



Утверждаю
Генеральный директор ООО «НЭО»
Е.И.Тимофеева



Отчет №200416-01

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
РФ, Краснодарский край, Туапсинский район,
п.Пригородный, ул.Голубева Поляна



Дата оценки: 20 апреля 2016г.
Дата составления отчета: 23 июня 2016г.
Заказчик: ООО «Тоннельдорстрой»

Краснодар 2016

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
1.3. Заявление о соответствии	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	13
6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
6.1. Термины и определения	14
6.2. Процедура и состав работ по оценке	16
6.3. Используемые при оценке подходы	17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.1. Перечень предоставленных Заказчиком документов. Анализ достаточности и достоверности информации	19
7.2. Сведения об имущественных правах на объекты оценки. Сведения об обременениях объектов оценки.	21
7.3. Описание местоположения объектов оценки	21
7.4. Качественные и количественные характеристики объектов оценки, а также элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки	24
7.5. Информация о физическом износе и устареваниях объектов оценки	29
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	33
9.1. Обзор социально-экономической обстановки в регионе. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объектов.	33
9.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект. Основные ценообразующие факторы	42
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	52
10.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом	52
10.1.1. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка	53
10.1.2. Расчет затрат на замещение объектов оценки	62
10.1.3. Определение накопленного износа объектов оценки	66
10.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода	70
10.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	79
10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	91
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	93
ПРИЛОЖЕНИЯ	95

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: <ul style="list-style-type: none">• Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451);• Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466);• Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465);• Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер З, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464);• Право аренды земельного участка для эксплуатации склада взрывчатых веществ, кадастровый номер 23:33:1705001:5, площадью 17 300 кв.м. расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна
Основные характеристики объекта оценки	Приведены в разделе 7 настоящего отчета
Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки	Здания складского назначения (склад взрывчатых веществ). На дату оценки объекты не эксплуатируются
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	Вид права на здания: собственность. Вид права на земельный участок: аренда сроком на 49 лет (до 16.05.2054г.). Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой»
Сведения о земельном участке	Земельный участок, в границах которого расположены здания, предоставлен Администрацией муниципального образования Туапсинский район (Арендодателем) в аренду на 49 лет ООО «Тоннельдорстрой» (Арендатору) согласно договору №3300001240 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 16.05.2005г.
Наличие ограничений и обременений права	Согласно данным свидетельств о гос.регистрации права собственности на здания от 28.08.2013г. – ограничения (обременения) права не зарегистрированы. При этом согласно данным выписки из ЕГРП от 21.12.2015г. зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде ипотеки, номер и дата государственной регистрации: № 23-23-105/2013-209. Согласно выписке из ЕГРП от 21.12.2015г. также отражено ограничения (обременения) права – «прочие ограничения/обременения», номер государственной регистрации 23-23-13/005/2014-233
Данные о балансовой стоимости	Согласно ведомости амортизации ОС на 31.12.2015г. в учете числится позиция «Склад ВМ» с первоначальной стоимостью 254 237,29 руб., с остаточной стоимостью 24 850,09 руб.

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дата определения стоимости объектов оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	20.04.2016г.
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей использования в качестве стартовой цены при проведении торгов в соответствии с Федеральным законом 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: 6 641 409 руб. Сравнительный подход: 5 820 146 руб. Доходный подход: 4 209 199руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна, определенная на дату оценки 20.04.2016г. и рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет: 5 781 000 (пять миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча) руб.
Допущения, на которых основывается оценка	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством, примененными стандартами. Допущения, на которых основывается оценка, указаны в разделе 4 настоящего отчета
Установление границ интервала	С учетом назначения оценки возможные границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта, не указываются. Итоговый результат оценки отражен в виде фиксированной величины.

Таблица 1. Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, определенная по состоянию на 20.04.2016г., руб.
1	Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451)	825 000
2	Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466)	1 115 000
3	Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465)	304 000
4	Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер З, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464)	198 000
5	Право аренды земельного участка площадью 17 300 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1705001:5)	3 339 000
	Итого:	5 781 000

1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., нормами Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, № 298, № 299, ФСО-7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611, Свода стандартов оценки СРО РОО 2015.

Оценщик, принимавший участие в выполнении настоящего отчета, является членом саморегулируемой организации оценщиков и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлениями Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. № 37.

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
- запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

Оценщик  / Назаренко О.А./

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения работ по оценке	Договор №Б2016-001 от 15.02.2016г. Дополнительное соглашение №1 от 05.05.2016 к договору №Б2016-001 от 15.02.2016г. Приложение №6 от 05.05.2016 к договору №Б2016-001 от 15.02.2016г. Приложение №7 от 05.05.2016 к договору №Б2016-001 от 15.02.2016г. Приложение №8 от 05.05.2016 к договору №Б2016-001 от 15.02.2016г.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: <ul style="list-style-type: none">• Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451);• Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466);• Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465);• Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер З, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464);• Право аренды земельного участка для эксплуатации склада взрывчатых веществ, кадастровый номер 23:33:1705001:5, площадью 17 300 кв.м. расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна
Основные характеристики объекта оценки	Приведены в разделе 7 настоящего отчета
Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки	Здания складского назначения (склад взрывчатых веществ). На дату оценки объекты не эксплуатируются
Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	Соответствует разрешенному использованию
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Вид права на здания: собственность. Вид права на земельный участок: аренда сроком на 49 лет (до 16.05.2054г.). Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой»
Сведения о земельном участке	Земельный участок, в границах которого расположены здания, предоставлен Администрацией муниципального образования Туапсинский район (Арендодателем) в аренду на 49 лет ООО «Тоннельдорстрой» (Арендатору) согласно договору №3300001240 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 16.05.2005г.
Наличие ограничений и обременений права	Согласно данным свидетельства о гос.регистрации права собственности на здания от 28.08.2013г. – ограничения

	(обременения) права не зарегистрированы. При этом согласно данным выписки из ЕГРП от 21.12.2015г. зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде ипотеки, номер и дата государственной регистрации: № 23-23-105/2013-209. Согласно выписке из ЕГРП от 21.12.2015г. также отражено ограничения (обременения) права – «прочие ограничения/обременения», номер государственной регистрации 23-23-13/005/2014-233
Данные о балансовой стоимости	Согласно ведомости амортизации ОС на 31.12.2015г. в учете числится позиция «Склад ВМ» с первоначальной стоимостью 254 237,29 руб., с остаточной стоимостью 24 850,09 руб.
Цель оценки и вид стоимости	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей использования в качестве стартовой цены при проведении торгов в соответствии с 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»
Дата осмотра объекта оценки	20.04.2016г.
Период проведения работ по оценке	с 05.05.2016г. по 23.06.2016г.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	20.04.2016г.
Дата составления отчёта	23.06.2016г.
Допущения, на которых основывается оценка	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством, примененными стандартами. Допущения, на которых основывается оценка, указаны в разделе 4 настоящего отчета
Заключение специальных экспертиз	В отношении объекта оценки специальные экспертизы не выполнялись
Установление границ интервала	С учетом назначения оценки возможные границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта, не указываются. Итоговый результат оценки отражен в виде фиксированной величины.
Законодательная база и методическое обеспечение	Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности в РФ, в том числе: 1. Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (последние изменения 13.07.2015 № 216-ФЗ) 2. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; 3. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

	<p>4. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».</p> <p>5. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».</p> <p>В качестве методической основы для проведения оценки использованы следующие нормативные документы:</p> <p>6. Стандарты и правила СРО Российское общество оценщиков - ССО РОО 2015</p>
--	--

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения о заказчике оценки	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» (ООО «Тоннельдорстрой») в лице конкурсного управляющего Кравченко Михаила Михайловича
Реквизиты	ИНН 2319001080 КПП 231901001,232001001 ОКПО 10095303 ОГРН 1022302829658, дата государственной регистрации юридического лица 02.09.2002 г.
Место нахождения	354003, РФ, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, д. 55 а
Сведения об оценщике	
Юридическое лицо	
Полное наименование и организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «НЭО» (ООО «НЭО»)
Место нахождения	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского 7/1, офис 503
Телефон	(861) 224-21-70, 8-929-835-11-01
Адрес электронной почты	tei17017@gmail.com
Реквизиты	ИНН 2308111194 КПП 230801001 ОГРН 1152308002406, дата государственной регистрации юридического лица 06.03.2015 г.
Дополнительное обеспечение ответственности ООО «НЭО»	ОАО «АльфаСтрахование» полис №3691R/776/00163/6 от 12.03.2016г., лимит ответственности 5 000 000 руб., срок страхования с 13 марта 2016 г. по 12 марта 2017 г.
Специалист-оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Тимофеева Елена Ивановна
Местонахождение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского 7/1, офис 503
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации (СРО) - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), г. Москва, 1-й Басманный пер., 2а, № в ЕГРСРОО 003 от 09.07.2007 г. Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО: выписка из реестра членов РОО (регистрационный номер 009866)
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1707 №000518, выдан 19.02.2016 г. ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет» (КубГТУ), г. Краснодар по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ОАО «АльфаСтрахование» полис №3691R/776/00286/6 от 11.04.2016 г., лимит ответственности 300 000 руб., срок страхования с 11.04.2016 г. по 10.04.2017 г.
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с ООО «НЭО» №1 от 05.05.2016 г.
Степень участия в подготовке отчета	Не участвовала
Исполнитель: специалист-оценщик	

Фамилия, имя, отчество	Назаренко Олег Александрович
Местонахождение	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского 7/1, офис 503
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации (СРО) - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), г. Москва, 1-й Басманный пер., 2а, № в ЕГРСРОО 003 от 09.07.2007 г. Реквизиты документа, подтверждающего членство в СРО: выписка из реестра членов РОО (регистрационный номер 008414, дата включения в реестр 29.03.2013г.)
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке ПП-П №004444, выдан 03.11.2012 г. Международной академией оценки и консалтинга, г. Москва по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ОАО «АльфаСтрахование» договор №433-121121/15/0321R/776/00001/5-008414 от 31.07.2015 г., лимит ответственности 300 000 руб., срок страхования с 01.01.2016 г. по 30.06.2017 г.
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с ООО «НЭО» №2 от 05.05.2016 г.
Степень участия в подготовке отчета	100%
Сведения о привлеченных организациях и специалистах	
Не привлекались	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиками и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет сделан при следующих общих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку, Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объекты собственности, кроме как в соответствии с заявлением заказчика. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объектов и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом оценщики исходят из того, что все соответствующие документы достоверны, необходимые лицензии, ордера, решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня и т.п. существуют или могут быть получены (или обновлены) для исполнения любых предполагаемых функций оцениваемой собственности. Юридические права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.
2. Обязанность по идентификации оцениваемых в отчете объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных заказчиком данных, проверка которых не проводилась. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.
3. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучением различного рода документации или в некоторых случаях путем обычного визуального осмотра.
5. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объектам оценки и должное управление ими как в период проведения оценки, так и в будущем.
6. Оценщик не проводил каких-либо специальных, не предусмотренных заданием на оценку, исследований, например, исследований экологической, санитарной или экономической и политической ситуаций и т.п. Если подобные данные встречаются в отчете, то их приведение основано на общедоступной информации, полученной из средств массовой информации, периодических изданий или специальной литературы.
7. Отчет характеризуется следующими общими ограничительными условиями:
8. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем по тексту и прописано в договоре. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объектам целиком и любое разделение объек-

- тов оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, также как неверно определение стоимости каждого рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей, если такое проводилось.
9. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
 10. Мнение Оценщика относительно стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на текущей ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
 11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что объект оценки будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.
 12. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel, все промежуточные расчеты взаимосвязаны и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах в связи с различной разрядностью и способами округления промежуточных результатов.
 13. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц, вследствие легального использования им настоящего отчета, если в судебном порядке окончательно не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей работы.
 14. Объект оценки находится в залоге в банке. Субъект права собственности находится в стадии банкротства. Данное имущество будет использовано в качестве стартовой цены при проведении торгов в соответствии с Федеральным законом №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Его реализация пойдет в качестве погашения задолженности, в том числе и залогодержателю. Поэтому обременения в качестве залога в данном случае не учитывается при определении рыночной стоимости объектов оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Также Оценщик является членом Российского общества оценщиков (РОО). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты Российского общества оценщиков.

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденных Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).

Обоснованием использования этих стандартов является их обязательность к применению Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 29 июля 1998 г., ФСО №3 «Требования к отчету об оценке, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, использование стандартов и правил СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» является обязательным для оценщиков-членов СРО «Российской общество оценщиков».

В настоящей работе использованы следующие **официальные документы**:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30.11.1994г. №51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996г. в последней редакции).
- Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 сентября 2001г. (в последней редакции).
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г №135-ФЗ (в последней редакции).
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (в последней редакции).

6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6.1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

<i>Рыночная стоимость объекта оценки</i>	<p>наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none">• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;• объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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.
<i>Кадастровая стоимость</i>	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 ФЗ-135 (согласно ФЗ-135).</p>
<i>Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость)</i>	<p>соответствует стоимость объекта на момент ввода в действие (постановка на баланс)</p>
<i>Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость)</i>	<p>определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта</p>
<i>Износ</i>	<p>потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью</p>
<i>Стоимость воспроизводства объекта оценки</i>	<p>затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий</p>
<i>Стоимость замещения объекта оценки</i>	<p>затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки</p>
<i>Цена</i>	<p>денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или</p>

	уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки)</i>	дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<i>Подход к оценке</i>	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
<i>Затратный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
<i>Доходный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
<i>Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость)</i>	относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ)
<i>Единица сравнения</i>	удельные показатели стоимости, являющиеся типичными на рынке оцениваемого объекта, используемые для выполнения, в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Оцениваемые права</i>	Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
<i>Элементы сравнения</i>	Ценообразующие факторы, по которым при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки выявляются различия объектов по этим факторам, цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.
<i>Земельный участок</i>	часть земной поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре недвижимости и документах государственной регистрации прав на землю. Согласно ст.6 Земельного кодекса РФ «земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки».

6.2. ПРОЦЕДУРА И СОСТАВ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

Процедура оценки состоит из следующих этапов:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Ознакомление с технической, эксплуатационной, юридической, финансовой и другой документацией на объект оценки;
- 3) Осмотр объекта оценки и анализ полученной информации;
- 4) Сбор экономических данных и рыночных показателей и проверка собранной информации;
- 5) Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- 6) Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- 7) Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
- 8) Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
- 9) Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
- 10) Составление Отчета об оценке.

6.3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ПОДХОДЫ

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО 1)» основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость объекта недвижимости определена затратным, сравнительным и доходным подходами.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ДОКУМЕНТОВ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, объектами оценки являются:

- Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451);
- Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466);
- Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465);
- Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер З, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464);
- Право аренды земельного участка для эксплуатации склада взрывчатых веществ, кадастровый номер 23:33:1705001:5, площадью 17 300 кв.м.

расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных визуального осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком, и документов, предоставленных Заказчиком (копии документов приведены в Приложении настоящего Отчета), в соответствии с перечнем, представленным ниже:

- Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883925 от 30.08.2013г.
- Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883842 от 28.08.2013г.
- Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883843 от 28.08.2013г.
- Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883841 от 28.08.2013г.
- Договор №3300001240 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 16.05.2005г.
- Технические паспорта зданий, составленные по состоянию на 26.09.2005г.
- Кадастровый паспорт земельного участка от 12.08.2013г. №2343/12/13/699334.

Анализ достаточности и достоверности данных. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Согласно п.5 ФСО №3 при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться принципа существенности.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации, согласно статье 12 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из анализа применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

Информация, предоставленная заказчиком на бумажных носителях, проанализирована Оценщиком, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, что позволяет принимать ее как достаточную и достоверную.

7.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

В соответствии со статьей 131, п. 1 Гражданского кодекса РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

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

На дату оценки собственником объектов оценки – зданий – является ООО «Тоннельдорстрой», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности:

- Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883925 от 30.08.2013г.
- Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883842 от 28.08.2013г.
- Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883843 от 28.08.2013г.
- Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883841 от 28.08.2013г.

Документ-основание возникновения права собственности:

- Договор купли-продажи №1 от 14.01.2005г.
- Акт приема-передачи 14.01.2005г.

Согласно данным свидетельства о гос.регистрации права собственности на здания от 28.08.2013г. – ограничения (обременения) права не зарегистрированы. При этом согласно данным выписки из ЕГРП от 21.12.2015г. зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде ипотеки, номер и дата государственной регистрации: № 23-23-105/2013-209. Согласно выписке из ЕГРП от 21.12.2015г. также отражено ограничения (обременения) права – «прочие ограничения/обременения», номер государственной регистрации 23-23-13/005/2014-233.

Земельный участок, в границах которого расположены здания, предоставлен Администрацией муниципального образования Туапсинский район (Арендодателем) в аренду на срок до 16.05.2054г. ООО «Тоннельдорстрой» (Арендатору) согласно договору №3300001240 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 16.05.2005г.

Учитывая цели настоящей оценки, рыночная стоимость объекта определена в допущении отсутствия обременений правами третьих лиц.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены п.Пригородный г.Туапсе Туапсинского района Краснодарского края.

Объекты оценки расположены в 5,5 км. от центра г.Туапсе, и в 6 км. от берега Черного моря.

Подъезд к объекту оценки осуществляется по грунтовой дороге. Обеспеченность общественным транспортом плохая, в 1 км расположена остановка общественного транспорта.

Преобладающая застройка: в районе расположения объекта оценки нет строений, ближайšie строения находятся в 500 м, преимущественно малоэтажными частными жилыми домами.

Положительные факторы объекта оценки является уникальность расположения, идеально подходящее для размещения складов взрывчатых веществ. Так же положительными моментами является близость к крупным транспортным центрам.

Отрицательные факторы расположения: размывание территории дождями, на территории есть опасность оползней. Подъездная дорога размыта и требует ремонта. Территория запущена, требуются капиталовложения для восстановления территории. Подъезд к объекту оценки осуществляется по единственной дороге, которая является очень узкой и не пригодна для крупной строительной техники. Удаленность от центра города Туапсе. Сложность перефилитровать объект оценки.

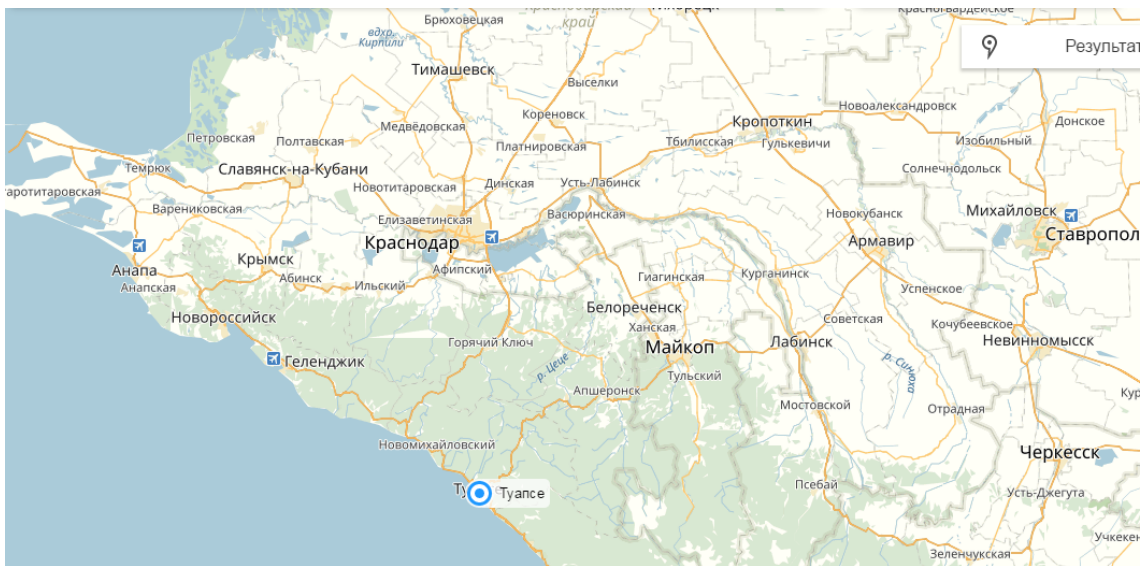


Рис.1. Расположение г.Туапсе на карте Краснодарского края

Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

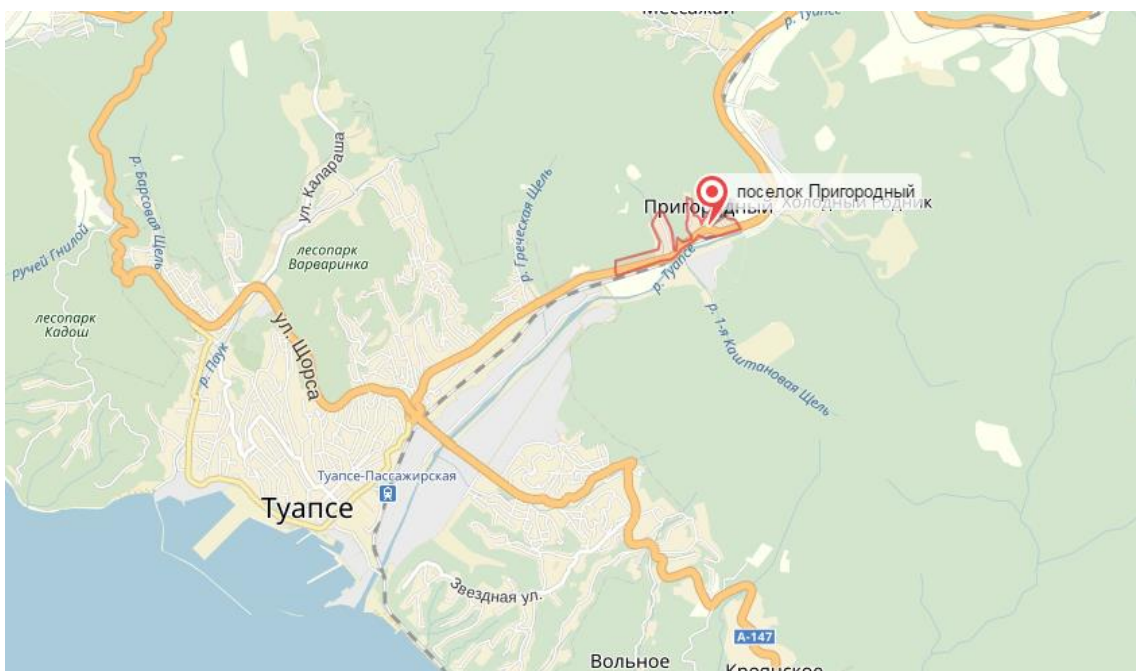


Рис.2. Границы п.Пригородный на карте-схеме г.Туапсе

Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

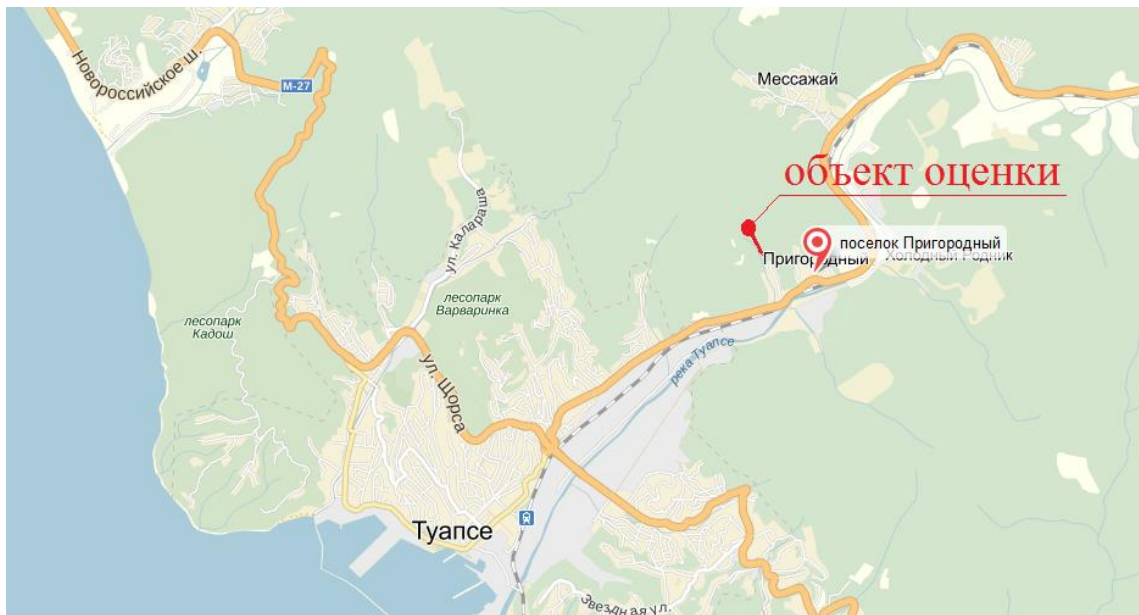


Рис.3. Местоположение объекта оценки

Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

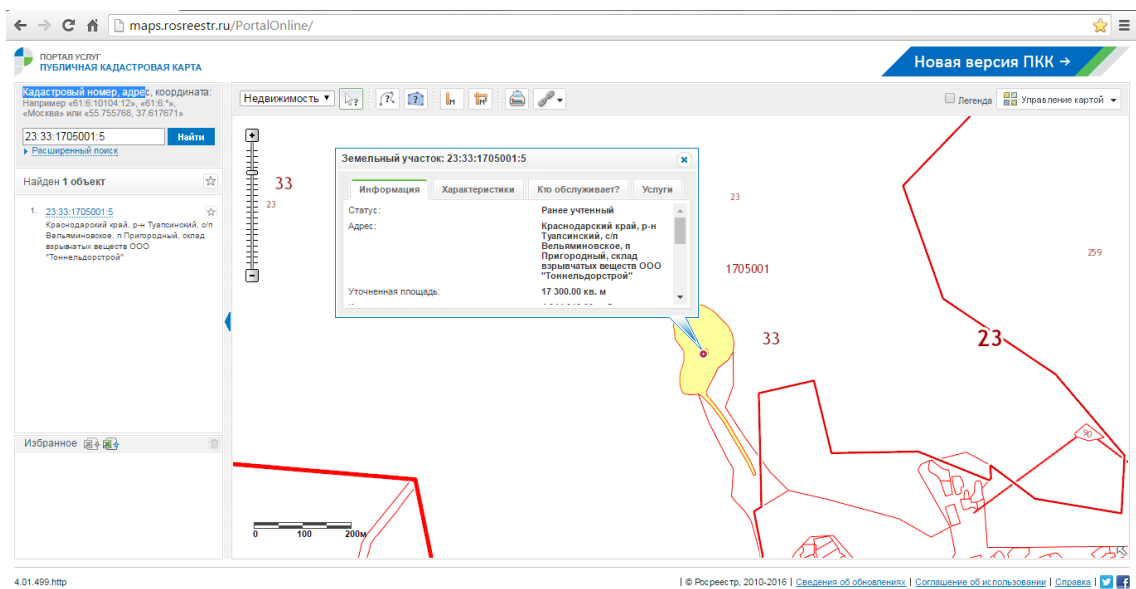


Рис.4. Границы земельного участка с кадастровым номером 23:33:1705001:5

Источник информации: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Таблица 1. Описание местоположения объекта оценки

Параметр	Характеристика
Адрес	Краснодарский край, Туапсинский район, п. Пригородный, склад взрывчатых веществ ООО «Тоннельдорстрой».
Локальное местоположение	Объект оценки расположен в 5,5 км. от центра г. Туапсе, и в 6 км. от берега моря. До ж/д вокзала – 5,5 км, до автовокзала - 6 км, до морского вокзала - 7 км..
Преобладающая застройка микро-	В районе расположения объекта оценки нет строе-

района	ний, ближайшие строения находятся в 500 м, преимущественно малоэтажными частными жилыми домами.
Транспортная доступность	Подъезд к объекту оценки осуществляется по грунтовой дороге. Обеспеченность общественным транспортом плохая, в 1 км расположена остановка общественного транспорта. До ж/д вокзала – 5,5 км, до автовокзала - 6 км, до морского вокзала - 7 км.
Объекты инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	нет
Состояние прилегающей территории	Земли лесного фонда

7.4. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки составлено на основании копий предоставленных Заказчиком документов, заверенных надлежащим образом, и данных, полученных при визуальном осмотре.

Фотографии Объектов оценки приведены в Приложении к настоящему отчету.

Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки: объекты оценки представляют собой склад взрывчатых веществ ООО «Тоннельдорстрой», на дату оценки не эксплуатируются.

Таблица 2. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - Караульное помещение общей площадью 58,1 кв.м.

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451)
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна
Текущее использование объекта оценки	Здание на дату оценки не эксплуатируется
Общая площадь объекта	58,1 м ²
Площадь застройки	81,0 м ²
Строительный объем	275 м ³
Год постройки здания	1985
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	1
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	фундамент – бетонный ленточный, стены – блоки бетонные, перегородки – блоки керамзитобетонные, кир-

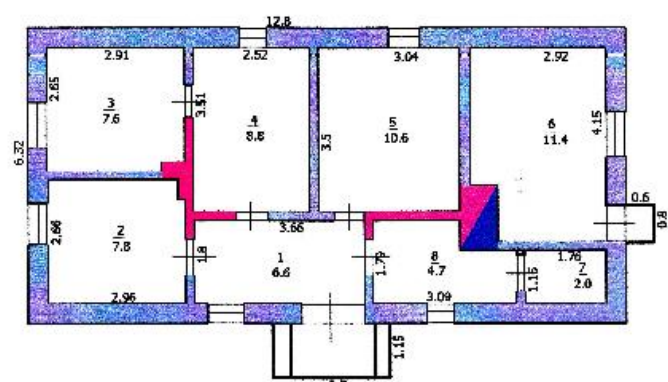
Наименование показателя	Значение
	пичные, перекрытия - железобетонные, кровля – профлист, полы – линолеум, окна – переплеты деревянные, двери – деревянные, внутренняя отделка – штукатурка, побелка.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения, отопление (АГВ)
Поэтажный план	<p style="text-align: center;">ЛИТ А Н=3.4</p> 
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры	Здание не является памятником архитектуры
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Не выявлено

Таблица 3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - Хранилище взрывчатых веществ общей площадью 159,4 кв.м.

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466)
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна
Текущее использование объекта оценки	Здание на дату оценки не эксплуатируется
Общая площадь объекта	159,4 м ²
Площадь застройки	183 м ²
Строительный объем	639 м ³
Год постройки здания	1985
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	1
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	Фундамент – блоки бетонные, Стены – блоки бетонные, кирпичные, Перегородки – блоки керамзитобетонные, кир-

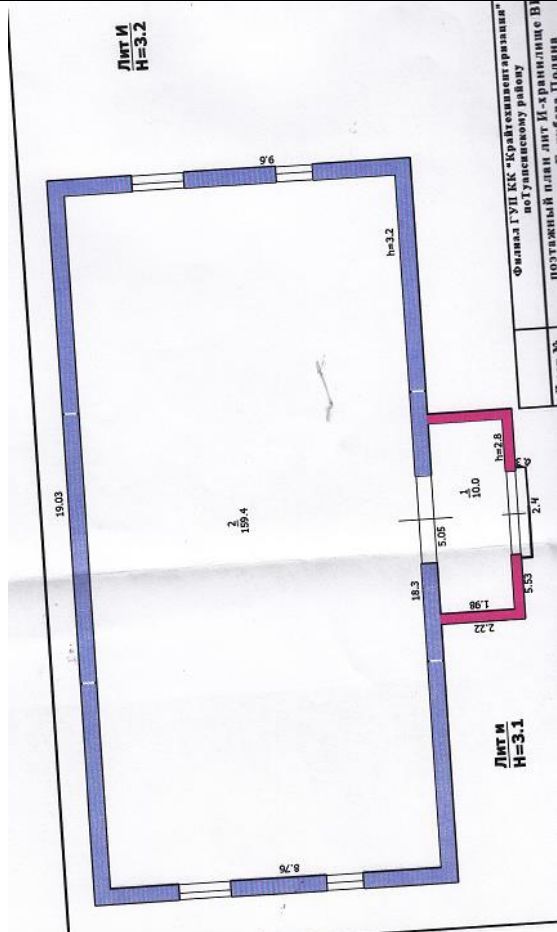
Наименование показателя	Значение
	пичные, Перекрытия - железобетонные, Кровля – профлист, Полы – бетонные, Окна – деревянные переплеты, Двери – деревянные, Внутренняя отделка – штукатурка, побелка.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения
Поэтажный план	
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры	Здание не является памятником архитектуры
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Имеется пристройка (литер и, S=10,0 м ²) к зданию

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - Склад средств взрывания общей площадью 42,9 кв.м.

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465)
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна

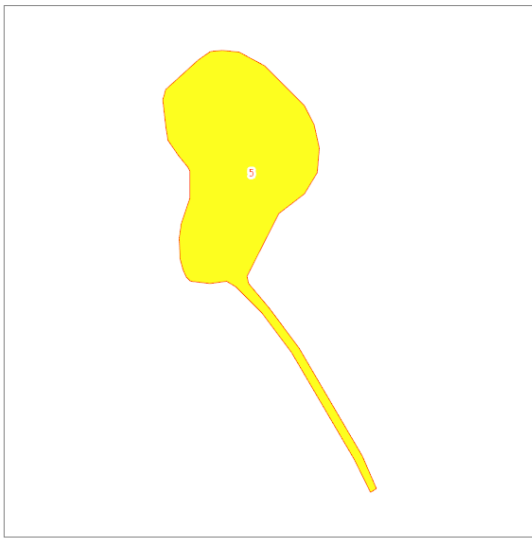
Наименование показателя	Значение
Текущее использование объекта оценки	Здание на дату оценки не эксплуатируется
Общая площадь объекта	42,9 м ²
Площадь застройки	54 м ²
Строительный объем	174 м ³
Год постройки здания	1985
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	1
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	Фундамент – бетонный ленточный, Стены – блоки бетонные, Перегородки – кирпичные, Перекрытия - железобетонные, Кровля – профлист, Полы – бетонные, Окна – деревянные переплеты, Двери – деревянные, Внутренняя отделка – штукатурка, побелка.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения
Поэтажный план	<p style="text-align: center;">Лит Ж Н=3.2</p> <p>The floor plan shows a main rectangular building with an overall width of 8.28 and a depth of 7.49. The total area is 42.9. A smaller structure is attached to the bottom side, with a width of 3.97 and a depth of 2.3. Other dimensions include 6.56, 5.73, 2.3, 2.01, 1.8, and 8.0.</p>
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры	Здание не является памятником архитектуры
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Имеется пристройка (литер ж, S=8,0 м ²) к зданию

Таблица 5. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - противопожарное хранилище общей площадью 34,5 кв.м.

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер 3, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464)
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна
Текущее использование объекта оценки	Здание на дату оценки не эксплуатируется
Общая площадь объекта	34,5 м ²
Площадь застройки	42 м ²
Строительный объем	126 м ³
Год постройки здания	1985
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	1
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	Фундамент – блоки бетонные, Стены – блоки бетонные, кирпичные, Перегородки – блоки керамзитобетонные, кирпичные, Перекрытия - железобетонные, Кровля – рулонная, Полы – бетонные, Окна – деревянные переплеты, Двери – деревянные, Внутренняя отделка – штукатурка, побелка.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения
Поэтажный план	
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры	Здание не является памятником архитектуры
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Не выявлено

Общая площадь зданий составляет 294,9 кв.метров.

Таблица 6. Качественные и количественные характеристики земельного участка для эксплуатации склада взрывчатых веществ, кадастровый номер 23:33:1705001:5

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Земельный участок площадью 17 300 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1705001:5)
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, склад взрывчатых веществ ООО "Тоннельдорстрой"
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Эксплуатация склада взрывчатых веществ
Текущее использование	Эксплуатация склада взрывчатых веществ
Площадь земельного участка	17 300 м ²
Рельеф	Со значительным уклоном
План земельного участка	 <p>Портал услуг ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА План земельного участка 23:33:1705001:5</p>
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Не подвержен

7.5. ИНФОРМАЦИЯ О ФИЗИЧЕСКОМ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Здания построены в 1985 году. Если производить расчет с даты постройки зданий на дату оценки (20.04.2016г.), срок физической жизни здания составляет 31 год.

В соответствии с ГОСТ Р 54257-2010 «Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст) срок службы: продолжительность нормальной эксплуатации строительного объекта до состояния, при котором его дальнейшая эксплуатация недопустима или нецелесообразна.

Нормальная эксплуатация: эксплуатация строительного объекта в соответствии с условиями, предусмотренными в строительных нормах или задании на проектирование, включая соответствующее техническое обслуживание, капитальный ремонт и (или) реконструкцию¹.

Первая группа капитальности зданий включает здания каменные, особо капитальные (фундаменты каменные и бетонные; стены кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия железобетонные), нормативный срок службы таких зданий — от 100 лет и более. Введение в состав здания конструктивных элементов из материалов, отличающихся меньшим сроком службы, ведет к уменьшению нормативного срока службы здания в целом. Нормативный срок службы здания определяется преобладанием в нем тех или иных конструктивных элементов, имеющих различные сроки службы.

Нормативный срок эксплуатации принят равным 125 лет на основании классификации «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», разработанной Компанией ООО «Гарант Проект», специализирующейся на проектировании зданий и сооружений (ссылка: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>). Выбор срока жизни здания обоснован сроком службы основных конструктивных элементов (фундаменты - ж/б, стены – ж/б, перекрытия – ж/б).

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Рис.5. Классификация общественных зданий по капитальности и по срокам службы зданий

Источник информации: классификация «Нормативные и фактические сроки эксплуатации зданий», разработанная Компанией ООО «Гарант Проект», специализирующейся на проектировании зданий и сооружений (ссылка: <http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatatsii-zdanij/>).

По результатам осмотра объекта оценки Оценщиком было выявлено, что конструкции, элементы инженерного оборудования зданий, а также их отделка находятся в неудовлетворительном состоянии, фактический физический износ конструктивных элементов значительно превышает нормативный износ ($(31 \text{ год} / 125 \text{ лет}) \times 100\% = 25\%$).

Расчет физического износа приведен в разделе 10.1 настоящего отчета.

¹ ГОСТ Р 54257-2010 «Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст)

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшений собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой в дальнейшем будут применены методы оценки стоимости объектов. Причем в отдельных случаях установленный вариант НЭИ может отличаться от существующего использования объекта. Хотя, есть вероятность существования некоего уникального инвестиционного проекта, не известного оценщику, который может приносить прибыль большую, чем НЭИ.

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение НЭИ проводится в два этапа: для земельного участка как свободного и для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного законодательно разрешенное использование.

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков. Правоустанавливающие документы, закрепляют, использование земельного участка для размещения и функционирования объекта, не наносящие вред окружающей среде и другой частной собственности.

Назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Это ограничивает возможность перепрофилировать его использование.

Физически возможные варианты использования.

Такое возможно использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие инженерных коммуникаций или возможность их прокладки.

Специфика ландшафта, размеры участка и прилегающая территория позволяют построить на нем, практически любую мало и среднеэтажную постройки.

Экономически целесообразные варианты использования.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Разрешенное использование: для эксплуатации склада взрывчатых веществ. По этому единственным вариантом использования участка с целью извлечения дохода следует считать строительство склада взрывчатых веществ с последующей продажей по окончании строительства по цене, превышающей затраты на прибыль предпринимателя. Такой вариант использования лежит в границах определения инвестиционной стоимости земельного участка, которая в соответствии с ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, установлена как стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Определение инвестиционной стоимости не входит в условия постановки задания на оценку, согласно которому требуется определить рыночную стоимость конкретного объекта оценки. Кроме того, отсутствие у оценщиков каких-либо материалов об инвестиционных намерениях при таком варианте развития рассматриваемой территории делает выполнение

расчетов наиболее эффективного использования невозможным. Но самое эффективное использование в землях поселений является постройка многоквартирных домов, каким и является разрешение использования земельного участка.

Анализ местоположения площадки показывает, что рассматриваемая территория располагает рыночным потенциалом для размещения склада взрывчатых веществ.

Максимально эффективный вариант использования.

Из всех физически возможных, законодательно разрешенных и физически целесообразных вариантов использования земельного участка возможно только строительство склада взрывчатых веществ последующей продажей по окончании строительства по цене, превышающей затраты на прибыль предпринимателя. Позволяет оценщику полагать, что рассматриваемый земельный участок в настоящий момент используется с соблюдением принципа наиболее эффективного.

Анализ наилучшего использования земельного участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке имеются здания складов взрывчатых веществ, а значит, участок используется с соблюдением принципа наиболее эффективного и как застроенный тоже.

Анализ наилучшего использования для улучшений

Законодательно разрешенное использование.

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования улучшений. Правоустанавливающие документы, закрепляют, использование улучшений для размещения и функционирования объекта, не наносящие вред окружающей среде и другой частной собственности.

Назначение: нежилое.

Это ограничивает возможность перепрофилировать его использование.

Физически возможные варианты использования.

Возможно такое использование, которое соответствует размеру, форме и другим особенностям улучшений. Кроме того, необходимо учитывать наличие инженерных коммуникаций или возможность их установки.

Склады взрывчатых веществ можно использовать как склад любых товаров.

Экономически целесообразные варианты использования.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования улучшений, выбираются такие, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Разрешенное использование: нежилое. Поэтому вариантами использования помещения с целью извлечения дохода следует считать в качестве текущего использования.

Максимально эффективный вариант использования.

Из всех физически возможных, законодательно разрешенных и экономически целесообразных вариантов использования помещения с максимальной отдачей в качестве склада. Что позволяет оценщику полагать, что рассматриваемое помещение уже используется с соблюдением принципа наиболее эффективного использования.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

В соответствии с п.10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости согласно п.11 ФСО №7 выполняется в следующей последовательности:

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

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

9.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТОВ.

Краткая характеристика Краснодарского края. Краснодарский край – самый южный регион России. Площадь Краснодарского края составляет 76 тысяч квадратных километров или 0,4 процента от всей территории Российской Федерации. Наибольшая протяженность края с севера на юг – 370 километров, с запада на восток – 375 километров. Регион граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Республикой Адыгея и Абхазией, омывается Азовским и Черным морями.

В состав Краснодарского края входят 38 районов, 26 городов из них 15 – краевого и 11 – районного подчинения, 21 поселок городского типа, 389 сельских административных округов, объединяющих 1717 сельских населенных пунктов. В крае проживает свыше 5 млн. человек, в том числе 54% - в городах, и 46% - в сельской местности.

Климат, на большей части территории, умеренно-континентальный, на Черноморском побережье (южнее Туапсе) – субтропический.

Административным центром края является город Краснодар.

Экономика края развивается в настоящее время по инвестиционному пути, что позволяет иметь практически во всех основных направлениях деятельности положительные темпы роста и тенденцию ускоренного роста уровня жизни населения.

Краснодарский край реализует геостратегическую функцию форпоста стабильности на южных рубежах России.

Имея более чем пятимиллионное население, Краснодарский край обеспечивает стабильность на Северном Кавказе и влияние страны в Закавказье, на Ближнем Востоке и Средиземноморском бассейне:

- край является приграничной территорией и единственным выходом России к Черному морю, а через него - к важнейшим международным морским путям;
- через Краснодарский край реализуются интересы России в зоне азово-черноморского и средиземноморского экономического сотрудничества;
- при всем многообразии проживающих на территории края национальных групп и диаспор, а также близости «горячих точек» – в крае отсутствуют межнациональные конфликты (этому способствуют как устойчивый характер социально-экономического развития края, так и восстановление вековых традиций казачества, связанных с защитой Отечества).

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют: агропромышленный комплекс (один из самых крупных в России), топливно-энергетический комплекс (нефтяная, нефтеперерабатывающая, газовая и электроэнергетическая отрасли), многопрофильное машиностроение, приборостроение, химическая и легкая промышленность, курортно-рекреационный комплекс, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство, многочисленные научные, проектно-конструкторские учреждения и развивающиеся рыночные структуры.

Три направления деятельности (агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристический комплексы) соответствуют приоритетам социально-экономического развития России и определяют особый статус края в экономике страны.

Динамичное развитие агропромышленного комплекса (АПК) края обеспечивает продовольственную безопасность страны:

- край обладает богатейшими ресурсами сельскохозяйственных земель, в том числе черноземами, площадь которых составляет 4805 тыс. гектаров (это более 4% российских и около 2% мировых запасов);
- край занимает первое место среди субъектов Российской Федерации по объему производства зерна, сахарной свеклы, плодов и ягод, второе - по производству семян подсолнечника и меда;
- край занимает второе место среди субъектов Российской Федерации по производству яиц, мяса скота и птицы (в живом весе), третье место - по производству молока.

Транспортный комплекс обеспечивает реализацию внешнеполитических и экономических интересов России в зоне черноморского и средиземноморского экономического сотрудничества, внося существенный вклад в повышение «связности» территории страны:

- морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Черное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35 % внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России, обслуживают около трети российского нефтеэкспорта;
- по территории края проходят важнейшие железнодорожные маршруты федерального значения, которые ориентированы в сторону морских международных портов края и курортов Черного и Азовского морей;
- трубопроводный транспорт - международный нефтепровод «Тенгиз – Новороссийск» проектной мощностью до 28 млн. тонн перекачки нефти в год и газопровод «Россия – Турция» («Голубой поток») мощностью 16 млрд. куб. метров газа;
- воздушный транспорт Краснодарского края представлен четырьмя аэропортами, два из которых являются международными (Краснодар, Сочи).

Уникальные для России природно-климатические условия края, наличие передовых медицинских учреждений и технологий, исторических достопримечательностей создают потенциал для развития высокоэффективного, конкурентоспособного туристско-рекреационного комплекса международного уровня, формирующего благоприятный имидж страны на международной арене и обеспечивающего растущие потребности населения в услугах, связанных с отдыхом, лечением и туризмом:

- климат в крае один из наиболее благоприятных в России для проживания и деятельности человека (это самый теплый регион России; средняя продолжительность времени, когда в светлое время суток на территории края наблюдается солнечная погода, составляет 2300 часов в год);
- благодаря сочетанию благоприятных климатических условий и наличия месторождений минеральных вод и лечебных грязей Краснодарский край является самым популярным курортно-туристическим регионом России и фактически единственным в России приморским бальнеологическим и курортно-рекреационным центром;
- в период максимального развертывания ежедневная емкость курортов края достигает 1 292 - 480 тыс. мест;
- потенциал туристско-рекреационного комплекса края реализуется за счет создания на территории края особой экономической зоны туристско-рекреационного типа.

Соответствующий статус Краснодарского края в Российской Федерации определяется его вкладом в ВВП страны и в формирование федерального бюджета, а также высокими значениями ряда других индикаторов развития региона.

Край является одним из регионов России, самостоятельно обеспечивающим свои текущие бюджетные расходы, и при этом вносит существенный вклад в федеральный бюджет.

Значимый вклад края в ВВП страны и в формирование федерального бюджета обеспечивается поступательным развитием реального сектора экономики и ростом деловой активности в нем, притоком квалифицированных кадров. Об этом свидетельствуют высокие значения не только макроэкономических показателей развития агропромышленного, туристско-рекреационного и транспортного комплексов края, но и многих других индикаторов развития региона.

Краткая характеристика Туапсинского района².

Туапсинский район расположен на юго-западе Краснодарского края, между курортами Геленджиком и Большим Сочи. Протяженность Туапсинского района вдоль Черноморского побережья с севера на юг – 80 км, вглубь материка – 45 км. На северо-западе район граничит с территорией, подведомственной городу Геленджику, на севере – с Северским районом и территориями, подведомственными городу горячий Ключ, на востоке – с Апшеронским районом, на юго-востоке – с территорией, подведомственной городу Сочи. Район располагает всеми климатическими преимуществами юга европейской части России и занимает площадь 239,9 тысяч гектаров.

В состав Туапсинского района входят 10 поселений: Туапсинское городское поселение с центром - город воинской славы Туапсе, Джубгское городское поселение с центром - поселок Джубга, Новомихайловское городское поселение с центром - поселок Новомихайловский, Тенгинское сельское поселение с центром – село Тенгинка, Небугское сельское поселение с центром – село Небуг, Вельяминовское сельское поселение с центром – село Цыпка, Георгиевское сельское поселение с центром – село Георгиевское, Октябрьское сельское поселение с центром – поселок Октябрьский, Шаумянское сельское поселение с центром – село Шаумян и Шепсинское сельское поселение с центром – село Шепси. Поселения включают в себя 64 населенных пункта.

² Источник:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D0%B4%D0%B5%D0%BF%D1%81%D1%82%D0%B0>

Высота главного Кавказского хребта в пределах района с северо-запада на юго-восточное возрастает с 700 м до 1634 м. При этом перевалы северо-западнее горы Индюк не превышают 518 м, два из них, по которым проложены магистральные автодороги, имеют отметки 355 и 336 м. Юго-восточнее горы Индюк перевалы тоже легкодоступны для туристских походов с отметками 900-1255 м.

Геологическое строение района выполнено осадочными породами в основном мелового возраста (70-130 млн. лет назад). Северо-восточный угол района сложен вулканогенными породами середины юрского периода (150-170 млн. лет).

Привлекательность района во многом обязана рельефу, сочетающему пологие формы с интенсивно расчлененными, типично альпийскими. В прибрежной зоне чрезвычайно удобны для курортного строительства древние морские террасы, имеющие близкую к горизонтальной поверхность.

Мониторинг социально-экономического развития в Туапсинском районе за 2015 год³

За 2015 год от хозяйствующих субъектов Туапсинского района в консолидированный бюджет края поступило 7093,7 млн. руб., что составляет 92,2% от уровня поступлений за аналогичный период прошлого года. Годовое задание 2015 года по доходам выполнено на 99,7 %.

Объем продукции, работ и услуг, выполненных собственными силами крупных и средних предприятий района, за 12 месяцев 2015 года в действующих ценах составил 58,6 млрд. руб., что составляет 81,9% от уровня за аналогичный период прошлого года.

Положительная динамика достигнута в санаторно-курортной и транспортной отраслях, связи, сельском хозяйстве, в общественном питании, наблюдается рост прибыли прибыльных предприятий. Повысилась номинальная среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях района.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

На территории муниципального образования Туапсинский район осуществляли деятельность 69 промышленных предприятий, из них крупных и средних 11 предприятий.

По сравнению с 2014 годом численность промышленных предприятий сократилась на одно малое предприятие (на 1,4 %). Численность крупных и средних промышленных предприятий не изменилось.

В 2015 году крупными и средними предприятиями района отгружено товаров, выполнено работ собственного промышленного производства на 23,2 млрд. рублей, в том числе продукции обрабатывающих производств – на 20,1 млрд. рублей, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – на 3,1 млрд. рублей.

По сравнению с 2014 годом объем отгрузки промышленной продукции, работ и услуг в действующих ценах сократился на 1,4 %, в том числе в обрабатывающих производствах на 3,4 %. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды наблюдался рост производства на 14,7 %.

Снижение отгрузки продукции обрабатывающих производств связано прежде всего со снижением отгрузки на 3,9 % в нефтеперерабатывающей промышленности, которая является лидером среди обрабатывающих производств района (доля продукции отрасли в общем объеме отгрузки продукции обрабатывающих производств по крупным и средним предприятиям составляет 88,1 %).

Темп роста объема продукции в натуральном выражении по видам номенклатуры выпускаемой продукции составил:

- первичная переработка нефти – 111,0 %,
- дизельное топливо – на 113,7 %,
- бензин прямогонный – 110,4 %,
- мазут топочный – 105,0 %.

³ Источник: http://www.tuapseregion.ru/район/экономика/социально-экономическое_развитие/

Второй по значимости в районе отраслью обрабатывающих производств является производство пищевых продуктов (7,4 % объема обрабатывающих производств).

Объем выпуска пищевой продукции увеличился на 7,3 %.

Отгрузка мясных полуфабрикатов увеличилась на 15,0 %, хлебобулочных и колбасных изделий сократилась соответственно на 0,3 % и на 3,5 %.

4,5 % отгруженной продукции обрабатывающих производств составляют:

- производство электро-, электронного, оптического оборудования (2,8 %),
- производство машин и оборудования (1,3 %),
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов (0,4 %).

Отгрузка машин и оборудования увеличилась на 19,8 %, электрооборудования - на 8,4 %.

Отгрузка прочих неметаллических минеральных продуктов сократилось в 2,0 раза (товарного бетона в 1,8 раза, асфальтобетонных смесей в 2,0 раза).

Произведено 673,5 тыс. Гкл тепловой энергии, что 7,6 % больше чем в 2014 году.

Годовые показатели индикативного планирования на 2015 год по объему собственного промышленного производства выполнены на 91,5 %, в том числе по обрабатывающим производствам – на 96,0 %, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды – на 70,3 %.

СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Аграрный комплекс Туапсинского района представлен предприятиями плодовой специализации.

В 2015 году крупными и средними предприятиями отрасли потребителям отгружено товаров на 145,6 млн. рублей, что на 39,2% больше, чем в 2014 году. Реализовало 5791 тонну плодов, в том числе продукции 2014 года в количестве 1050 тонн на сумму 26 млн. руб.

Площадь садов крупных и средних производителей сельскохозяйственной продукции составляет 599 га, в том числе: семечковые сады – 355 га, косточковые сады – 71 га, ореховые сады – 173 га. Площадь садов в плодоносящем возрасте составляет 493 га (82 %), в том числе семечковых – 259 га (73 %), косточковых 71 га (100 %), орехоплодных 163 га (94 %). По сравнению с 2014 годом площадь садов увеличилась на 60 га за счет закладки новых садов. Площадь садов в плодоносящем возрасте сократилась на 6 га или 1,2 % в связи с гибелью посадок.

Урожай плодов в 2015 году 7 238 тонн. Собрано 6 833 тонны семечковых плодов, 386 тонн косточковых и 19 тонн ореха. По сравнению с 2014 годом урожай плодов увеличился на 1 010 тонн или 16,2 %, в том числе семечковых на 931 тонну или на 15,8 %, косточковых на 63 тонны или на 19,5 %, ореха на 16 тонн или в 7,4 раза.

В 2015 году в рейтинге среди 44 городских округов и муниципальных районов Краснодарского края Туапсинскому району присвоен 16 ранг по темпам роста объема отгруженной потребителям сельскохозяйственной продукции.

Вся продукция животноводства производится в крестьянских фермерских и личных подсобных хозяйствах.

На территории района действует 103 фермерских хозяйства и индивидуальных предпринимателей. Зарегистрировано 7319 личных подсобных домохозяйств.

В 2015 году в фермерских и личных подсобных хозяйствах произведено 1108,5 тонн мяса в живом весе, 4622 тонн молока. По сравнению с 2014 годом производство мяса в хозяйствах фермеров и населения увеличилось на 11 %, производство молока - на 8 %. Основной объем производимой продукции используется для собственного потребления, излишки выращенной продукции реализуются на рынках района и г. Туапсе.

На конец 2015 года стадо крупного рогатого скота, содержащегося в личных подсобных хозяйствах, насчитывало 1 712 голов, в том числе коров – 879 голов, овец и коз – 1 253 головы, птицы – 42,3 тыс. голов.

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах населения и фермеров увеличилось на 37 %, дойное стадо - на 42,5 %, поголовье овец и коз на 8,6 %.

Годовые показатели индикативного планирования на 2015 год по объему производства мяса выполнены на 110,9 %, молока – на 100,4 %, по поголовью КРС на 126,3 % (в том числе коров на 110,3 %), мелкого рогатого скота на 110,3 %.

СТРОИТЕЛЬСТВО

На территории муниципального образования Туапсинский район осуществляет деятельность 91 строительная организация, в том числе 5 предприятий категории «крупное и среднее». По сравнению с 2014 годом численность строительных подрядных организаций сократилась на одно малое предприятие, прекратило деятельность и находится в стадии ликвидации крупная строительная организация ООО «Спецстрой».

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство» в 2015 году по крупным и средним предприятиям, составил 3,8 млрд. рублей, в 5,1 раза ниже показателя 2014 года.

В 2015 году на территории муниципального образования Туапсинский район введено 102,3 тыс. кв. метров жилья. Завершено строительство 761 индивидуального жилого дома и восьми жилых домов массовой застройки на 147 квартир.

По сравнению с 2014 годом ввод жилья увеличился на 2,5 %, в том числе индивидуальной застройки на 11,3 %. Площадь нового жилья массовой застройки сократилась в 1,7 раза.

ТРАНСПОРТ И СВЯЗЬ

На территории муниципального образования Туапсинский район осуществляют деятельность 53 предприятия транспорта, из них 14 крупных и средних, в том числе:

- автомобильного транспорта – 1 ед.;
- железнодорожного транспорта - 4 ед.;
- вспомогательной и дополнительной транспортной деятельности – 9 ед.

Объем транспортных услуг, выполненный собственными силами крупных и средних предприятий транспорта, за 12 месяцев 2015 года составил 15,9 млрд. руб. По сравнению с соответствующим периодом 2015 года объем услуг крупных и средних предприятий на транспорте возрос на 36,9 %.

94,3 % услуг транспорта – это услуги по обработке, хранению и складированию грузов, снабженческое обслуживание судов и другая вспомогательная деятельность на транспорте, 4,8 % - транспортирование по трубопроводам, 0,3 % - услуги предприятий автотранспорта, 0,6% - деятельность железнодорожного транспорта.

По сравнению с соответствующим периодом 2014 года объем услуг, специализированных крупных и средних предприятий транспортирования по трубопроводам и вспомогательной, дополнительной деятельности на транспорте возросли соответственно на 20,0% и 37,9 %, железнодорожного транспорта на 66,6 %. Деятельность прочего сухопутного транспорта снизилась на 2,9 %.

На территории района нет крупных автотранспортных предприятий по перевозке грузов. Объем услуг по перевозке грузов автотранспортом составил 70,4 млн. руб., в том числе от эксплуатации специального грузового транспорта – 35,6 млн. руб. со снижением к прошлому году в 2,5 раза. Перевезено 441 тыс. тонн грузов. Грузооборот составил 21,3 млн. тонно-километров.

Пассажиры перевозят в районе осуществляют: 1 крупное предприятие автомобильного пассажирского транспорта, предприятия непрофильных видов экономической деятельности, а также малые предприятия и индивидуальные предприниматели.

За 2015 год перевезено 7,2 млн. пассажиров. Пассажирооборот составил 35,7 млн. пассажиро-километров.

Услуги связи на территории Туапсинского района оказывают 6 предприятий, из них одно крупное специализированное предприятие.

За 12 месяцев 2015 года крупными и средними предприятиями оказано услуг связи в действующих ценах на 151,2 млн. руб., что на 22,3 % больше уровня соответствующего периода 2014 года.

46,1 % общего объема услуг связи крупных и средних предприятий составляют услуги электросвязи, 51,8 % - услуги национальной почты, 2,1 % - услуги курьерской связи.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года услуги почтовой связи выросли на 30,6%, услуги электросвязи на 19,4%, деятельность курьерской связи снижена на 24,9 %.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

На потребительском рынке Туапсинского района осуществляют деятельность в круглогодичном режиме 1 468 хозяйствующих субъектов, в том числе:

- розничная торговля – 1 011;
- рынки – 2;
- общественное питание – 232, в том числе 57 сезонных;
- в бытовом обслуживании населения – 182;
- в оптовой торговле – 41.

Дополнительно во время курортного сезона открываются 1 456 объектов мелкорозничной торговли. В сфере придорожного сервиса функционирует 133 объекта, в том числе 15 АЗС, 14 автосервисов, 40 объектов общественного питания и 47 объектов торговли. В основном эти предприятия сконцентрированы на участке дороги «Джубга-Сочи» в районе поселков Джубга и Новомихайловский.

Из общего количества магазинов 27 % составляют предприятия розничной торговли, реализующие продовольственные группы товара, 51 % - магазины, реализующие населению непродовольственные группы товаров, 22 % - составляют магазины, торгующие смешанными группами товара.

По численности занятых и по формируемым оборотам, ведущим направлением потребительской сферы является торговля. В этой отрасли работает 9,5 % населения, занятого в экономике муниципального образования Туапсинский район.

В сфере бытового обслуживания наибольший удельный вес – 30 % в общем количестве рабочих мест - занимают парикмахерские услуги, на услуги по ремонту и обслуживанию транспортных средств приходится – 21 %, ремонтно-строительные – 11 %, ремонт и пошив одежды – 10 %, фотоуслуги – 7 %, ремонт теле - радиоаппаратуры – 5 %.

В городе Туапсе сосредоточены 559 рабочих мест бытовых услуг, что составляет 83 % от общего количества, обеспеченность рабочими местами на 1 000 жителей составляет – 7 человек.

В разрезе сельских населенных пунктов обеспеченность рабочими местами низкая: в поселках Новомихайловское городское поселение – 54 рабочих места на 10520 жителей, Джубгское городское поселение – 38 на 5268 жителей, Небугское сельское поселение – 24 на 3716 жителей. В населенных пунктах с численностью жителей менее 2000 человек обеспеченность рабочими местами в среднем составляет 4 человека.

С целью компенсации отсутствующих или недостающих видов бытовых услуг в отдаленных и труднодоступных населенных пунктах силами 9 индивидуальных предпринимателей организовано выездное обслуживание по заявкам населения.

Преобладающей организационной формой хозяйствования на потребительском рынке являются малые предприятия и индивидуальные предприниматели.

В 2015 году розничный оборот крупных и средних предприятий района составил 9,3 млрд. руб., оборот общественного питания – 192,6 млн. руб., объем платных услуг – 2,7 млрд. рублей.

По сравнению с 2014 годом розничный товарооборот увеличился в действующих ценах на 6,7 %, оборот общественного питания - на 19,3 %, объем платных услуг населению снизился на 6,1 %.

В сопоставимых ценах темп роста оборота общественного питания крупных и средних предприятий составил 111,4 %.

Рост на розничном рынке товаров и услуг достигнут за счет роста цен. Физический объем проданных товаров на розничном рынке сократился на 8,6 %, объем оказанных платных услуг на 11,6 %.

Снижение общего объема платных услуг произошло за счет значительного сокращения жилищных услуг, оказываемых крупными и средними предприятиями, услуг стационарной телефонной связи и снижением услуг по ремонту и техническому обслуживанию бытовой радиоэлектронной аппаратуры. Объем жилищных услуг сократился в результате передачи функции по управлению жилым фондом «малому бизнесу».

Снижение оборота розничной торговли произошло за счет снижения продаж сетевых магазинов.

САНАТОРНО-КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС

На территории Туапсинского района размещено 407 объектов санаторно-курортного комплекса различных организационно-правовых форм, способных в курортный сезон одновременно принять более 50 тысяч отдыхающих. 47 объектов курортного комплекса района по тем или иным причинам не функционируют в течении 3-х лет.

В сезон 2015 года к услугам отдыхающих было открыто 360 здравниц и гостиниц, развернуто 58 740 койко-мест, на 9 710 мест или на 19,8 % больше, чем в 2014 году.

В районе отдохнули 916 тысячи человек. Посетили рекреационные учреждения района 439 тысяч организованных и 477 тысяч неорганизованных отдыхающих. По сравнению с 2014 годом количество принятых на отдых граждан увеличилось на 1,0 %. Число отдыхающих льготной категории увеличилось на 44,6 % и достигло 6,0 тысяч. Число принятых на отдых детей сократилось. В 2015 году в районе отдохнули 80,9 тысяч детей, на 1,4 % меньше, чем в 2014 году.

В 2015 году доходы крупных и средних предприятий курортно-туристического комплекса в действующих ценах составили 4,7 млрд. рублей, на 6,9 % выше показателя 2014 года. Объем услуг санаторно – курортных учреждений увеличился на 5,7 %, прочих мест временного проживания – на 9,8 %. Услуги гостиниц сократились на 19,8 %.

Показатели индикативного плана на 2015 год по количеству принятых на отдых граждан выполнены на 54,1 %. Низкий показатель выполнения обусловлен изменением в методологии расчета показателя. В 2015 году при подсчете числа отдыхающих не учитываются однодневные посетители и экскурсанты. При составлении прогноза динамики показателя указанные категории приезжающих на территорию района учитывались в числе отдыхающих.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

За 11 месяцев 2015 года в развитие хозяйственного комплекса крупных и средних предприятий района инвестировано 59,8 млрд. руб.

Структура инвестиций по видам экономической деятельности характеризуется следующими показателями:

- добыча полезных ископаемых – 98,2 %,
- обрабатывающие производства – 0,1 %,
- транспорт и связь – 0,4 %,
- курортно-туристический комплекс – 0,4 %,
- прочие виды экономической деятельности – 0,9 %.

Крупнейшие инвестиционные проекты 2015 года на территории муниципального образования Туапсинский район:

- строительство ООО «РН-Туапсинский НПЗ»,
- реконструкция ООО «РН-Туапсенефтепродукт»,
- реконструкция Парк-отеля «Жемчужина»,
- реконструкция оздоровительного комплекса «Прометей»
- строительство жилого микрорайона на 405 квартир в с.Агой,
- строительство инфраструктурно - значимых объектов для Туапсинского района и г. Туапсе (трубопроводы природного газа, ж.д. пути нового НПЗ, железнодорожный мост через реку Туапсе, автомобильный мостовой переход через реку Туапсе и т.д.).

По сравнению с соответствующим периодом 2015 года инвестиционная активность предприятий Туапсинского района снизилась на 32,3 %.

УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Средняя заработная плата по Туапсинскому району за январь-ноябрь 2015 года по крупным и средним предприятиям – 29245,7 руб. (за январь-ноябрь 2014 года – 28284,3 руб.). Темп роста 103,4%. Фонд оплаты труда по крупным и средним предприятиям за январь - ноябрь 2015 года – 9712,3 млн. руб. (январь - ноябрь 2014 года – 9635,5 млн. руб.). Темп роста – 100,8%.

По данным Краснодарстата на территории района отсутствуют предприятия, допустившие задолженность по заработной плате.

На 01 января 2016 года в Туапсинском районе на иждивении государства находится 37661 пенсионер (28,9% постоянного населения района). По сравнению с соответствующим периодом прошлого года численность получателей пенсий увеличилась на 537 человек. Задолженности по выплате пенсий нет. Сумма выплаченных пенсий за 2015 год составила – 5361,4 млн. руб. (в 2014 году – 4750 млн. руб.).

По данным управления социальной защиты населения в Туапсинском районе, в 2015 году 41730 граждан, получали различные социальные пособия, компенсации и субсидии.

4480 жителей района имеют доходы ниже прожиточного минимума (3,4% от всей численности населения района), в 2014 году – 4431 чел.

Прожиточный минимум на 1 января 2016 года составил 9326 рублей, рост по сравнению с тем же периодом прошлого года 21%.

ДЕМОГРАФИЯ. РЫНОК ТРУДА

Постоянное население Туапсинского района на 01.01.2015 года составило 130 140 человек.

В 2015 году в ГУ КК «Центр занятости населения Туапсинского района» в поисках работы обратилось 4623 человека, на 20% больше чем в 2014 году.

Общая численность официально зарегистрированных безработных по Туапсинскому району по состоянию на 01.01.2016 года составила 332 человека (0,4% трудоспособного населения). Сумма выплаченного пособия по безработице на 01.01.2016 года – 9854 тыс. руб., что больше аналогичного периода прошлого года (6798,3 тыс. руб.). Рост общей суммы, выплаченного пособия связан с увеличением количества безработных граждан, получающих денежное пособие по безработице в максимальном размере (максимальное пособие составляет – 4900 руб., минимальное – 850 руб.). В 2015 году процент получающих максимальное пособие порядка 80% (в 2014 году 71%).

С начала года работодателями Туапсинского района подано сведений о высвобождении 586 человек, за данный период в ГКУ КК «Центр занятости населения Туапсинского района» из числа сокращенных обратилось 193 человека, из них трудоустроено 82 человека.

Всего с начала года трудоустроено 279 человек (это составляет – 44,3% от общего числа признанных безработными (630 чел.).

По данным ГКУ КК «Центр занятости населения Туапсинского района» в центре занятости в качестве безработных зарегистрировано 36 человек, из них 23 человека проживают в городе Туапсе, в районе 13 человек. В рамках программы содействия занятости дополнительно организовано 12 новых рабочих мест.

9.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Классификация объектов недвижимости. В настоящее время вопрос о классификации недвижимости является одним из наиболее запутанных, категории и отличительные признаки объектов по категориям по-разному трактуются игроками рынка недвижимости. Риелторы, девелоперы и консультанты часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям. Отдельные варианты получают широкое распространение, их активно используют (см. классификации офисной и складской недвижимости компаний KnightFrank, SwissRealtyGroup).

Необходимость классификации офисных, складских, торговых, жилых и иных зданий возникла на этапе становления рынка российской недвижимости. На первоначальном этапе ведущие игроки опирались на зарубежный опыт и пытались найти применение классификации ULI (UrbanLandInstitute) для офисных помещений или, например, классификации торговых центров ICSC (InternationalCouncilofShoppingCenters).

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки стоимости различных категорий недвижимости. Существующие классификации недвижимости основаны на разделении объектов по различным признакам:

- по происхождению:
 - естественные (природные) объекты: земельные участки, участки недр и водные объекты, леса;
 - искусственные объекты (постройки);
- искусственные объекты (постройки), в свою очередь, различаются по назначению:
 - жилая недвижимость (дома, квартиры, комнаты);
 - коммерческая недвижимость (офисы, магазины, гостиницы, склады, промышленные комплексы);
 - общественная недвижимость (больницы, поликлиники, школы, вокзалы и т.д.);
- по степени готовности:
 - объекты, введенные в эксплуатацию;
 - объекты, требующие завершения строительства;
 - объекты, требующие реконструкции;
- по целям владения:
 - для ведения бизнеса, для проживания владельца;
 - в качестве инвестиций с целью получения дохода;
 - избыточная недвижимость;
- по степени специализации:
 - специализированная недвижимость;
 - неспециализированная недвижимость.

Таким образом, весь рынок недвижимости можно разделить на несколько категорий (данная классификация носит условный характер и не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы):

- **свободные от застройки земельные участки** (различающиеся в соответствии с действующим земельным законодательством РФ на 7 категорий);
- **объекты жилого назначения;**

- **объекты нежилого (коммерческого) назначения:**

- объекты офисного назначения;
- объекты складского и индустриального (или промышленного) назначения;
- объекты торгового назначения;
- объекты рекреационного назначения.

Рынок недвижимости г.Туапсе и Туапсинского района в целом Краснодарского края достаточно активен. Рынок недвижимости г.Туапсе и Туапсинского района представлен как объектами жилого назначения, так и коммерческой недвижимостью.

Для рынка жилой недвижимости Туапсе, как и для большинства городов Черноморского побережья, характерным является резкое колебание спроса, который зависит от ряда факторов. К основным влияющим факторам относится сезонность. Наивысший уровень спроса, как правило, приходится на летние месяцы (июнь-июль). При этом основная часть сделок приходится на сентябрь и октябрь. Летом, потенциальные покупатели имеют возможность приехать в Туапсе, оценить предложения, и найти наиболее подходящие для себя варианты. В конце осени и зимой рынок претерпевает стагнацию. Возобновление активности продаж происходит ближе к апрелю-маю месяцу.

Обзор цен на объекты недвижимости в Туапсе в апреле 2016г. согласно данным сайта РосРиэлт <http://www.rosrealt.ru/cena/>:

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	65 964 руб. за кв.м.	-8.57%	-1.79%	+8.43%	1844
- Вторичный рынок	70 276 руб. за кв.м.	-3.61%	-5.42%	+7.02%	799
- Новостройки	62 700 руб. за кв.м.	-12.73%	+0.95%	+13.4%	1028
Дома	13 662 312 руб.	-5.33%	+13.08%	+31.57%	423
Земля	595 552 руб. за сотку	-7.46%	-19.92%	+15.37%	345
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	10 500 руб. в месяц	+5.33%	-25%	-41.2%	104
2 комнатные квартиры	18 638 руб. в месяц	+11.09%	-35.17%	+14.34%	29

Рынок нежилой (коммерческой) недвижимости Туапсе (как непосредственно города, так и прочих поселков на территории муниципального образования Туапсинский район) на протяжении многих лет оставался хаотичным, не подверженным какому-либо порядку, и лишь в последние годы здесь стали появляться многочисленные агентства по продаже недвижимости, которые собрали в свои базы данных всю информацию о реализующихся объектах недвижимости, и упорядочили ее.

Предложение и спрос. В Туапсе представлены все виды коммерческой недвижимости. При этом в связи со спецификой города, его физическим, экономическим и политическим местоположением в большем количестве в городе представлена торговая и гостиничная недвижимость, пансионаты, центры питания и недвижимость развлекательного назначения, в меньшем количестве – офисы и бизнес-центры.

Основной фактор, влияющий на стоимость коммерческой недвижимости – местоположение. Другим фактором, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости является, так называемый, ситус – экономическое местоположение, окружение и привлекательность объекта. Этот фактор включает в себя совокупность экономических параметров, влияющих на стоимость недвижимости, таких как: месторасположение объекта по отношению к объектам аналогичного функционального назначения, расположение объекта на этаже, наличие удобного подъезда к объекту, отсутствие рядом вредных производств или других объектов, снижающих стоимость недвижимости.

Ценовые районы Туапсе. Город Туапсе не имеет административно-территориальных единиц, но существуют исторически сложившиеся районы города. Среди участников рынка недвижимости г. Туапсе принято следующее условное деление города на районы⁴:

- «Туапсе-Центр»;
- «Туапсе-Приморье»;
- «Туапсе-Грознефть»;
- «Туапсе-Звездный»;
- «Туапсе-Сортировка»;
- «Туапсе-Барсовая Щель»;
- «Туапсе-Калараша»;
- «Туапсе-Пригород».

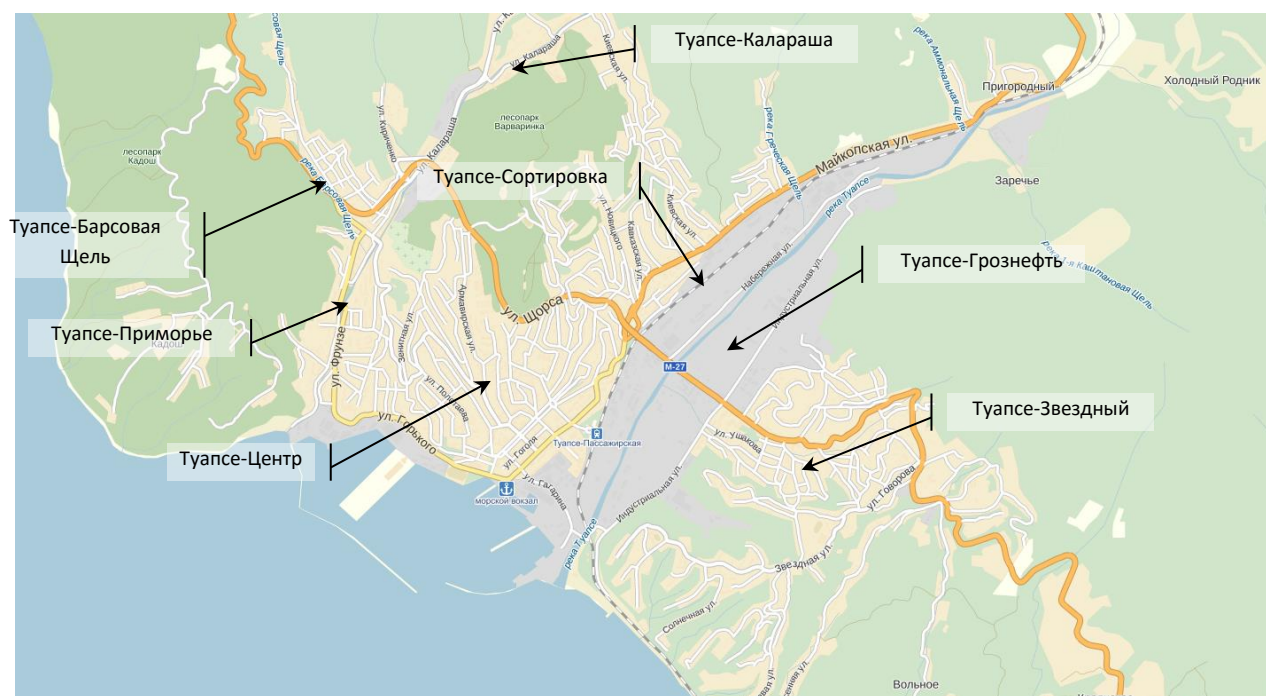


Рис.6. Условное деление г.Туапсе на районы

Район «Туапсе-Центр»: Центральная часть города Туапсе не имеет промышленных предприятий, здесь находится большое количество магазинчиков 2 кинотеатра, кинотеатр «Россия», и КРЦ "Шоу Тайм". Центр города хорошо зелен, красивый, ухоженный и облагороженный. Главной достопримечательностью центра города это Платановая аллея, является единственной и уникальной в своем роде очень длинная аллея платанов, высажена была еще в 1913 году.

Платаны в центре города Туапсе создают уютные улицы с широкими бульварам, на которых располагаются множественные магазины, кафе, отели, гостиницы. В центре располагается администрация, центральная поликлиника, службы безопасности и социальные организации города.

Улица Карла Маркса это не только центральная улица, но до недавнего времени престижный район Туапсе, с очень высокой стоимостью на недвижимость. Но все изменилось после строительства в черте города балкерного терминала.

Район «Туапсе-Приморье»: Район Приморье расположен на северо-западе города, в низком течении реки Паук. Район состоит из множества пятиэтажных и девятиэтажных домов, присутствует и частный сектор. Благоприятный район для проживания.

⁴ Источник: <http://raion-tuapse.ru/tuapsae/100-raionirovanij-tuapse.html>

Район «Туапсе- Грознефть»: назван в честь первого в городе нефтеперерабатывающего предприятия; находящегося на левом берегу р.Туапсе. Это промышленный район, здесь располагается нефтеперерабатывающий завод.

Данный микрорайон Туапсе не очень удобен для проживания, много старых построек, новой недвижимости пока не строят. Зато активно растет нефтезавод, занимая под строительство все новые участки земли. Дорога, проходящая через этот район узкая, что постоянно создает большие проблемы для транспорта. К тому же это еще и основная федеральная трасса в сторону Сочи, что создает дополнительную нагрузку трассу. Так что этот микрорайон обладает хорошо развитой промышленностью, но неблагоприятной обстановкой для проживания людей.

Район «Туапсе- Звездный»: Назван в честь основной улицы Звездная, является высоко расположенным районом, находится напротив центра через реку Туапсе. Больше всего этот микрорайон Туапсе соответствует городу в стандартном понимании этого слова. Состоит из пяти- и девяти- этажные домов в основном панельные городские многоэтажки, возведенные в 80 годах прошлого века. Микрорайон Звездный основан на горной местности. Стоимость квартир в домах этого района очень отличаются.

Район «Туапсе- Сортировка»: находится выше центра по течению реки Туапсе на правом берегу. Этот район Туапсе, с интересным названием Сортировка располагается вдоль ущелья, довольно значительно удален от моря, в горную местность. А название свое он получил из-за расположенного в этом районе железнодорожного узла. Жилые дома состоят преимущественно из пятиэтажных домов послевоенной постройки.

Район «Туапсе- Барсовая Щель»: Был так назван в честь купца-рыбопромышленника Барсова, расположен на выезде из города Туапсе по дороге в сторону Джубги, компактный район, тянущейся вдоль узкого ущелья. Находится на склонах гор, преобладает частный сектор. Дома тянутся по горными отрогам, небольшие извилистые и узкие улочки. В Барсовой щели совсем недавно построен новый современный комплекс монолитных зданий, район Барсовой щели это тихое и спокойное место.

Район «Туапсе-Калараша»: происходит от названия основной ул. Калараша; расположен выше Приморья по течению реки Паук; находясь в отделении от главной части города, имеет на своей территории крупнейшие промышленные предприятия порт, НПЗ.

К пригороду г.Туапсе относятся п.Пригородный, с.Кроянское, с.Вольное, с.Мессажай и пр. Преимущественная застройка – частный жилой сектор.

Ценовой анализ. Для целей анализа рынка недвижимости коммерческого назначения в месте расположения объектов оценки (г.Туапсе Краснодарского края) Оценщиком были изучены следующие источники информации:

- печатные издания:
 - Газета "Вестник справочной по недвижимости" за 2016г. (издание Краснодарского края, регистрационное свидетельство №ПИ-10-4148 от 01.10.2001г., учредитель и издатель - ООО "Справочная "Недвижимость");
 - Газета «Из рук в руки» за 2016г. (издание г.Краснодар, регистрационное свидетельство ПИ №ТУ 23-00431 от 27.08.2012г., учредитель: ООО «Пронто-Москва», издатель: ООО «Пронто-Краснодар») и т.д.;
- информация сайтов Internet:
 - www.rosrealty.ru;
 - <http://www.kubanrealty.ru>;
 - <http://www.lrc.ru> (информационно-сервисная система «lrc.ru»);
 - <http://vestum.ru>;
 - <http://www.avito.ru> и т.д.
- информационная база Оценщика.

Исходные данные для стоимостного анализа представлены ниже в таблице.

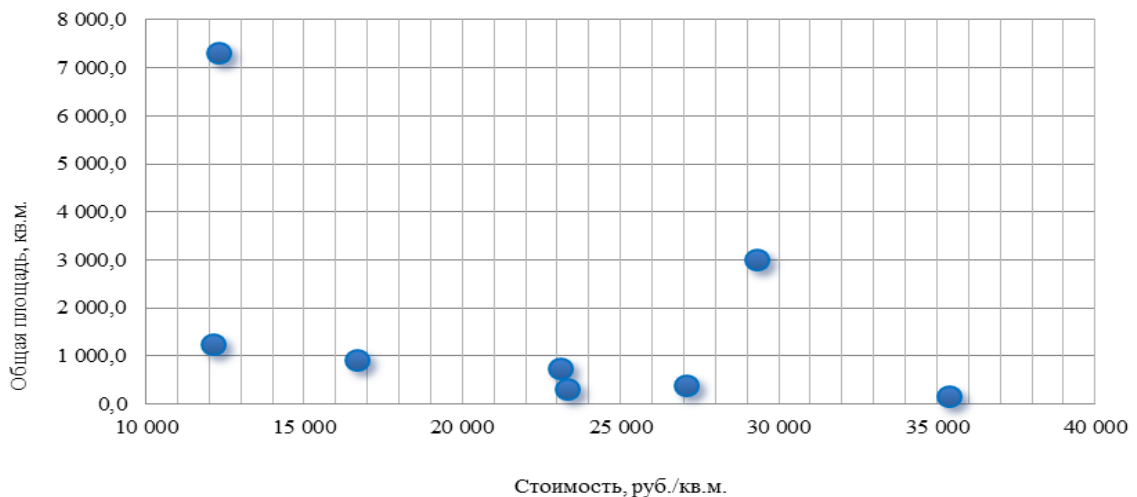
Таблица 7. Информация по имеющимся на рынке недвижимости предложениям к продаже объектов производственно-складского назначения, расположенных в г.Туапсе и пригороде г.Туапсе Краснодарского края

№ п/п	Характеристика объекта	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Объект №8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Наименование объекта, функциональное назначение единого объекта недвижимости	производственно-складская база	производственно-складская база	производственно-складская база	производственно-складская база	складская база	складская база	производственно-складская база	производственно-складская база
2	Местоположение	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Набережная	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Мессажай, ул.Майкопское шоссе	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Свободы, 5/7	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Кадошская	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Сочинская	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Ольгинка	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Набережная
3	Локальное местоположение в Туапсе	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Сортировка"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Центр"	мкрн. "Туапсе-Приморье"	мкрн. "Туапсе-Грознефть"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Сортировка"
4	Цена предложения к продаже объекта, руб.	17 000 000	88 000 000	7 000 000	15 000 000	5 100 000	10 275 000	90 000 000	15 000 000
5	Цена предложения в расчете на единицу общей площади зданий, руб./кв.м.	23 104	29 333	23 333	12 146	35 417	27 111	12 329	16 667
6	Общая площадь зданий, м ²	735,8	3 000,0	300,0	1 235,0	144,0	379,0	7 300,0	900,0
7	Площадь земельного участка под объектом, м ²	8 100	8 335	900	3 033	411	600	39 970	3 800
8	Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Вид права на земельный участок под объектом	аренда сроком на 49 лет	собственность	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет
10	Транспортная доступность района расположения объекта	низкая	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
11	Возможность подъезда большегрузного автомобильного транспорта	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
12	Наличие ж/д ветки	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
13	Инженерное обеспечение	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях
14	Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Копирование запрещено

№ п/п	Характеристика объекта	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Объект №8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
15	Прочие условия и факторы, влияющие на стоимость единого объекта недвижимости	продажа базы с РБУ 20 м3/час	отсутствуют	материал стен ангара - металл, продажа с оборудованием по производству мебели	имеются крытые навесы, продажа вместе с оборудованием по ремонту автотранспорта	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	продажа вместе с козловым краном
16	Дата предложения к продаже	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апр.16	апрель 2016г.
17	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
18	Источник информации	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_yuzhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_688564666	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tuapse-156413371	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyushee_mebelnoe_proizvodstvo_uchastok_900_m2_333307388	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/prioizvodstvennoe_pomeschenie_3030_m_457621739	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_144_m_kv_386143219	http://www.rosrealt.ru/Tuapse/kommercheskaja/217029	http://www.rosrealt.ru/Tuapse/kommercheskaja/243171	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_74192625

Примечание: распечатки страниц Internet с предложениями к продаже объектов представлены в приложении III отчета.



Диапазон рыночной стоимости (цен предложений к продаже) производственно-складских баз, расположенных в г.Туапсе и Туапсинском районе, в расчете на единицу общей площади зданий составляет **от 12 300 до 35 400 руб./м²**.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости, выявлено, что **основными факторами, влияющими на стоимость объектов производственно -складского назначения в месте расположения объектов оценки** (г.Туапсе и Туапсинском районе), являются:

- местоположение (район города; расположение относительно от улиц с высокой пешеходной и транспортной доступностью, объекты, расположенные на «проходных» улицах являются более ликвидными; инженерная инфраструктура района);
- техническое состояние помещений и качество отделки (объекты, находящиеся в техническом состоянии, требующем ремонта, являются менее ликвидными по сравнению с объектами в работоспособном, исправном состоянии и объектами с высоким уровнем качества отделки);
- наличие подключения к центральным инженерным сетям электроснабжения, водоснабжения, канализации;
- наличие / отсутствие дополнительно установленных систем (видеонаблюдения, охранно-пожарной сигнализации);
- размер общей площади (фактор масштабности: с увеличением общей площади зданий стоимость в расчете на единицу площади снижается);
- размер земельного участка, свободной от застройки части земельного участка;
- вид права на земельный участок;
- наличие / отсутствие подъездного железнодорожного пути;
- наличие полного пакета правовых и технических документов на объект недвижимости, соответствие характеристик, указанных в правовых документах, фактическому состоянию объекта и т.д.

Рынок земельных участков г.Туапсе и Туапсинского района. Рынок земельных участков является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

Найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и

потому больше однотипных земельных участков. Здесь в полной мере проявляется принцип замещения, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Спрос⁵. Спрос на земельные участки в Краснодарском крае всегда был достаточно высок. С ростом интереса инвесторов к Черноморскому побережью с проведением Олимпиады, развитием крупных городов интерес сильно возрос. В условиях растущего рынка (в 2006-2008гг.) самые «интересные» участки были раскуплены местными инвесторами за несколько лет, и к моменту выхода крупных российских и зарубежных компаний на рынок, цена на эту землю была уже завышенной в несколько раз. Подогрело цены и проведение в регионе Олимпийских игр в 2014 году. Таким образом, к началу кризиса рынок был перегрет очень сильно (рост цен на земельные участки Черноморского побережья после объявления о проведении Олимпиады составлял около 8–12% в месяц). Несмотря на завышенные цены, спрос на землю только рос, что приносило сверхприбыли собственникам участков.

Мировой финансовый кризис подверг существенной коррекции рынок земли ЮФО. За 2009 год объем предложения земельных участков в среднем по ЮФО увеличился в 2,5 раза. Это коснулось как крупных земельных участков под коммерческое использование, так и участков меньшей площади, предназначенных преимущественно под жилищное строительство. Падение цен на земельные участки составило в среднем около 35%. Наибольшая коррекция цен в посткризисный период наблюдалась на большие по площади и наименее ликвидные земельные участки. В условиях экономического подъема и высокого спроса на землю в качестве привлекательных для вложений оценивались даже земли, имеющие неудачное местоположение и сомнительные перспективы коммерческого использования, а также неперспективную категорию (как правило, земли сельхозназначения). С наступлением неблагоприятных экономических условий спрос на такие объекты исчез полностью, а их стоимость стала стремиться к соответствию с их целевым статусом. В 2010г. спрос на земельные участки был крайне низок. Узкая группа реальных покупателей готова рассматривала приобретение земельных активов площадью от 10 до 50 га, но по цене с дисконтом не менее 60% от докризисной.

По оценкам экспертов⁶ грянувшая рецессия позволила остудить рынок недвижимости и привела спрос и предложение к определенному балансу. «Перегретость» рынка земельных участков в городе-курорте Сочи позволила развивать рынок земли в других городах Краснодарского края, где цены были не так завышены, как в Сочи.

Несмотря на некоторые пессимистические прогнозы массового обвала рынка земельных участков не произошло. Большинство собственников не торопились расставаться с землей. Как правило, корректировались только технические детали проекта в сторону удешевления, рассматривались новые способы продаж, но никто не спешил продавать, надеясь, что в ближайшее время развитие рынка возобновится. Наиболее благоприятная ситуация сложилась в прибрежной зоне. Вызвано это было прежде всего тем, что абсолютное большинство проектов здесь так или иначе связаны с жилой недвижимостью. С одной стороны, розничные продажи даже продолжаются, с другой – такого рода проекты финансируются главным образом за счет конечных покупателей, соответственно, не несут на себе сильной долговой нагрузки. Так же «буря» прошла мимо крупных проектов федерального значения. Заявленные проекты федерального значения не оказали существенного влияния на рынок и на ценообразование. Эти проекты являют собой долгосрочные перспективы, и вопрос об их начале до сих пор открыт. В Краснодаре территориально привлекательные большие площадки (за исключением центральной части - в рамках реконструкции) находятся под административными ограничениями в ожидании крупного инвестора либо не обеспечены должным образом инженерной инфраструктурой. Наиболее востребованы земельные участки под строительство многоквартирных и малоэтажных домов, гостиниц. Спрос наблюдается со стороны небольших компаний и частных инвесторов.

⁵ С использованием информации сайта - <http://www.cre.ru/journalnews/13771/>

⁶ Специалисты компаний GVA Sawyer, MACON Realty Group, Jones Lang LaSalle и т.д.

Ситуация на рынке земли во многом зависит от общей экономической ситуации в стране и законодательного поля в вопросах землепользования.

Среди земельных участков, расположенных в г.Туапсе Краснодарского края большим спросом пользуются земельные участки, имеющие возможность подключения необходимых инженерных систем: электроснабжение, водопровод, канализацию, и предназначенные как для строительства объектов коммерческого назначения, так и индивидуального жилищного строительства.

Предложение. По состоянию на дату оценки выявлено достаточное количество предложений к продаже свободных от застройки земельных участков. Наибольшее количество предложений к продаже выявлено среди земельных участков категории земель населенных пунктов, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, площадью 5-10 соток.

Ценовая ситуация. На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок

Диапазон скидки на торг. Реализация земельных участков, как правило, происходит по цене, отличающейся (иногда значительно) от цены предложения продавца. Скидка на торг зависит от многих факторов: условий продажи, ликвидности объекта, наличия спроса на аналогичные объекты в определенный период времени. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).

До финансового кризиса скидки были условными (1-3%), в посткризисный период в связи со значительным изменением спроса продавцами предлагались различные дисконтные программы, акции, скидки (до 20-50% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости).

Любые спецпредложения – скидки, рассрочки платежей и т.д., это всегда стимулирующий фактор для потребителя. Как показывает практика, грамотная гибкая политика дисконт-программ может существенно увеличить продажи. Но происходит это только при условии, что предлагаемая скидка существенна для потребителя.

Для активных рынков эксперты отмечают меньшие скидки на торг: чем меньше активность рынка, тем выше скидка на торг. Для небольших, малоактивных региональных рынков характерно некоторое запаздывание в реакциях на внешние изменения, в результате чего и в настоящее время на фоне стабилизации экономики, «оживления» рынка недвижимости можно наблюдать достаточные по величине скидки на торг на небольших региональных рынках.

Влияние размера земельного участка на стоимость (в расчете на единицу площади). Одним из основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков является размер земельного участка.

На основании анализа рынка земельных участков выявлена зависимость рыночной стоимости (в расчете на единицу площади) от размера земельного участка. В целом наблюдается тенденция к снижению цены земельного участка (в расчете на единицу площади) с увеличением площади объекта, что связано с увеличивающимся бюджетом покупки.

Срок экспозиции земельных участков составляет 3-6 месяцев. При нахождении предложений в интервале, соответствующем сроку экспозиции объектов (при сопоставлении с датой оценки), определение диапазона изменения цен на земельные участки в зависимости от даты предложений к продаже не требуется. При необходимости диапазон изменения цен на

земельные участки в зависимости от *даты предложений к продаже* может быть определен путем анализа цен на земельные участки, имеющиеся на рынке на дату оценки.

Категория земельного участка также является ценообразующим фактором, однако в отдаленных от крупных населенных пунктах местах, в местах с низкой плотностью освоенности, данный фактор перестает быть ценообразующим.

Вид разрешенного использования земельного участка также является ценообразующим фактором, однако в отдаленных от крупных населенных пунктах местах, в местах с низкой плотностью освоенности, данный фактор перестает быть ценообразующим.

Отношение удельной цены земельных участков в *долгосрочной аренде* к удельной цене аналогичных участков в собственности находится согласно рыночным данным в диапазоне 3- 25%.

Диапазон рыночной стоимости (цен предложений к продаже) **земельных участков**, расположенных в г.Туапсе и Туапсинском районе, в расчете на единицу площади составляет от 10 000 до 1 000 000 руб./сотка.

На основании анализа рынка земельных участков, расположенных в месте расположения объекта оценки, выявлено, что *основными факторами, влияющими на стоимость земельных участков*, расположенных на территории муниципального образования г.Туапсе, являются:

- местоположение (район города; расположение относительно от улиц с высокой пешеходной и транспортной доступностью, земельные участки, расположенные на «проходных» улицах являются более ликвидными; инженерная инфраструктура района);
- вид права на земельный участок (удельная стоимость земельных участков в собственности выше удельной стоимости земельных участков, находящихся в аренде);
- категория земель и разрешенное использование земельного участка;
- размер земельного участка (фактор масштабности: с увеличением площади объекта удельная стоимость снижается);
- геологические характеристики, рельеф, видовые характеристики и т.д.

Вывод: Побережье Черного моря в масштабах России является уникальным. С учетом «максимального потенциала – минимального риска» инвестирования капитала в Краснодарский край, инвестор выберет хорошо зарекомендовавший себя Краснодарский край с устойчиво благоприятным инвестиционным климатом и, прежде всего с надежными правовыми гарантиями инвестиционной деятельности. Соответственно, коммерческие объекты недвижимости Туапсинского района вызывают большой интерес местных и иногородних инвесторов.

В отношении позиционирования объекта оценки на рынке можно сделать следующий вывод: с учетом района расположения и низкой транспортной доступности, оцениваемый объект, является недостаточно привлекательным для потенциальных участников рынка недвижимости.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта. Типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного объекта аналогичной полезности в существующем состоянии.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Принцип замещения гласит о том, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу. Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на недвижимость.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Этот подход незаменим для объектов, не приносящих доход. Учитывая, что оценке подлежит не все здание, а лишь незначительная его часть, применение затратного подхода в данной оценке нецелесообразно, так как данный подход не сможет отразить реальной стоимости объекта оценки.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости недвижимости, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) оценка стоимости воспроизводства или стоимости замещения оцениваемого здания;
- 2) оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 3) расчет выявленных видов износа;
- 4) оценка рыночной стоимости недвижимости;
- 5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как за траты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Это касается, прежде всего, объектов доходной недвижимости.

Вывод о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта делается оценщиком после тщательного сравнительного анализа результатов по каждому из использованных

подходов, учитывая специфику и приоритетность того метода или методов, которые, по мнению оценщика, наиболее логичны и приемлемы в каждом конкретном случае.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

- когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;
- когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;
- когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;
- для оценки объектов незавершенного строительства;
- для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);
- для оценки в целях страхования;
- для итогового согласования стоимости.

10.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка проведен в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003г. № 1102-р.

При проведении оценки Оценщик обязан использовать три подхода или обосновать отказ от использования:

- затратный, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат;
- сравнительный, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, присутствующих на дату оценки;
- доходный, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя.

Затратный подход. Применение методов затратного подхода (представляющих собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки с учетом его износа) при оценке земельного участка не представляется возможным, т.к. к земельному участку не применимы понятия износа, устареваний, в отличие от улучшений (зданий, сооружений и т.д.).

Таким образом, при оценке права аренды земельного участка затратный подход не применяется. Элементы затратного подхода могут применяться при расчете стоимости затрат на замещение улучшений в методе остатка, либо методе выделения.

Доходный подход. В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003г. № 1102-р, в рамках доходного подхода применяются:

- метод остатка;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод предполагаемого использования.

Все эти методы применяются для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Оценщиком была проанализирована возможность применения методов в рамках расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка доходным подходом:

- метод остатка невозможно применить при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка, так как при наличии информации о рыночных ставках арендной платы, отсутствует точная информация об объектах-аналогах. В связи с чем, стоимость воспроизводства (либо замещения), определенная с некоторыми допущениями, в дальнейшем приведет к погрешности определения чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, и, как следствие,

дальнейшей погрешности определения стоимости права аренды земельного участка.

- ввиду того, что информация о сдаче в аренду земельных участков в месте расположения оцениваемого объекта отсутствует, при определении рыночной стоимости права аренды земельного участка метод капитализации земельной ренты применить не представляется возможным.
- существующее использование земельного участка является наиболее эффективным (анализ на наиболее эффективное использование земельного участка приведен в выше), в связи с чем метод предполагаемого использования при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка не применяется.

В связи с вышесказанным, метод остатка, капитализации и предполагаемого использования в рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости права аренды земельного участка как менее надежные не используются.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003г. № 1102-р, в рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод выделения и распределения применяют при оценке только застроенных земельных участков. Метод сравнения продаж можно применить как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков.

Рыночная стоимость права аренды земельного участка в рамках настоящей работы определяется методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж можно применить как для застроенных, так и для свободных от застройки земельных участков. Условие применения этого метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых земельных участков;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемых земельных участков;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объек-

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

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

Основными *единицами сравнения* на рынке недвижимости и при расчете сравнительным подходом земельных участков выступают: один гектар (1 га), одна сотка (1 сот.), либо один квадратный метр (1 м²). На практике расчета рыночной стоимости категории земель населенных пунктов, как правило, используется единица измерения - одна сотка (1 сот.), либо один квадратный метр (1 м²), а для определения стоимости земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения используется единица измерения один гектар (1 га).

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Для возможности определения рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж, Оценщиком была изучена информация Internet-сайтов и периодических печатных изданий.

Отбор аналогов осуществлялся по следующим правилам:

- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов земельные участки, по которым предусмотрены особые условия сделки, противоречащие определению рыночной стоимости;
- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов земельные участки, публичная оферта по которым не может быть идентифицирована, например, отсутствует дата публичной оферты, что не позволяет откорректировать объект-аналог на условия рынка, т.е. на изменение цен за период между датами оферты и оценки;
- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов земельные участки, принадлежащие к иной категории земель, чем объект оценки вследствие длительности и сложности процесса перевода земель из одной категории в другую, что зачастую вообще невозможно, либо связано со сложностью прогнозирования связанных с этим потерь;
- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов земельные участки, которые по имеющейся в публичной оферте информации невозможно идентифицировать, т.е. невозможно установить являются ли рассматриваемые объекты сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость;
- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов земельные участки, которые по своим основным характеристикам, влияющим на ценообразование, значительно отличаются от объекта оценки, за исключением случаев ограниченности рынка в данном сегменте, когда по этой причине невозможно подобрать аналоги с максимально близкими характеристиками;

На этапе сбора исходной информации Оценщиком были выявлены отдельные предложения к продаже земельных участков категории земель населенных пунктов, находящихся в собственности и расположенных в месте расположения оцениваемого объекта. Данную информацию возможно использовать при расчете рыночной стоимости объекта оценки. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж приведены далее в таблице.

Таблица 8. Исходные данные для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение земельного участка	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Индюк	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Ольгинка	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Лермонтово
3	Цена предложения к продаже, руб.	определяется	8 000 000	4 500 000	8 000 000
4	Площадь земельного участка, м ²	17 300	15 000	14 500	19 500
5	Цена предложения к продаже в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./м ²	определяется	533	310	410
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Вид права	аренда сроком на 49 лет	собственность	собственность	собственность
8	Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
9	Вид разрешенного использования	Эксплуатация склада взрывчатых веществ	для ИЖС	для осуществления рекреационной деятельности	для осуществления рекреационной деятельности
10	Дата предложения	дата оценки - 20.04.2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
11	Ограничения в использовании земельного участка	отсутствуют	предположительно отсутствуют	предположительно отсутствуют	предположительно отсутствуют
12	Наличие подключения к центральным инженерным сетям	имеется подключение к центральным инженерным сетям	имеется возможность подключения к центральным инженерным сетям	имеется возможность подключения к центральным инженерным сетям	имеется возможность подключения к центральным инженерным сетям
13	Прочие факторы, влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
14	Источник информации	-	https://www.avito.ru/tuapse/zemeln_uchastki/uchastok_1.5_ga_izhs_648011514	https://www.avito.ru/tuapse/zemeln_uchastki/uchastok_1.45_ga_izhs_751806465	https://www.avito.ru/tuapse/zemeln_uchastki/uchastok_1.95_ga_izhs_729250602

Примечание: распечатки страниц Internet с предложениями к продаже объектов представлены в приложении к настоящему отчету.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов полностью не соответствует объекту оценки, поскольку каждый из сравниваемых объектов имеет собственные характеристики. В разделе «Анализ рынка недвижимости», представлена информация о земельных участках, сходных по своим характеристикам с оцениваемым.

Из представленных предложений к продаже выбраны объекты-аналоги оцениваемого земельного участка.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов учтем поправки на различие между оцениваемым и сравнимыми объектами. При этом первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену предложения объекта сравнения. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж приведен далее в таблице.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения к продаже, руб.	определяется	8 000 000	4 500 000	8 000 000
2	Площадь участка, м ²	17 300	15 000	14 500	19 500
3	Цена предложения к продаже в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./м ²	определяется	533	310	410
4	Скидка к цене предложения, %	-	-23	-23	-23
5	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	410	239	316
6	Дата предложения	дата оценки - 20.04.2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
7	Корректировка, %	-	0	0	0
8	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	410	239	316
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Корректировка, %	-	0	0	0
11	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	410	239	316
12	Вид права	аренда сроком на 49 лет	собственность	собственность	собственность
13	Корректировка, %	-	-25	-25	-25
14	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	308	179	237
15	Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
		информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
16	Корректировка, %	-	0	0	0
17	Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²	определяется	308	179	237
18	Вид разрешенного использования	Эксплуатация склада взрывчатых веществ	для ИЖС	для осуществления рекреационной деятельности	для осуществления рекреационной деятельности
19	Корректировка, %	-	0	0	0
20	Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²	определяется	308	179	237
21	Местоположение	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Индюк	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Ольгинка	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Лермонтово
22	Корректировка, %	-	-19	-24	-19
23	Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²	определяется	249	136	192
24	Наличие инженерных сетей на земельном участке	имеется подключение к центральным инженерным сетям	имеется возможность подключения к центральным инженерным сетям	имеется возможность подключения к центральным инженерным сетям	имеется возможность подключения к центральным инженерным сетям
25	Корректировка, %	-	0	0	0
26	Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²	определяется	249	136	192
27	Площадь участка, м ²	17 300	15 000	14 500	19 500
28	Корректировка, %	-	-1,5	-1,8	+1,2
29	Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²	определяется	245	134	194
30	Прочие факторы, влияющие на стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
31	Корректировка, %	-	0	0	0
32	Скорректированная стоимость в расчете на 1м², руб./м²	определяется	245	134	194
33	Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг), %	-	46	51	45
34	Степень доверия результату	-	0,545	0,492	0,548
35	Коэффициенты весомости (рейтинг)	-	34%	31%	35%
36	Средневзвешенное	193	-	-	-

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
	значение рыночной стоимости права аренды 1м ² земельного участка, руб./м ²				
37	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, определенная сравнительным подходом по состоянию на 20.04.2016г., руб.	3 339 000	-	-	-

Примечание: обоснование приведенных корректировок представлено далее по тексту.

Пояснения к приведенным выше в таблице корректировкам.

Условия сделки (корректировка на торг). Аналоги являются предложениями (офертами) по продаже объектов недвижимости, и требуют внесения корректировки на торг. Оценщик проводил расчет в допущении, что все объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Скидка к цене предложения к продаже земельных участков составляет 0-30% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости, степени ликвидности объекта.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014г.): 8-23% - расширенный интервал скидки на торг.

Скидка на торг %	Не активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8% 23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8% 23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8% 30%

Максимальное значение приведенного диапазона характерно для менее ликвидных объектов.

В рамках настоящей работы скидка к цене предложения к продаже земельных участков принимается максимальному значению 23% - наиболее типичному значению на рынке жилой недвижимости Туапсинский район (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Туапсе и Туапсинском районе - АН «Туапсе», г.Туапсе, ул.Победы, д.10, тел. (86167) 4-7777, 2-5555, <http://www.realty-tuapse.ru/>, E-mail: tuapse55555@mail.ru, АН «РИал», г.Туапсе, ул.Гагарина, 6/4, тел. (86167) 2-35-54, 7-30-80, <http://rial-tuapse.ru/>, E-mail: rial-tuapse@mail.ru и т.д.).

Корректировка на дату предложения к продаже. Дата предложения к продаже объектов-аналогов - апрель 2016г. Дата оценки – 20.04.2016г. Корректировка не применяется.

Корректировка на условия финансирования. Корректировка не требуется, т.к. условия финансирования объектов-аналогов - рыночные.

Корректировка на вид права. На основании анализа рынка земельных участков в месте расположения объекта оценки выявлена зависимость рыночной стоимости от вида права на земельный участок: удельная стоимость земельных участков в собственности выше удельной стоимости земельных участков, находящихся в аренде.

Вид права на оцениваемый земельный участок – аренда сроком на 49 лет, вид права на земельные участки – аналоги №1, 2, 3 – собственность, в связи с чем, введена понижающая корректировка при расчете рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка сравнительным подходом.

По информации представителей агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Туапсе и Туапсинском районе - АН «Туапсе», г.Туапсе, ул.Победы, д.10, тел. (86167) 4-7777, 2-5555, <http://www.realty-tuapse.ru/>, E-mail: tuapse55555@mail.ru, АН «РИал», г.Туапсе, ул.Гагарина, 6/4, тел. (86167) 2-35-54, 7-30-80, <http://rial-tuapse.ru/>, E-mail: rial-tuapse@mail.ru и т.д., различие в стоимости свободных от застройки земельных участков в зависимости от вида права составляет 5-20%; в составе единых объектов недвижимости влияние вида прав на земельные участки (застроенные) на стоимость единого объекта недвижимости составляет 1-5%.

Выявленная информация также подтверждается данными «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2012г.): отношение цен земельных участков под офисное / торговое / производственно-складское использование, передаваемых на правах аренды, к ценам земельных участков, передаваемых на правах собственности, составляет 0,75-0,97 (или от -3% до -25%).

Величина корректировки на различие в виде прав на земельные участки при расчете рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка сравнительным подходом к объектам-аналогам №1, 2, 3 принята в размере -25%, как наиболее типичное значение для данного сегмента рынка с учетом инвестиционной привлекательности места расположения объекта.

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,55	1,00
Расположение относительно автомагистралей			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,03	1,75
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,02	1,30
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,05	1,35
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,05	1,25

Корректировка на местоположение.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки при внесении корректировок в

рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными.

Методы определения корректировки на местоположение:

- статистические методы определения корректировки, основанные на анализе цен сделок / предложений по сдаче в аренду объектов в различных районах города;
- метод «парных продаж» (или метод прямого сравнения), основанный на определении разницы в стоимости объектов, различающихся только по одному ценообразующему фактору;
- экспертный метод определения корректировки;
- прочие методы.

В связи с отсутствием аналитической информации, отражающей зависимость удельной стоимости коммерческой недвижимости от основных ценообразующих факторов (в данном случае – локального местоположения (микрорайонов) на территории Туапсинский района), применить статистические методы в рамках настоящей работы не представляется возможным.

В настоящем отчете, корректировка, учитывающая разницу на местоположение, рассчитана с использованием весовых коэффициентов:

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Индюк	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Ольгинка	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Лермонтово
Удаленность от центра Туапсе	5	4	3	2
Транспортная доступность района расположения объекта	5	7	7	7
Качество подъезда	4	7	7	7
Удобство подъезда	4	7	7	7
Удаленность от берега Черного моря	5	4	8	7
Развитость инфраструктуры	6	7	6	6
Сумма баллов	29	36	38	36
Корректировка, коэф.		0,81	0,76	0,81
Корректировка, %	-	-19	-24	-19

Величина корректировки на местоположение подтверждается данными агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Туапсе и Туапсинском районе - АН «Туапсе», г.Туапсе, ул.Победы, д.10, тел. (86167) 4-7777, 2-5555, <http://www.realty-tuapse.ru/>, E-mail: tuapse55555@mail.ru, АН «РИал», г.Туапсе, ул.Гагарина, 6/4, тел. (86167) 2-35-54, 7-30-80, <http://rial-tuapse.ru/>, E-mail: rial-tuapse@mail.ru и т.д.

Корректировка на масштаб определена по формуле:

$$(1 - \ln(S_o) / \ln(S_a)) \times 100\%$$

где:

S_o и S_a – площади объекта оценки и объекта-аналога.

Корректировка по прочим факторам не приводилась, в том числе на категорию земель и вид разрешенного использования, в связи с отсутствием различий аналогов от объекта оценки, либо отсутствием влияния данных факторов на стоимость в месте расположения объекта оценки. Место расположения оцениваемого объекта характеризуется значительной отдаленностью от населенных пунктов, окружением земель лесного фонда, низкой транспортной доступностью. В совокупности эти факторы позволяют говорить о неразвито-

сти подsegmentов рынка в месте расположения объекта в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования.

10.1.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Расчёт стоимости замещения объекта оценки осуществлялся методом сравнительной единицы, предполагающим расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1кв.м, 1куб.м) аналогичного здания/сооружения.

Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета стоимости замещения оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Для определения стоимости затрат на замещения объекта оценки использовались справочные и нормативные материалы: сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС).

Стоимость замещения оцениваемого объекта с учётом прибыли предпринимателя с использованием информационной базы КО-ИНВЕСТ рассчитывалась по следующей формуле:

$$Cз = Сан * V(S)об * Kв * Kv(s) * Kн * Kм * Knn * Kндс, где$$

Аббревиатура показателя в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
<i>Cз</i>	Стоимость замещения объекта оценки на дату оценки	Расчёт Оценщика по формуле выше
<i>Сан</i>	Стоимость 1кв.м (1куб.м) типичного сооружения (аналога) на базовую дату	Расчёт произведен исходя из объема объекта оценки, по справочнику УПСС, Справочник УПСС "Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства", «Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства», серия "Справочник оценщика", Ко-Инвест, 2011г.
<i>V(S)об</i>	Площадь (объем) оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	Расчёт производился на базе показателя – объём по информации, предоставленной Заказчиком, приведенной в Главе «Описание объекта оценки».
<i>Kизм</i>	Коэффициент, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки	Ид.оц. / Исправоч, где: Ид.оц. = 6,537 - индекс изменения сметной стоимости СМР на 1 квартал 2016г. к базе 2001г. без учета НДС, источник: Письмо министерства строительства, архитектуры и дорожного хозяйства Краснодарского края от 02.03.2016 г. № 207-849/16-01-09 "Об индексах на 1 квартал 2016 года"; Исправоч = 5,829 - индекс изменения сметной стоимости СМР на 1 квартал 2011г. к базе 2001г. без учета НДС, источник: Письмо Департамента строительства Краснодарского края от 03.03.2011г. №67-939/11-01-06 «Об индексах на 1 квартал 2011 года».
<i>Коб</i>	Коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта, полученных в БТИ (бюро технической инвентаризации) и строительной площади (объема)	Коэффициент несоответствия объема объекта и объема аналога из справочник УПСС рассчитывался на основании рекомендаций по использованию справочник УПСС «Общественные здания 2011», раздел «Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания», табл. 1.5 «По-

		правка на разницу в объеме или площади», стр.12.
<i>Кк</i>	Коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением	Аналог из справочник УПСС был подобран в полном соответствии с оцениваемым объектом по классам конструктивных систем, по типам и материалам основных конструктивных элементов, корректировка не вво-дилась.
<i>Ккл</i>	Коэффициент, учитывающий местоположе-ние объекта	Базовым регионом для справочник УПСС является Московская область, оцениваемый объект расположен в г.Москва. Коэффици-ент на местоположение определялся на ос-новании справочник УПСС «Общественные здания 2011», «Складские здания 2011», табл.5.2 «Регионально-климатические ко-эффициенты», стр.402 .
<i>Кпп</i>	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Описание источника информации по при-были предпринимателя представлено после таблицы ниже.
<i>Кндс</i>	Коэффициент, учитывающий НДС (если стоимости улучшений рассчитывается с учётом НДС)	Коэффициент равен 1,18 (НДС 18%)

Для получения стоимости замещения объекта оценки с учётом прибыли предпринимателя по нему к полученному значению суммы затрат на замещение объекта следует прибавить предпринимательскую прибыль (прибыль застройщика).

Прибыль предпринимателя – это предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Согласно методике⁷, расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли предпринимателя производится по формуле:

$$ПП = n \times \frac{Ya}{2} \left[1 + n \times \frac{2Ya}{3} + C_0 \left(1 + \frac{2}{3} \times n^2 \times Ya^2 \right) \right]$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя, %;

Ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал. Согласно методике величина нормы отдачи на капитал, вложенный в строящийся объект должна превышать среднерыночную норму отдачи на капитал, вложенный в готовый объект на величину рыночно обоснованной величины премий за дополнительные - проектные и строительные риски.

Расчет ставки дисконтирования на период строительства объекта представлен далее по тексту.

Со – доля авансового платежа в общей сумме платежей. Данный показатель определялся на основании работы Е.С. Озерова «Экономический анализ и оценка недвижимости». На основании его наблюдений и разработок обычная норма авансовых платежей (начальные вложения средств в % от стоимости объекта) составляет 0-50%.

⁷ Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым, Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

В настоящих расчетах оценщик учитывает начальные вложения средств в % от стоимости объекта в размере 20%. Величина авансового платежа принята в размере 20% как рекомендованная и основанная на наблюдениях за порядком взаиморасчетов между Заказчиками и Подрядчиками строительных работ. Сложившаяся практика на рынке строительных услуг такова, что строительство объектов меньшего строительного объема и стоимости, как правило, оплачивается большим авансовым платежом. И наоборот, при большем строительном объеме и стоимости – меньшим авансовым платежом с учетом того, что заключенный договор подряда обеспечивает гарантированно работу организации на более длительный период.

n – число лет (период) строительства.

Продолжительность строительства здания гостиницы с коммерческими помещениями составляет 12 мес. согласно СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».

Период строительства прочих объектов (объекты благоустройства) составит 2 мес. Время, необходимое для поиска, приобретения и оформления соответствующей документации на земельный участок, получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, составит 4 мес.

Общая продолжительность создания улучшений на земельном участке принимается равной 18 мес. или 1,5 года.

Таблица 10. Расчет прибыли предпринимателя

Число лет строительства, (n, t)	Доля авансовых платежей, Co, d	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya, R)	Прибыль предпринимателя, % (Пр)	Прибыль предпринимателя, % (Пр) (округленно)
1,50	20%	10,15%	9,54%	10%

Расширенный диапазон прибыли предпринимателя для производственно-складской недвижимости составляет 6-30% согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2012г.).

Таблица 5

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Кол-во значений	Частота
		8%	40%		
Прибыль предпринимателя, % в год, при инвестициях в строительство жилой недвижимости эконом- и бизнес-класса (прибыль девелопера)	23%	8%	40%	144	75%
Прибыль предпринимателя, % в год, при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера)	23%	10%	40%	157	81%
Прибыль предпринимателя, % в год, при инвестициях в строительство производственно-складских объектов (прибыль девелопера)	18%	6%	30%	147	75%
Прибыль предпринимателя, % в год, при инвестициях в строительство многоэтажной жилой недвижимости со встроенными офисными и /или торговыми помещениями (прибыль девелопера)	24%	10%	40%	152	76%

Таблица 11. Расчет величины затрат, необходимых на замещение зданий

№ п/п	Наименование объекта	Единицы измерения	Количество	Увеличенный показатель стоимости строительства объекта, руб./ед.изм	Источник информации (наименование справочника оценщика Ко-Инвест, код по справочнику)	Поправки к укрупненному показателю стоимости строительства, выраженные в виде корректирующих коэффициентов						Величина затрат, необходимых на замещение объекта, по состоянию на 20.04.2016г., руб.	
						К _{кл}	К _к	К _{изм}	К _{об}	К _{сейсм}	К _{идс}		К _{пп}
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451)	м ³	275	6 136,00	справочник оценщика "Общественные здания", Ко-Инвест, 2011г., код ОЗ.06.018	0,94	0,97	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	2 348 549
2	Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466)	м ³	639	3 640,74	справочник оценщика "Складские здания", Ко-Инвест, 2011г., код СЗ.14.016	0,94	1,0	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	3 338 108
3	Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465)	м ³	174	3 640,74	справочник оценщика "Складские здания", Ко-Инвест, 2011г., код СЗ.14.016	0,94	1,0	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	908 968
4	Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер З, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464)	м ³	126	3 640,74	справочник оценщика "Складские здания", Ко-Инвест, 2011г., код СЗ.14.016	0,94	1,0	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	658 218
Итого:													7 253 843

10.1.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Определение накопленного износа методом разбивки, в общем случае, осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ улучшений и внешний.

Рыночная стоимость объекта затратным подходом с учетом накопленного износа может определяться по формуле:

$$P_{ст} = [C \times (1 - (1 - I_{физ}/100) \times (1 - I_{фун}/100) + C_{з.у.}] \times (1 - I_{вн}/100), \quad (ф.1)$$

где:

C – стоимость замещения или воспроизводства объектов оценки, руб.

$I_{физ}$ – физический износ улучшений, %;

$I_{функ}$ – функциональное устаревание улучшений, %;

$I_{внеш}$ – внешнее (экономическое) устаревание для всего земельно-имущественного комплекса, %;

$C_{з.у.}$ – стоимость земельного участка, руб.,

или по формуле:

$$P_{ст} = [C \times (1 - (I_{физ} + I_{функ}) / 100) + C_{з.у.}] \times [1 - I_{внеш} / 100] \quad (ф.2)$$

Под *физическим износом* конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их стоимости замещения (воспроизводства).

В данном отчете физический износ здания определен расчетным методом путем непосредственного осмотра, при котором износ оценивается в виде процентных потерь от первоначальной стоимости объекта в соответствии с «Правилами оценки физического износа жилых зданий» (ВСН 53-86р), а также с «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений», утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973г. №279 в соответствии с их техническим состоянием и нормативным сроком эксплуатации. Удельные веса конструктивных элементов здания приведены в соответствии с данными справочников оценщика Ко-Инвест.

Таблица 12. Расчет физического износа зданий

№ п/п	Наименование конструктивных элементов здания	Данные справочника оценщика		Корректировка стоимостных показателей и удельных весов конструктивных элементов			Износ по элементам, %	Удельный износ, %
		Стоимостной показатель конструктивного элемента, руб./м ²	Удельный вес конструктивных элементов, %	Корректировка стоимостного показателя, руб./м ²	Скорректированный стоимостной показатель конструктивного элемента, руб./м ²	Скорректированный удельный вес конструктивных элементов, %		
1	2	3	4	5	6	7	5	6
	Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451)							

1	Фундаменты	308,00	8,46	0,0	308	5,19	50	2,60
2	Стены	1 719,00	47,22	0,0	1 719	28,98	60	17,39
3	Перекрытия	919,00	25,24	0,0	919	15,49	50	7,75
4	Кровля	246,00	6,76	0,0	246	4,15	40	1,66
5	Проемы	614,00	16,86	0,0	614	10,35	50	5,18
6	Полы	551,00	15,13	0,0	551	9,29	50	4,65
7	Отделка	308,00	8,46	0,0	308	5,19	50	2,60
8	Специальные конструкции	184,00	5,05	0,0	184	3,10	50	1,55
9	Отопление, вентиляция	729,00	20,02	0,0	729	12,29	50	6,15
10	Водоснабжение, канализация	127,00	3,49	-127,0	0	0,00	0	0,00
11	Электроосвещение	353,00	9,70	0,0	353	5,95	50	2,98
12	Слаботочные системы	77,00	2,11	-77,0	0	0,00	0	0,00
	Итого:	6 135,00	169	-204,00	5 931	100		53
	Кк:				0,97			
	Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466)							
1	Фундаменты	581,75	15,98	0,0	582	15,98	50	7,99
2	Стены	1 055,61	28,99	0,0	1 056	28,99	60	17,39
3	Перегородки	35,96	0,99	0,0	36	0,99	50	0,50
4	Перекрытия	617,71	16,97	0,0	618	16,97	50	8,49
5	Кровля	327,90	9,01	0,0	328	9,01	40	3,60
6	Проемы	181,93	5,00	0,0	182	5,00	60	3,00
7	Полы	327,90	9,01	0,0	328	9,01	60	5,41
8	Отделка	110,00	3,02	0,0	110	3,02	60	1,81
9	Прочие	110,00	3,02	0,0	110	3,02	60	1,81
10	Электроосвещение	291,98	8,02	0,0	292	8,02	60	4,81
	Итого:	3 640,74	100	0,00	3 641	100		55
	Кк:				1,00			
	Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465)							
1	Фундаменты	581,75	15,98	0,0	582	15,98	50	7,99
2	Стены	1 055,61	28,99	0,0	1 056	28,99	60	17,39
3	Перегородки	35,96	0,99	0,0	36	0,99	50	0,50
4	Перекрытия	617,71	16,97	0,0	618	16,97	50	8,49
5	Кровля	327,90	9,01	0,0	328	9,01	40	3,60
6	Проемы	181,93	5,00	0,0	182	5,00	60	3,00
7	Полы	327,90	9,01	0,0	328	9,01	60	5,41
8	Отделка	110,00	3,02	0,0	110	3,02	60	1,81
9	Прочие	110,00	3,02	0,0	110	3,02	60	1,81
10	Электроосвещение	291,98	8,02	0,0	292	8,02	60	4,81
	Итого:	3 640,74	100	0,00	3 641	100		55
	Кк:							
	Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер З, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464)							
1	Фундаменты	581,75	15,98	0,0	582	15,98	60	9,59
2	Стены	1 055,61	28,99	0,0	1 056	28,99	70	20,29
3	Перегородки	35,96	0,99	0,0	36	0,99	50	0,50

4	Перекрытия	617,71	16,97	0,0	618	16,97	50	8,49
5	Кровля	327,90	9,01	0,0	328	9,01	40	3,60
6	Проемы	181,93	5,00	0,0	182	5,00	60	3,00
7	Полы	327,90	9,01	0,0	328	9,01	60	5,41
8	Отделка	110,00	3,02	0,0	110	3,02	60	1,81
9	Прочие	110,00	3,02	0,0	110	3,02	60	1,81
10	Электроосвещение	291,98	8,02	0,0	292	8,02	60	4,81
	Итого:	3 640,74	100	0,00	3 641	100		59

Функциональное устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональное устаревание является результатом внутренних свойств объекта собственности и связано с такими факторами, как конструкционные недостатки, избыточные операционные издержки, и проявляется в устаревшей архитектуре здания, удобствах планировки, инженерном обеспечении и т.д.

Оцениваемые объекты не испытывают функционального устаревания.

Внешнее (экономическое) устаревание– обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры, законодательных и нормативных актов и т.д. в отличие от физического и функционального износа, так или иначе временно преодолеваемого обесценивания, экономическое обесценивание необратимо.

Оцениваемые объекты не испытывают внешнего устаревания.

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости здания в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Величина затрат, необходимых на замещение объекта, по состоянию на 20.04.2016г., руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость объекта, определенная затратным подходом по состоянию на 20.04.2016г., руб.
1	2						19
1	Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451)	2 348 549	53	0	0	53	1 115 326
2	Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466)	3 338 108	55	0	0	55	1 508 491
3	Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465)	908 968	55	0	0	55	410 763
4	Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер З, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464)	658 218	59	0	0	59	267 829
	Итого:	7 253 843					3 302 409

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна, определенная на дату оценки 20.04.2016г. в рамках затратного подхода и рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

3 339 000 руб. + 3 302 409 руб. = 6 641 409 руб.

(Шесть миллионов шестьсот сорок одна тысяча четыреста девять) руб.

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – это метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и как правило не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Основные этапы оценки данным методом:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

На этапе сбора исходной информации Оценщикам не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов недвижимости аналогичного назначения, однако имеется информация о ценах предложений по аналогам, сходным с единым объектом недвижимости, включающем в себя оцениваемый объект капитального строительства.

При сравнительном анализе стоимости объектов Оценщики опирались на цены предложения объектов-аналогов (публичную оферту). Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущие рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Отбор аналогов осуществлялся по следующим правилам:

- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов объекты, по которым предусмотрены особые условия сделки, противоречащие определению рыночной стоимости;
- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов объекты, публичная оферта по которым не может быть идентифицирована, например, отсутствует дата публичной оферты, что не позволяет откорректировать объект-аналог на условия рынка, т.е. на изменение цен за период между датами оферты и оценки;
- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов объекты, принадлежащие к иному сегменту рынка, чем объект оценки;

- не рассматриваются в качестве объектов-аналогов объекты, которые по имеющейся в публичной оферте информации невозможно идентифицировать, т.е. невозможно установить являются ли рассматриваемые объекты сходными с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим их стоимость.

Основными единицами сравнения на рынке недвижимости и при расчете сравнительным подходом выступают: квадратный метр (м²), кубический метр (м³), единый объект. На практике расчета рыночной стоимости объектов недвижимости выявлено, что для определения стоимости объектов торгового назначения, как правило, используется единица измерения - квадратный метр (м²).

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики.

Обоснование выбора единицы сравнения. Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения. К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Вид права 1.2. Наличие ограничений и обременений объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Район расположения 5.2. Транспортная доступность объекта 5.3. Ближайшее окружение
6. Физические характеристики	6.1. Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание, комплекс) 6.2. Общая площадь зданий и сооружений 6.3. Наличие излишней площади земельного участка (плотность застройки) 6.4. Структура площадей улучшений земельного участка 6.5. Физическое состояние зданий 6.6. Наличие телекоммуникаций и инженерного обустройства
7. Экономические характеристики	7.1. Назначение
8. Дополнительные элементы	8.1. Наличие движимого имущества (мебели, инвентаря и т.д.)

Исходные данные для расчета и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода представлены ниже в таблицах.

Копирование запрещено

Таблица 2. Исходные данные для расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Наименование объекта, функциональное назначение единого объекта недвижимости	склад взрывчатых веществ ООО "Тоннельдорстрой"	производственно-складская база	производственно-складская база	складская база	складская база	производственно-складская база
2	Местоположение	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Южный, пер.Родниковый	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Мессажай, ул.Майкопское шоссе	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Кадошская	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Сочинская	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Набережная
3	Локальное местоположение в Туапсе	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Приморье"	мкрн. "Туапсе-Грознефть"	мкрн. "Туапсе-Сортировка"
4	Цена предложения к продаже объекта, руб.	определяется	17 000 000	7 000 000	5 100 000	10 275 000	15 000 000
5	Цена предложения в расчете на единицу общей площади зданий, руб./кв.м.	-	23 104	23 333	35 417	27 111	16 667
6	Общая площадь зданий, м2	294,9	735,8	300,0	144,0	379,0	900,0
7	Площадь земельного участка под объектом, м2	17 300	8 100	900	411	600	3 800
8	Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
9	Вид права на земельный участок под объектом	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет
10	Транспортная доступность района расположения объекта	низкая	низкая	высокая	высокая	высокая	высокая
11	Возможность подъезда большегрузного автомобильного транспорта	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
12	Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
13	Инженерное обеспечение	сети электроснабжения	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях
14	Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
15	Прочие условия и факторы,	отсутствуют	продажа базы с РБУ	материал стен анга-	отсутствуют	отсутствуют	продажа вместе с

Копирование запрещено

№ п/п	Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
	влияющие на стоимость единого объекта недвижимости		20 м3/час	ра - металл, продажа с оборудованием по производству мебели			козловым краном
16	Дата предложения к продаже	дата оценки - 20.04.2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
17	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
18	Источник информации	-	https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_yuzhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/poizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_688564666	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyushee_mebelnoe_proizvodstvo_uchastok_900_m2_333307388	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_144_m_kv_386143219	http://www.rosrealt.ru/Tuapse/kommercheskaja/217029	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_774192625

Предварительный анализ показывает, что все объекты-аналоги в той или иной степени сопоставимы с Объектом оценки, но вследствие того, что ни один из них по своим технико-эксплуатационным характеристикам и другим параметрам полностью не идентичен Объекту оценки, для определения стоимости необходимо выявить влияние каждого из этих факторов на ее величину и ввести корректировочные коэффициенты (корректировки).

Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не проводился. Вывод о состоянии/характеристиках объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных из объявлений о продаже объектов-аналогов, и в ходе телефонного интервьюирования продавцов.

Таблица 3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объектов оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Цена предложения к продаже объекта, руб.	определяется	17 000 000	7 000 000	5 100 000	10 275 000	15 000 000
2	Общая площадь объекта, м2	294,9	735,8	300,0	144,0	379,0	900,0
3	Цена предложения к продаже объекта в расчете на единицу площади, руб./м2	определяется	23 104	23 333	35 417	27 111	16 667
4	Скидка к цене предложения, %	-	-11	-11	-11	-11	-11
5	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	20 563	20 766	31 521	24 129	14 834
6	Дата предложения к продаже	-	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
7	Корректировка на дату пред-	-	0	0	0	0	0

Копирование запрещено

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
	ложения, %						
8	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	20 563	20 766	31 521	24 129	14 834
9	Вид права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
10	Корректировка на различие в виде права на здания, %	-	0	0	0	0	0
11	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	20 563	20 766	31 521	24 129	14 834
12	Вид права на земельный участок под объектом	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет
13	Корректировка на различие в виде права на земельный участок, %	-	0	0	0	0	0
14	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	20 563	20 766	31 521	24 129	14 834
15	Местоположение	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п. Пригородный, ул. Голубева Поляна	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п. Южный, пер. Родниковый	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п. Мессажай, ул. Майкопское шоссе	РФ, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Кадошская	РФ, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Сочинская	РФ, Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Набережная
16	Локальное местоположение в Туапсе	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Приморье"	мкрн. "Туапсе-Грознефть"	мкрн. "Туапсе-Сортировка"
17	Корректировка на местоположение, %	-	-3	-9	-29	-19	-31
15	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	19 878	18 819	22 295	19 437	10 243
16	Инженерное обеспечение	сети электроснабжения	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях
17	Корректировка на наличие/отсутствие инженерных сетей, %	-	-6	-6	0	-6	-6
18	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	18 685	17 690	22 295	18 271	9 628

Копирование запрещено

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
19	Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
20	Корректировка на техническое состояние, %	-	0	0	0	0	0
21	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	18 685	17 690	22 295	18 271	9 628
22	Общая площадь зданий, м2	294,9	735,8	300,0	144,0	379,0	900,0
23	Корректировка на размер общей площади, %	-	14	0	-14	4	16
24	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	21 301	17 690	19 174	19 002	11 168
25	Прочие условия и факторы, влияющие на стоимость единого объекта недвижимости	отсутствуют	продажа базы с РБУ 20 м3/час	материал стен ангара - металл, продажа с оборудованием по производству мебели	отсутствуют	отсутствуют	продажа вместе с козловым краном
26	Корректировка, %	-	-5	+15	0	0	-5
27	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	20 236	20 429	19 174	19 002	10 610 ⁸
28	Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг), %	-	28%	31%	43%	29%	58%
29	Доверие	-	0,72	0,69	0,57	0,71	0,42
30	Рейтинг (коэффициент весомости)	-	27%	26%	21%	26%	-
31	<i>Средневзвешенное значение стоимости единого объекта недвижимости в расчете на 1м2 площади здания, руб./м2</i>	19 736	-	-	-	-	-
32	<i>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом по состоянию на 20.04.2016г., руб.</i>	5 820 146	-	-	-	-	-

Примечание: обоснование приведенных корректировок представлено далее по тексту.

⁸ Данное значение не участвует при расчете средневзвешенного значения рыночной стоимости 1 кв.м. единого объекта недвижимости, т.к. является случайной (минимальной, значительно отличающейся) величиной в статистическом ряду.

Пояснения к приведенным выше в таблице корректировкам.

Условия сделки (корректировка на торг). Аналоги являются предложениями (офертами) по продаже объектов недвижимости, и требуют внесения корректировки на торг. Оценщик проводил расчет в допущении, что все объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Скидка к цене предложения к продаже недвижимости составляет 0-10% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости, степени ликвидности объекта.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014г.): 10-12% - доверительный интервал скидки на торг.

6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений**Таблицы**

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартыры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Таблица 6.1.2.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	5%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	6%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	3%	13%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	4%	13%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	4%	13%

62

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%
4.1 Квартыры	3%	2%	7%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	3%	10%
5.1 Базы отдыха	10%	6%	15%

Гистограммы

63

Максимальное значение приведенного диапазона характерно для менее ликвидных объектов.

В рамках настоящей работы скидка к цене предложения к продаже объектов нежилого назначения принимается среднему значению 11% - наиболее типичному значению на рынке коммерческой недвижимости Туапсинский район (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Туапсе и Туапсинском районе - АН «Туапсе», г.Туапсе, ул.Победы, д.10, тел. (86167) 4-7777, 2-5555, <http://www.realty-tuapse.ru/>, E-mail: tuapse5555@mail.ru, АН «РИал», г.Туапсе, ул.Гагарина, 6/4, тел. (86167) 2-35-54, 7-30-80, <http://rial-tuapse.ru/>, E-mail: rial-tuapse@mail.ru и т.д.).

Корректировка на дату предложения к продаже. Дата предложения к продаже объектов-аналогов - апрель 2016г. Дата оценки – 20.042016г. Корректировка не применяется.

Корректировка на условия финансирования. Корректировка не требуется, т.к. условия финансирования объектов-аналогов - рыночные.

Корректировка на вид права. Вид права на объекты – аналоги собственность, в связи с чем, корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки при внесении корректировок в рамках расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными.

Методы определения корректировки на местоположение:

- статистические методы определения корректировки, основанные на анализе цен сделок / предложений по сдаче в аренду объектов в различных районах города;
- метод «парных продаж» (или метод прямого сравнения), основанный на определении разницы в стоимости объектов, различающихся только по одному ценообразующему фактору;
- экспертный метод определения корректировки;
- прочие методы.

В связи с отсутствием аналитической информации, отражающей зависимость удельной стоимости коммерческой недвижимости от основных ценообразующих факторов (в данном случае – локального местоположения (микрорайонов) на территории Хостинского района Туапсинский район), применить статистические методы в рамках настоящей работы не представляется возможным.

В настоящем отчете, корректировка, учитывающая разницу на местоположение, рассчитана с использованием весовых коэффициентов:

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Южный, пер.Родниковый	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Мессажай, ул.Майкопское шоссе	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Кадошская	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Сочинская	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Набережная
Локальное местоположение в Туапсе	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Приморье"	мкрн. "Туапсе-Грознефть"	мкрн. "Туапсе-Сортировка"
Удаленность от центра города	5	5	5	6	6	7
Транспортная доступность района расположения объекта	5	5	6	7	6	7
Качество подъезда	4	5	5	7	6	7
Удобство подъезда	4	5	5	7	5	7
Возможность парковки большегрузного транспорта	5	5	5	7	6	7
Развитость инфраструктуры	6	5	6	7	7	7
Сумма баллов	29	30	32	41	36	42
Корректировка, коэф.		0,97	0,91	0,71	0,81	0,69
Корректировка на местоположение, %	-	-3	-9	-29	-19	-31

Величина корректировки на местоположение подтверждается данными агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Туапсе и Туапсинском районе - АН «Туапсе», г.Туапсе, ул.Победы, д.10, тел. (86167) 4-7777, 2-5555, <http://www.realty-tuapse.ru/>, E-mail: tuapse55555@mail.ru, АН «РИал», г.Туапсе, ул.Гагарина, б/4, тел. (86167) 2-35-54, 7-30-80, <http://rial-tuapse.ru/>, E-mail: rial-tuapse@mail.ru и т.д.

Корректировка на различие в инженерном обеспечении.

На основании анализа рынка недвижимости коммерческого назначения в месте расположения объекта оценки выявлена зависимость удельной рыночной стоимости от наличия /

отсутствия инженерных коммуникаций в зданиях. Наличие дополнительных инженерных систем является фактором, увеличивающим стоимость объекта.

С учетом сказанного, к объектам-аналогам №1, 2, 4, 5 при расчете рыночной стоимости единого объекта недвижимости сравнительным подходом применена корректировка в размере -6% ($2\% \times 3 = 6\%$). Данное значение определено как среднее значение между данными представителей агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Туапсе и Туапсинском районе (АН «Туапсе», г.Туапсе, ул.Победы, д.10, тел. (86167) 4-7777, 2-5555, <http://www.realty-tuapse.ru/>, E-mail: tuapse55555@mail.ru, АН «РИал», г.Туапсе, ул.Гагарина, 6/4, тел. (86167) 2-35-54, 7-30-80, <http://rial-tuapse.ru/>, E-mail: rial-tuapse@mail.ru и т.д.): наличие дополнительно установленных инженерных систем (видеонаблюдения, охранно-пожарной сигнализации) помимо сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации, увеличивает стоимость коммерческого объекта в среднем на 1-3%.

Корректировка на различие в техническом состоянии объекта капитального строительства / уровне отделки. Техническое состояние является одним из ценообразующих факторов. В связи с отсутствием различий по данному фактору, корректировка не приводится.

Корректировка на размер общей площади. На основании анализа рынка недвижимости коммерческого назначения выявлена зависимость стоимости объектов от величины общей площади: чем больше площадь объекта, тем его стоимость в расчете на единицу площади меньше.

Корректировка на масштаб определена по формуле:

$$(1 - \ln(S_o) / \ln(S_a)) \times 100\%,$$

где:

S_o и S_a – площади объекта оценки и объекта-аналога.

Расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости 1 кв. м объекта. Различие между максимальным и минимальным скорректированным значением рыночной стоимости 1 кв. м объекта недвижимости составляет более 20%, в связи с чем, произведен расчет средневзвешенного значения рыночной стоимости 1 кв. м⁹.

Порядок присвоения коэффициентов весомости (рейтингов). Определение стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект, при применении сравнительного подхода строится с учетом применения коэффициентов весомости. Наибольшее значение коэффициента придается Оценщиком для тех сопоставимых объектов-аналогов, которые в наибольшей степени соответствуют по своим характеристикам оцениваемому объекту.

Взвешивание результатов скорректированных цен объектов-аналогов с выбором коэффициентов весомости зависит от суммы абсолютных значений корректировок. Чем меньше сумма абсолютных значений корректировок, тем больший присваивается коэффициент весомости.

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна, определенная на дату оценки 20.04.2016г. в рамках сравнительного подхода и рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

5 820 146 руб.

(Пять миллионов восемьсот двадцать тысяч сто сорок шесть) руб.

⁹ Общепринятым правилом является определение среднего арифметического значения при расхождении скорректированных значений до 20%, в случае расхождения более 20% - определение средневзвешенного значения.

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Оценка собственности по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентированного на будущие блага от ее использования, и их текущее значение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затратит на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

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

Расчет стоимости может быть осуществлен методом прямой капитализации доходов или дисконтированных потоков денежных средств. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен либо один из этих методов, либо оба.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя, имущества, приносящего доход: ожидаемые доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость права на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход применяется (ст.21 ФСО-1), когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые исследуемый объект способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках настоящего раздела рыночная стоимость объекта оценки определяется методом дисконтированных денежных потоков.

Оценка недвижимости методом дисконтированных денежных потоков включает следующие этапы:

1. Выбор длительности прогнозного периода.
2. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
3. Расчет ставки дисконтирования.
4. Расчет стоимости реверсии.
5. Дисконтирование денежных потоков.
6. Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков.

Выбор длительности прогнозного периода. Остаточная жизнь объекта условно делится на два периода:

1. прогнозный период или срок, для которого будет составлен прогноз доходов для каждого года;
2. постпрогнозный период, или период времени за пределами прогнозных лет, в течение которого недвижимость будет приносить доход.

Расчет чистой текущей стоимости доходов произведен в пределах расчетного периода (горизонт расчета) с учетом дохода, полученного от продажи объекта после окончания периода владения (реверсии). Стоимость реверсии рассчитывается методом капитализации дохода за последний год владения объектом, с использованием терминального коэффициента капитализации. *Терминальный коэффициент капитализации* рассчитывается на основе ставки дисконта с вычитанием из нее ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока.

Горизонт расчета измеряется количеством шагов расчета. Шаг расчета может изменяться в течение расчетного периода.

Длительность прогнозного периода (горизонт расчета) при расчете рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков принимается равной 5 годам с шагом расчета – 1 год.

Расчет денежного потока. *Потенциальный валовой доход* есть общий доход, который можно получить от эксплуатации оцениваемого имущественного комплекса. Потенциальный

валовой доход включает аренду со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором.

Ниже в таблице приведены основные условия, по которым могут различаться арендные соглашения, хотя в действительности спектр этих условий может быть значительно шире.

<i>Условия арендного соглашения</i>	<i>Пояснения</i>
<i>Виды арендных платежей</i>	
С фиксированной арендной ставкой	Соглашение заключается обычно на короткие сроки или при ожидаемой экономической стабильности
С корректировкой арендных платежей	Для учета возможных изменений цен или стоимости собственности
С процентной арендной платой	К постоянной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, приносимого предпринимательской деятельностью арендатора
<i>Распределение эксплуатационных расходов</i>	
Валовая рента	Все эксплуатационные расходы несет владелец
Чистая рента (договор чистой аренды)	Все эксплуатационные расходы несет арендатор
Промежуточный вариант	Владелец и арендатор делят бремя эксплуатационных расходов в соответствии с условиями арендного соглашения
<i>Продолжительность арендных соглашений</i>	
Краткосрочное	До 1 года
Среднесрочное	1 - 3 года
Долгосрочное	Свыше 3 лет
<i>Опционы</i>	
На продление арендного соглашения	Предоставляет дополнительное право арендатору на продление договора после окончания срока действия текущего соглашения
На покупку прав собственности на арендуемую недвижимость	Предоставляет предпочтительное право арендатору на приобретение недвижимости в собственность при возникновении такой возможности.

Расчет денежного потока для каждого прогнозного периода строится на основе анализа данных рынка аналогичной недвижимости. Анализ рынка предполагает использование информации о рыночных и договорных ставках арендной платы, величины площади объектов, потенциально предназначенной для сдачи в аренду, анализ спроса и предложения на объекты данного назначения для оценки возможных потерь, определение размера расходов, связанных с эксплуатацией объектов.

Оценщик исходит из предположения, что собственник объекта (арендодатель) будет стремиться получить максимальный доход от недвижимости, сдавая в аренду все площади по максимальной рыночной арендной ставке.

Для целей определения рыночной ставки арендной платы по объектам, аналогичным оцениваемому, и тенденций изменения ее величины Оценщиком проанализирована информация Internet-сайтов, а также периодической печати за 2016г.

На основании анализа рынка недвижимости, аналогичной оцениваемой, выявлены средние значения ставок арендной платы по объектам коммерческого назначения, расположенных в п.Пригородный Туапсинский район.

Информация о величине рыночной ставки арендной платы по объектам, аналогичным оцениваемому, приведена ниже в таблице.

Таблица 4. Исходные данные для расчета рыночной стоимости ставки арендной платы в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Функциональное назначение	здания складского назначения	здания складского назначения	здание складского назначения	здание складского назначения
2	Местоположение объекта	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный,	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Набережная	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Кривенковское	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, р-он ж/д вокзала

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
		ул.Голубева Поляна			
3	Локальное местоположение в Туапсе	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Сортировка"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Грознефть"
4	Арендная плата (цена предложения), руб./месяц	определяется	660 000	30 000	30 000
5	Общая площадь объекта, кв.м.	294,9	3 000,0	150,0	150,0
6	Ставка арендной платы, руб./мес./кв.м.	определяется	220	200	200
7	Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	неудовлетворительное	удовлетворительное
8	Инженерное обеспечение	сети электропитания	сети электропитания, водоснабжения, канализации, отопления	сети электропитания	сети электропитания, водоснабжения, канализации, отопления
9	Вид права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
10	Условия аренды	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
11	Дата предложения к аренде	дата оценки - 20.04.2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
12	Дополнительная информация / факторы, влияющие на стоимость аренды объекта	затраты на оплату коммунальных платежей несет арендатор сверх арендной платы	затраты на оплату коммунальных платежей несет арендатор сверх арендной платы	затраты на оплату коммунальных платежей несет арендатор сверх арендной платы	затраты на оплату коммунальных платежей несет арендатор сверх арендной платы
13	Источник информации	-	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_499248483	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_i_zem_uchastok_s_krivenkovskaya_tuapse_264815560	https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_719021947

Таблица 5. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Корректировка на торг	-	-3%	-3%	-3%
2	Скорректированная арендная плата, руб./месяц	определяется	640 200	29 100	29 100
3	Скорректированная арендная плата за единицу общей площади здания, руб./кв.м./месяц	определяется	213	194	194
4	Корректировка на различие в виде прав	-	0%	0%	0%
5	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	213	194	194
6	Корректировка на коммунальные и эксплуатационные расходы	-	0%	0%	0%
7	Скорректированная аренд-	определяется	213	194	194

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
	ная плата, руб./кв.м./месяц				
8	Корректировка на дату предложения	-	0%	0%	0%
9	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	213	194	194
10	Корректировка на местоположение	-	-31%	+16%	-19%
11	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	147	225	157
12	Корректировка на различие в транспортной доступности	-	0%	0%	0%
13	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	147	225	157
14	Корректировка на этаж расположения помещений	-	0%	0%	0%
15	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	147	225	157
16	Корректировка на различие в техническом состоянии	-	0%	0%	0%
17	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	147	225	157
18	Корректировка на различие в инженерном обеспечении	-	0%	0%	0%
19	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	147	225	157
20	Корректировка на масштаб	-	+14%	0%	0%
21	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	168	225	157
22	Корректировка на наличие / отсутствие доп.информации, факторов, влияющих на стоимость аренды	-	0%	0%	0%
23	Скорректированная арендная плата, руб./кв.м./месяц	определяется	168	225	157
24	Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг)	-	45%	16%	19%
	Доверие	-	0,55	0,84	0,81
25	Коэффициенты весомости	-	25%	38%	37%
26	Средневзвешенное значение арендной платы, руб./кв.м./месяц	186	-	-	-

Пояснения к приведенным выше в таблице корректировкам.

Условия сделки (корректировка на торг). Аналоги являются предложениями (офертами) по продаже объектов недвижимости, и требуют внесения корректировки на торг. Оценщик проводил расчет в допущении, что все объекты аналоги выставлены к продаже добровольными продавцами без принуждения после проведения ими адекватного маркетинга.

Скидка к цене предложения к аренде недвижимости составляет 0-5% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости, степени ликвидности объекта.

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014г.): 3-13% - расширенный интервал скидки на торг к ставке аренды.



6.2. Активный рынок. Скидки на арендные ставки

Таблицы

Таблица 6.2.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	7%	8%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8%	9%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	5%	6%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	6%	7%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	6%	7%

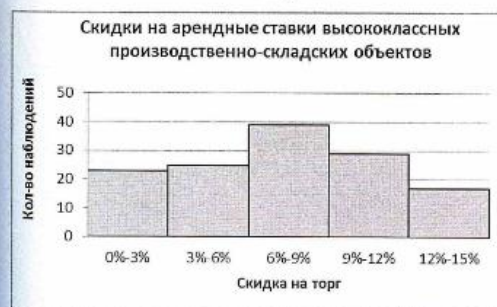
72

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	11%	10%	12%
4.1 Квартiry	3%	3%	4%

Таблица 6.2.2.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	3%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	3%	13%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	3%	10%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	3%	10%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	3%	10%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	11%	4%	18%
4.1 Квартiry	3%	1%	8%

Гистограммы



73

В рамках настоящей работы скидка к цене предложения к аренде объектов производственно-складского назначения принимается равной 3% - наиболее типичному значению на рынке коммерческой недвижимости г.Туапсе и Туапсинском районе (АН «Туапсе», г.Туапсе, ул.Победы, д.10, тел. (86167) 4-7777, 2-5555, <http://www.realty-tuapse.ru/>, E-mail: tuapse5555@mail.ru, АН «РИал», г.Туапсе, ул.Гагарина, 6/4, тел. (86167) 2-35-54, 7-30-80, <http://rial-tuapse.ru/>, E-mail: rial-tuapse@mail.ru и т.д.).

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные расходы не применяется, в связи с отсутствием различий по данному фактору.

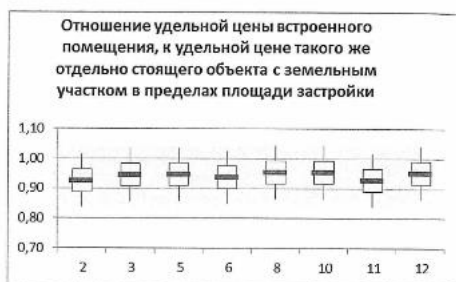
Корректировка на местоположение. Методика расчета корректировки на местоположение с использованием весовых коэффициентов приведена в разделе 10.2 отчета.

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение объекта	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, ул.Набережная	РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, с.Кривенковское	РФ, Краснодарский край, г.Туапсе, р-он ж/д вокзала
Локальное местоположение в Туапсе	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Сортировка"	мкрн. "Туапсе-Пригород"	мкрн. "Туапсе-Грознефть"
Удаленность от центра города	5	7	3	6
Транспортная доступность райо-	5	7	5	6

на расположения объекта				
Качество подъезда	4	7	4	6
Удобство подъезда	4	7	4	5
Возможность парковки большегрузного транспорта	5	7	4	6
Развитость инфраструктуры	6	7	5	7
Сумма баллов	29	42	25	36
Корректировка, коэф.		0,69	1,16	0,81
Корректировка, %	-	-31	+16	-19

Корректировка на различие в техническом состоянии объекта капитального строительства / уровне отделки не применяется, в связи с отсутствием различий по данному фактору.

Корректировка на размер общей площади. На основании анализа рынка недвижимости коммерческого назначения выявлена зависимость стоимости ставки аренды объектов от величины общей площади: чем больше площадь объекта, тем его стоимость в расчете на единицу площади меньше. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2014г.



1 Владивосток	2 Иваново	3 Ижевск
4 Калининград	5 Нижний Новгород	6 Пермь
7 Петропавловск Камчатский	8 Омск	9 Казань
10 Хабаровск	11 Архангельск	12 Саратов

124



8.2. Корректирующие коэффициенты по арендной ставке

Таблицы

Таблица 8.2.1

Площадь кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

125

На основании анализа тенденций изменения арендной платы по объектам нежилого назначения аналогичного уровня, выявлено увеличение арендной платы в среднем на 5-10% в год.

С учетом сложившейся на рынке недвижимости ситуации при расчете рыночной стоимости объекта оценки методом ДДП учитывается увеличение потенциального валового дохода – на 5%.

Определение возможных потерь от неиспользования объекта и действительного валового дохода. Собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);

- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Таким образом, фактический годовой доход от использования площадей будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за минусом потерь от недоиспользования (ПН).

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{ПН}.$$

Потери от недоиспользования выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации.

Данный коэффициент принимается, исходя из рыночных прогнозов, с учетом анализа сдачи в аренду аналогичных объектов на местном рынке. По результатам анализа информации риэлтерских компаний, специализирующихся на рынке недвижимости Туапсинский район, типичный период смены арендатора – 1 мес..

Коэффициент недоиспользования определен как отношение количества дней, необходимых на смену арендатора, к общему количеству дней в году:

$$1 \text{ мес} / 12 \text{ мес.} \times 100\% = 8\%.$$

Потери от недоиспользования объекта принимаются одинаковыми в течение всего прогнозного периода.

Определение операционных расходов. Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объектов имущественного комплекса и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы делятся:

- условно-постоянные;
- условно-переменные или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- земельные платежи;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания);
- начисления на заработную плату.

К *условно-переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

- коммунальные;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление (обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода) и т.д.

Налог на имущество (условно-постоянные расходы) для нежилых зданий составляет 19119 руб./год согласно данным сайта Федеральной налоговой службы https://www.nalog.ru/rn77/SERVICE/NALOG_CALC/ (распечатки страниц Internet см. приложение к настоящему отчету).

Условно-переменные операционные расходы принимаются равными 14% от действительного валового дохода (среднее значение доверительного интервала), источник: справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014г.).

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. Офисные объекты класса С и ниже	17%	15%	18%	204
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. Торговые объекты класса С и ниже	17%	16%	18%	204
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. Складские объекты класса С и ниже	15%	14%	16%	201

В таблице ниже приведены возможные диапазоны значений (расширенные интервалы), в которых, по мнению большинства оценщиков (не менее 75% опрошенных), могут находиться значения процента недозагрузки.

К расходам на замещение относят расходы, которые имеют место всего один раз за несколько лет. К таким расходам относят периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений. Типичным значением расходов на замещение является 3% от действительного валового дохода для объектов с незначительным сроком эксплуатации и 5% для объектов, срок эксплуатации которых значителен.

Определение чистого операционного дохода. Чистый операционный доход (ЧОД) - это действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР):

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

Расчет денежного потока в прогнозный и постпрогнозный периоды представлен далее по тексту.

Расчет ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования – это ставка, используемая для пересчета будущих доходов в текущую стоимость.

Методы расчета ставки дисконтирования:

1. метод выделения;
2. метод мониторинга;
3. метод кумулятивного построения.

При расчете ставки дисконтирования *методом выделения* учитываются данные о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости. Механизм расчета заключается в реконструкции предположений о величине будущих доходов и последующем сопоставлении будущих денежных потоков с начальными инвестициями (ценой покупки). При этом расчет будет варьироваться в зависимости от объема исходной информации и размера оцениваемых прав.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

В данной работе ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, поправка на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент (в данной работе норма возврата вложенного капитала не учитывается, т.к. сумма капитала, вложенного в недвижимость, останется неизменной и будет возвращена при ее перепродаже).

Безрисковая ставка компенсирует инвестиционные вложения во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают величину процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денежных средств в наиболее надежные финансовые активы.

В качестве возможных безрисковых ставок принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты надежных российских банков;
- западные финансовые инструменты (гос.облигации развитых стран, LIBOR);
- ставки по межбанковским кредитам (MIBID, MIBOR);
- ставка рефинансирования ЦБ РФ;
- гос.облигации РФ.

В качестве безрисковой ставки принята доходность ГКО-ОФЗ – 10,15% (источник http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr).

Компенсация за риск вложения в объект.

Стоимость конкретной, приносящей доход собственности, может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Риски вложения в объект недвижимости относятся к *несистематическим рискам*. Факторы, влияющие на величину несистематического риска вложений в объект недвижимости, отражены ниже в таблице.

Таблица 6. Факторы, влияющие на величину несистематического риска

№ п/п	Наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Природные чрезвычайные ситуации	*									
2	Антропогенные чрезвычайные ситуации	*									
3	Ускоренный износ объекта	*									
4	Экологические факторы	*									
5	Криминогенные факторы	*									
6	Финансовые проверки	*									
7	Фактор изменения окружающей застройки	*									
8	Увеличение числа конкурирующих объектов		*								
9	Изменение общей экономической ситуации					*					
	Количество наблюдений	7	1			1					
	Взвешенный итог	7	2	0	0	5	0	0	0	0	0
	Сумма	14,0									
	Количество факторов	9									
	Средневзвешенное значение	1,6									

Поправка на низкую ликвидность - это риск, связанный с возможностью возникновения потерь при реализации объекта оценки из-за недостаточной развитости или неустойчивости рынка. Эта поправка отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Исследовав рынок аналогичной недвижимости в Туапсинский район, Оценщики пришли к выводу, что срок экспозиции объектов аналогичного назначения в среднем составляет 4-6 месяцев (в расчет принято среднее значение). Выводы Оценщиков подтверждаются информацией агентств недвижимости, специализирующихся на аренде и продаже коммерческой недвижимости в Туапсинском районе.

Тогда компенсацию за низкую ликвидность объектов оценки аналогичного назначения можно рассчитать по формуле:

$$\text{безрисковая ставка} / 12 \text{ месяцев} \times \text{срок экспозиции, мес.} = 10,15/12 \times 5 \text{ мес.} = 4,23\%.$$

Поправка на инвестиционный менеджмент учитывает то, что при вложении средств в объекты недвижимости, в отличие от вложений в безрисковые финансовые инструменты, необходимо осуществлять управление инвестиционными средствами. При этом следует от-

метить, что чем более рискованным и сложным является объект, тем более компетентного управления он требует, и наоборот.

Расчет премии за инвестиционный менеджмент основан на рыночных данных о размерах вознаграждений компаний, специализирующихся на доверительном управлении инвестициями на российском рынке. Анализ рыночной информации показал, что в настоящее время на рынке достаточно активно функционирует большое количество компаний, оказывающих услуги в области управления активами, однако большая часть управляющих компаний предлагает направление инвестиций в финансовые активы. При этом вознаграждение за данные услуги взимается в виде базовой постоянной премии (так называемой платы за управление, которая по компаниям наиболее высокой надежности находится в интервале 0,5...2,0%), и так называемой премии за успех, которая рассчитывается в зависимости от размера дохода полученного сверх минимальной доходности в целом по рынку (15...25% от «сверхдохода»).

Анализ рыночных данных показал, что управление средствами, инвестируемыми в недвижимость в настоящее время, как правило, осуществляется в форме организации паевых инвестиционных фондов (ПИФ). Согласно Российскому законодательству инвестировать в недвижимость разрешено только закрытым паевым фондам (ЗПИФ). На сегодняшний день в России существует более ста подобных фондов.

Закрытый ПИФ – имущественный комплекс без образования юридического лица. Коллективная форма инвестирования, при которой средства нескольких инвесторов объединяются с целью инвестирования.

Юридической основой функционирования ПИФа является договор доверительного управления (Правила Фонда), в соответствии с которым учредитель управления передает имущество в Фонд, а управляющая компания осуществляет управление активами закрытого ПИФа. Целью инвестиционной политики управляющей компании является приобретение объектов недвижимости с целью продажи, сдачи в аренду или субаренду, реконструкции и последующей продажи, изменения профиля объекта и последующей продажи и (или) с целью сдачи в аренду или субаренду; приобретение земельных участков; а также аренда недвижимости с целью сдачи в субаренду. За счет имущества Фонда выплачивается вознаграждение:

- Управляющей компании;
- Специализированному депозитарию;
- Регистратору;
- Аудитору;
- Независимому оценщику.

Общая сумма вознаграждения на практике не превышает 3-4% от стоимости активов (<http://www.dskf.ru/phones1/>).

Далее в таблице приведен перечень ЗПИФ под управлением компаниями, имеющими наиболее высокий рейтинг надежности: А+, А++.

Таблица 7. Определение премии за инвестиционный менеджмент

Фонд	Управляющая компания	Вознаграждение управляющей компании, %
ЗПИФ «Балтика»	ЗАО УК «Лидер»	1,80
ЗПИФ «Финансовый партнер»	ООО УК «КапиталЪ ПИФ»	1,28
ЗПИФ «АФМ. СтройИнвест»	Управляющая компания	1,60
ЗПИФ «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства»	Управляющая компания	2,00
Среднее арифметическое значение		1,67

Расчет ставки дисконтирования представлен ниже в таблице.

Таблица 8. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Наименование компонентов	Величина ставки дисконтирования, %
1	2	3
1	Безрисковая ставка	10,15
2	Компенсация за риск вложения в объект	1,60
3	Поправка на ликвидность	4,23
4	Поправка на инвестиционный менеджмент	1,67
	Итого:	17,65

Терминальный коэффициент капитализации составит: $17,65\% - 5,0\% = 12,65\%$ или $0,1265$, где $5,0\%$ - ожидаемый среднегодовой темп роста денежного потока.

Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП. *Стоимость реверсии* – это стоимость объекта в конце последнего прогнозного года. Стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года) и прибавлена к сумме текущих стоимости денежных потоков.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{n=1}^t \frac{ДП_n}{(1 + R)^{(n-0,5)}} + C_R \times \frac{1}{(1 + R)^n},$$

где:

ДП_n – денежный поток периода n;

R – ставка дисконтирования денежного потока периода n;

C_R – стоимость реверсии в конце прогнозного периода.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом приведен ниже в таблице.

Копирование запрещено

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Дата оценки - 20.04.2016г.	Прогнозный период					Постпрогнозный период
				1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Темп роста рыночной ставки арендной платы	%	-	+5	+5	+5	+5	+5	+5
2	Рыночная ставка арендной платы с учетом темпов роста	руб./кв.м./мес.	186	195	205	215	226	237	249
3	Общая площадь нежилых помещений	кв.м.	294,9	294,9	294,9	294,9	294,9	294,9	294,9
4	Потенциальный валовой доход	руб./год	-	690 066	725 454	760 842	799 769	838 696	881 161
5	Потери от недоиспользования	% от ДВД	8	8	8	8	8	8	8
6	Потери от недоиспользования	руб./год	-	57 506	60 455	63 404	66 647	69 891	73 430
7	Действительный валовой доход	руб./год	-	632 560	664 999	697 438	733 122	768 805	807 731
8	Операционные расходы:								
9	- постоянные ОР: налог на имущество	руб./год	19 119	19 119	19 119	19 119	19 119	19 119	19 119
10	- переменные ОР: эксплуатационные расходы (коммунальные платежи, охрана, вывоз мусора и т.д.)	руб./год	-	88 558	93 100	97 641	102 637	107 633	113 082
11	- резерв на замещение	руб./год	-	18 977	19 950	20 923	21 994	23 064	24 232
12	Операционные расходы	руб./год	-	126 654	132 169	137 683	143 750	149 816	156 433
13	Чистый операционный доход	руб./год	-	505 906	532 830	559 755	589 372	618 989	651 298
14	Денежный поток	руб./год	-	505 906	532 830	559 755	589 372	618 989	651 298
15	Ставка дисконтирования	%	17,65%	-	-	-	-	-	-
16	Коэффициент текущей стоимости	-	-	0,921943	0,783632	0,666070	0,566146	0,481212	0,443650
17	Текущая стоимость денежного потока	руб./год	-	466 416	417 543	372 836	333 670	297 865	-
18	Суммарная стоимость денежного потока	руб.	1 888 330	-	-	-	-	-	-
19	Терминальный коэффициент капитализации	-	0,1245	-	-	-	-	-	-
20	Стоимость реверсии	руб.	-	-	-	-	-	-	5 231 309
21	Текущая стоимость реверсии	руб.	2 320 869	-	-	-	-	-	-
22	Чистая текущая стоимость	руб.	4 209 199	-	-	-	-	-	-
23	Рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная доходным подходом, по состоянию на 20.04.2016г., руб.	руб.	4 209 199	-	-	-	-	-	-

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна, определенная на дату оценки 20.04.2016г. в рамках доходного подхода и рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

4 209 199 руб.

(Четыре миллиона двести девять тысяч сто девяносто девять) руб.

10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три подхода к определению стоимости объекта оценки; доходный, сравнительный и затратный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%). Каждый из подходов будет оцениваться по определенным параметрам и по 5 бальной шкале оценки каждого параметра. Весовые коэффициенты будут прямо пропорциональны сумме баллов каждого из подходов.

Таблица 10. Итоговое согласование (обобщение) при определении рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Достоверность информации	5	90	5
Полнота информации	5	90	5
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	5	90	5
Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	90	5
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	5	90	5
Допущения, принятые в расчетах	5	90	5
Весовой коэффициент	5%	90%	5%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	4 209 199	5 820 146	6 641 409
Итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества (единого объекта недвижимости), определенная и округления по состоянию на 20.04.2016г., руб.	5 781 000 (пять миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча) руб.		

Таблица 11. Результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта ¹⁰ , определенная по состоянию на 20.04.2016г., руб.
1	2	3
1	Нежилое здание - караульное помещение, литер А, общей площадью 58,1 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:451)	825 000
2	Нежилое здание – хранилище взрывчатых веществ, литер И, общей площадью 159,4 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:466)	1 115 000
3	Нежилое здание – склад средств взрывания, литер Ж, общей площадью 42,9 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:465)	304 000
4	Нежилое здание – противопожарное хранилище, литер З, общей площадью 34,5 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1306001:464)	198 000
5	Право аренды земельного участка площадью 17 300 кв.м. (кадастровый номер: 23:33:1705001:5)	3 339 000
	Итого:	5 781 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п.Пригородный, ул.Голубева Поляна, определенная на дату оценки 20.04.2016г. и рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

5 781 000 (пять миллионов семьсот восемьдесят одна тысяча) руб.

Оценщик  / Назаренко О.А./

¹⁰ Рыночная стоимость объектов определена с учетом доли, приходящейся на каждый объект в рамках затратного подхода

11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные и методические материалы:

1. «Гражданский кодекс Российской Федерации» ч. 1-2// ФЗ №15 от 26.01.1996 г.
2. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в послед.ред.).
3. «Учет основных средств». Положение по бухгалтерскому учету ПБУ №6/01, утвержденное приказом Министерства финансов РФ № 26н от 30.03.2001 г.
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015г. №297.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.05.2015г. №298.
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.05.2015г. №299.
7. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)"
8. Стандарты ССО СРО РОО 2015.
9. УМП «Оценка недвижимости». Под ред. А.Г. Грязновой. Изд. «Финансы и статистика», Москва, 2004 г.
10. УМП «Оценка недвижимости» Л.И. Найденов, А.В. Тимирясова. ИЭУ иП Казань. Изд. «Тагминат», 2000 г.
11. «Оценка недвижимости и бизнеса» М.А. Федотова, Э.А. Уткин Москва, 2000г.
12. Учебное пособие по дисциплине «Основы оценочной деятельности». / Под ред. к.э.н., доцента Косоруковой И.В. – М.: Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, 2004.-198 с.
13. Интернет – сайт Центрального банка РФ - www.cbr.ru.
14. Интернет – сайт Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru>
15. Интернет – сайт Федеральной службы государственной статистики <http://www.gks.ru>
16. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014г.)
- 17.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

Документы, предоставленные заказчиком:

18. Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883925 от 30.08.2013г.
19. Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883842 от 28.08.2013г.
20. Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883843 от 28.08.2013г.
21. Свидетельство о праве собственности 23-АЛ 883841 от 28.08.2013г.
22. Договор №33300001240 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 16.05.2005г.
23. Технические паспорта зданий, составленные по состоянию на 26.09.2005г.
24. Кадастровый паспорт земельного участка от 12.08.2013г.
25. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества, выданная Управлением Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 21.12.2015г., №23/235/001/2015-5352.


Прочие источники:

26. Данные осмотра объекта оценки.
27. Информационная база Оценщика.
28. Периодические издания Туапсинский район.
29. Ресурсы Internet:
 - <http://www.irr.ru>
 - <https://www.avito.ru>
 - <http://www.vestum.ru>
 - <http://www.rosrealt.ru>
 - <http://www.vincent-realty.ru/> и т.д.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. **Приложение №1** – Правоустанавливающие, правоудостоверяющие, технические документы, предоставленные Заказчиком.
2. **Приложение №2** – Фотодокументы.
3. **Приложение №3** – Документы и информация, использованные Оценщиком при проведении оценки.
4. **Приложение №4** – Документы Оценщика.

Приложение №1. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие, технические документы, предоставленные Заказчиком.


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 30.08.2015 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи №1 от 14.01.2005 г.
Ак: приема-передачи от 14.01.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Тоннельдорстрой". ИНН 2319001080. ОГРН 1022302829658. КПП 232001001. Дата регистрации: 25.10.1991 г., наименование органа регистрации: Инспекция МЧС России пог. Сочи территориальный участок 2319 по Хостинскому району. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, дом №55а.


Вид права: собственность



Объект права: нежилое здание, назначенное нежилое. Площадь: общах 58,1 кв.м.
Адрес (место нахождения):
Россия, Краснодарский край, Гужинской район, с. Пригородное,
ул.Голубева Поляна

Кадастровый (или условный) номер: 23:33:1306001:451


Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
02.05.2005 г. сделана запись регистрации № 23-23-15/001/2005-197

Государственный регистратор: / Шанин А. П. /



23-АЛ 883925


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 28.08.2013 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи №1 от 14.01.2005 г.
Акт приема-передачи от 14.01.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Тонко-Индустрой". ИНН 2319001080. ОГРН 1022302829658. КПП 233001001. Дата регистрации: 25.10.1991 г., наименование органа регистрации: Инспекция МПС России пог. Сочи территориальный участок 2519 по Хостинскому району. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, дом №55а


Вид права: собственность



Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 34,5 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Пригородное, ул. Голубева Поляна

Кадастровый (или условный) номер: 23:33:1306001:464

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2005 г. сделана запись регистрации № 23-23-13/001/2005-196

Государственный регистратор: / Шагин А. Г. /



**КОПИЯ
ВЕРНА**
10.03.16



23-АЛ 883842


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 28.08 2013 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи №1 от 14.01.2005 г.
Акт приема-передачи от 14.01.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Тоннель-дорстрой", ИНН 2319001080, ОГРН 1022302829658, КПП 232001001. Дата регистрации: 23.10.1991 г., наименование органа регистрации: Инспекция МИС России пог. Сочи территориальный участок 2319 по Хостинскому району. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, дом №55а.

Вид права: собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 42,9 кв.м.
Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Гуаупицкий район, с. Пригородное, ул. Голубева Поляна

Кадастровый (или условный) номер: 23-33-1306001-465

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.2005 г. сделана запись регистрации № 23-23-13/001/2005-195

Государственный регистратор: Шенгин А. Г. /

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ


**КОПИЯ
ВЕРНА**
19.09.16

"Тоннель-дорстрой"

23-АЛ 883843



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 28.08.2013 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи №1 от 14.01.2005 г.
Акт приема-передачи от 14.01.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Тоннельдорстрой". ИНН 2319001080. ОГРН 1022302829658. КПП 232001001. Дата регистрации: 25.10.1991 г., наименование органа регистрации: Инспекция МНС России пог. Сочи территориальный участок 2319 по Хостинскому району. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труды, дом №55а.

Вид права: собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 159.4 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Пригородное, ул. Голубева Поляна

Кадастровый (или условный) номер: 23:33:1306001:466

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2005 г. сделана запись регистрации № 23-23-13/001/2005-198

Государственный регистратор:



/ Шангин А. Г. /

КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.16

23-АЛ

883841

I. Сведения о принадлежности

Листа по плану	№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество паспорт, для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, лит)
1	1	ООО "Тоннельдорстрой" ИНН: 2319001080	• Свидетельство о государственной регистрации права от 02.03.2005	Целая

В ценах какого года
1969
2005
Полная балан
Остаточная ба

Д
Р
Т

**КОПИЯ
ВЕРНА**

10. 08. 2016

Краснодарский к

Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

II. Экспликация площади земельного участка

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
		42					

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление										Горячее водосн.	Ванны и души			Газовое снабжен.		Лифты			Напольные электроплиты			
			центральное						от АГВ и др.	калориферное	печное	центральное		от колонок	без колонки и гор. воды	с горячей водой	с газ./эл. колонкой	с дровяной колонкой	сетевое	балонное	Электричество		пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые
			ТЭЦ		пром. предпр.		кварт. котельн.																		
			на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
ВСЕГО																									

КОПИЯ
ВЕРНА



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

IV. Общие сведения.

Литера по плану
№

1

Назначение Противопожарное хранилище

Использование Противопожарное хранилище

Количество мест (мощность) Лит. 3 - Собщ. = 34.5 кв. м

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	С (к)
1	2	3	4	5	6
3	Противопожарное хранилище		42	3	

КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.16



В ценах
какого
года

1969
2005

Полная балан
Остаточная балан

Д
Р
Те

Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера 3 Год постройки 1985 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправ.	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	блоки бетонные крупные	трещины между блоками	18.0	1.000	18.0	30.0	5.4
2	Стены и перегородки	Блоки бетонные крупные/кирпичные	ослаблен. кирп. кладки				40.0	
	Наружные							
	Внутренние							
	Перегородки			7.0	1.000	7.0	35.0	2.5
3	Перекрытия	Железобетонные	протечки трещины в швах				35.0	
	Чердачные							
	Междуэтажные							
	Подвальные			6.0	1.000	6.0	40.0	2.4
4	Крыши							
	Конструкция		протечки, просветы				40.0	
	Кровля	Рулонная		8.0	1.000	8.0		
5	Полы			9.0	1.000	9.0	50.0	4.5
6	Проемы							
	Окна		коробки местами повреждены				50.0	
	Двери	Деревянные		10.0	1.000	10.0	50.0	5.0
7	Отделочные работы		отставание от основы				50.0	
	Наружные	Штукатурка цементно-известковая					50.0	
	Внутренние			17.0	1.000	17.0		
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства							
	Отопление							
	Электропроводка							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Ванна и душ							
	Газоснабжение							
	Напольные эл/плиты							
	Телефон							
	Радио							
	Телевидение							
	Сигнализация							
	Мусоропровод							
	Лифт							
	Вентиляция			6.0	1.000	6.0		
9	Прочие работы							
	Лестницы							
	Крыльца							
	Прочее							
ИТОГО				100.0		100.0	100.0	27.4

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

27.4 x 100 / 100.0 = 27.4 %

ИЗМЕРЕНИЯ
ВЕРНА

19.02.16

Иванов

«Австрай»

Краснодарский край, Туапсинский р-н, п. Пригородный, ул. Голубева поляна, б/н

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

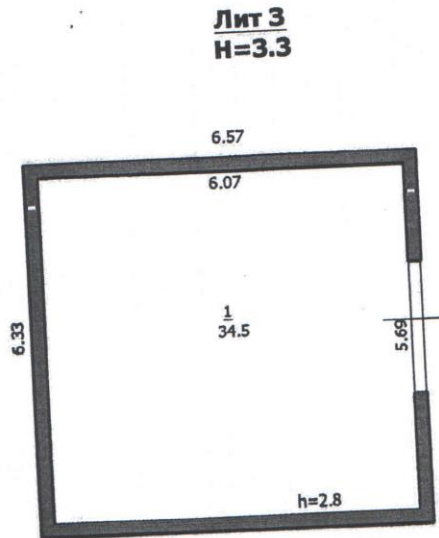
Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество обьем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7	8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5.	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
3	Противопожарное хранилище	28	1	куб.м	26.00								26.00				
	ВСЕГО																

КОПИЯ
ВЕРНА

10. 03.16
[Печать ООО «НЭО»]

Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено



КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.06



	Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Туапсинскому району		инвен.№
Лист № 2	поэтажный план лит3-противопожарное хранилище по улице Голубева Поляна поселок/село Пригородное		M 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
1.08.2005	Исполнитель	Скрипченко В.Г.	<i>В.Г. Скрипченко</i>

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)
по ул. (пер.) Голубева поляна
и Пригородный

№ 6/н

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная ком- ната, большая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведен- ная или переоборудо- ванная площадь			
						ж/д/г/е		нежилая									
						Общая	в том числе жилая	вспомога- тельная	Общая						в том числе основная	вспомога- тельная	
3	1		1			34,5	34,5				34,5						
				склад													
					Итого по этажу	34,5	34,5										
					Всего по зданию (строению)	34,5	34,5										

КОПИЯ
ВЕРНА
10.03.16



Копирование запрещено

6

XI. Техническое описание служебных построек.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану _____ Год постройки _____	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундамент				
Стены				
Перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проемы				
Отделочные работы				
Внутр. электроосвещение				
Прочие работы				
ИТОГО				
Формула подсчета площади, объема				

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7	8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

КОПИЯ ВЕРНА

10.03.16



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина, м	Ширина, высота, м	Площадь, кв. м								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Пронумеровано
прошнуровано и
скреплено печатью
6 листов

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969								
2005								
Полная балансовая стоимость								
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа								

Дата исполнения « 26 » _____ 2005 г.

Руководитель _____ Береснев А. В.

Техник _____ Скрипченко В. Г.



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

Российская Федерация
Краснодарский край
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация»
по Туапсинскому району

Область, республика, край Краснодарский край
Район Туапсинский р-н
Город (др. поселение) п Пригородный
Район города _____

КОПИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА
Литера И - Хранилище взрывчатых веществ
(назначение нежилого строения)

№ б/н по улице (пер.) Голубева поляна
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	5-8421					
Номер в реестре жилищного фонда	7					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ
ВЕРНА



Паспорт составлен по состоянию на « 27 » июля 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Копирование запрещено

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8
		195					

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление										Горячее водосн.		Ванны и души			Газовое снабжен.		Лифты			Напольные электролиты		
			центральное							от АГВ и др.	калориферное	печное	центральное	от колонок	без колонки и гор. воды	с горячей водой	с газ./эл. колонкой	с дровяной колонкой	сетевое	баллонное	Электричество	пассажирские		грузо-пассажирские	грузовые
			ТЭЦ		пром. предпр.		кварт. котельн																		
			на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
ВСЕГО																									

КОПИЯ
 ВЕРНА



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера И Год постройки 1985 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправ.	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Стены	блоки бетонные крупные	хорошее					
2	Перегородки	Блоки бетонные крупные	хорошее					
3	Полы	Железобетонные	трещины в швах					
4	Крыша	Алюминиевая профилированная	хорошее					
5	Потолок	Бетонные	стертость в ход. местах					
6	Двери	Деревянные одинарные двухстворчатые	хорошее					
7	Окна	Деревянные	полотна осели					
8	Отделочные работы	Штукатурка цементно-известковая	трещины					
9	Отделочные работы	Штукатурка цементно-известковая	хорошее					
10	Санитарно-технические работы							
11	Электрические работы							
12	Водоснабжение							
13	Вентиляция							
14	Теплоизоляция							
15	Провод							
16	Работы							
17	Итого							

КОПИЯ
 ВЕРНА
 10.03.16

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{16.4 \times 100}{100.0} = 16\%$

Краснодарский край, Туапсинский р-н, п. Пригородный, ул. Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану и Год постройки	Пристройка как литИ-хранилище ВВ	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундамент	Бетонный ленточный		18.0	1.000	18.0
Стены	Наружные. Кирпичные		19.0	1.000	19.0
Перегородки					
Перекрытия	Чердачные. Железобетонные		7.0	1.000	7.0
Крыша	Кровля. Алюминиевая профилированная		6.0	1.000	6.0
Полы	Бетонные		8.0	1.000	8.0
Проемы	Двери. Металлические		9.0	1.000	9.0
Отделочные работы	Наружные. Штукатурка цементно-известковая Внутренние. Штукатурка цементно-известковая		10.0	1.000	10.0
Внутр. электроосвещение			17.0	1.000	17.0
Прочие работы	Крыльца. Бетонные		6.0	1.000	6.0
ИТОГО	Физический износ: 0 %		100.0		100.0
Формула подсчета площади, объема					

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

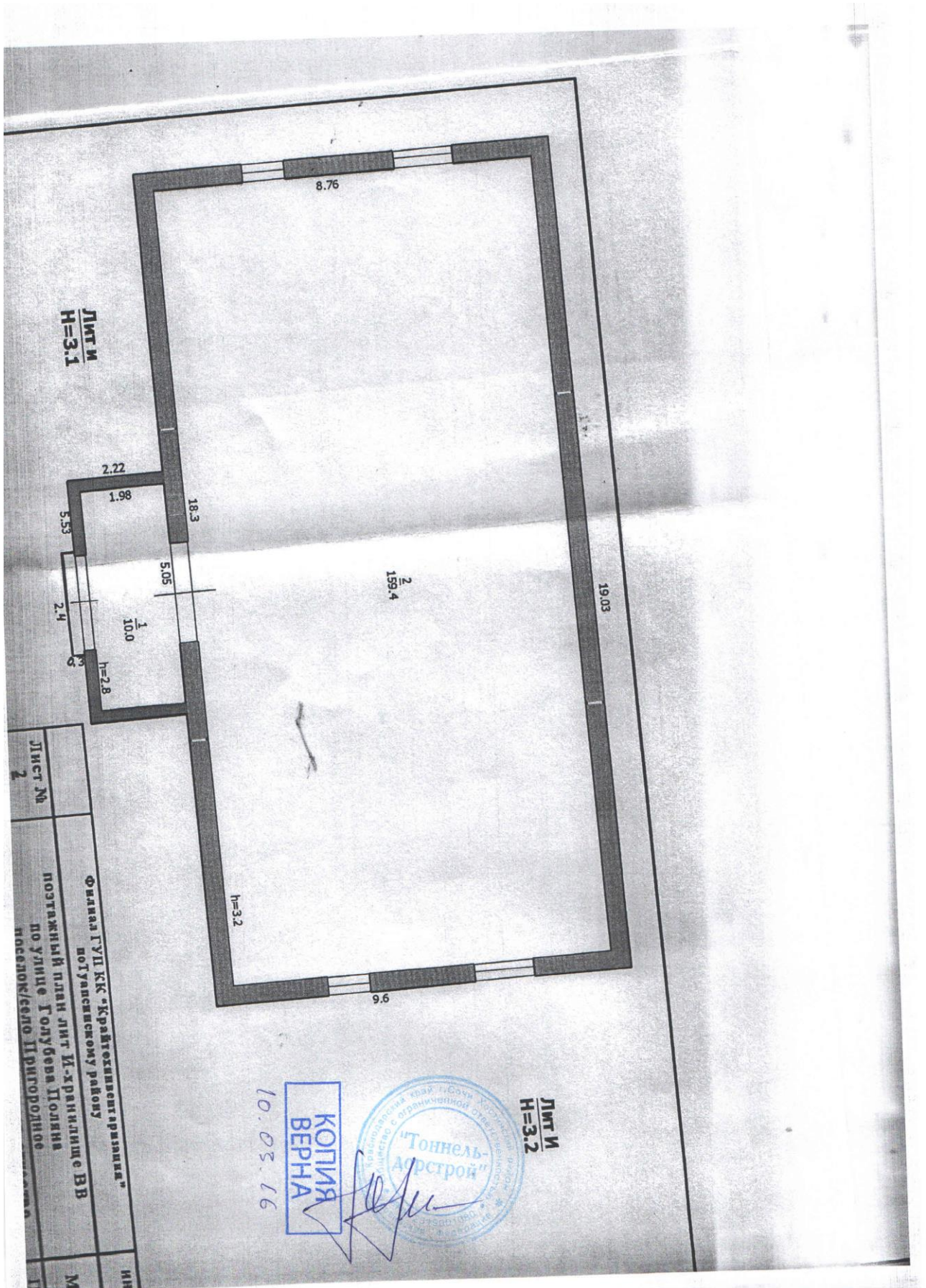
Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7	8	9	10	11	12	13					
И	Хранилище взрывчатых веществ	28	1	куб.м	26.00								26.00			16	
и	Пристройка литИ-хранилище ВВ	28	1	куб.м	26.00								26.00				
ВСЕГО																	

КОПИЯ
ВЕРНА

10/03/16



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н



Лист № 2	Филиал ГУП КК "Крайтехинвест армзник" по Туапсинскому району	ИН
	поставный план лит И-хранилище ВВ	М
	по улице Толубева Поляна	П
	поселок/село Пригородное	

Копирование запрещено

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)

по ул. (пер.) Голубева поляна

№ 6/н

Расположенного в городе (другом поселении) и Пригородный

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, обывательная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	
						жилое		нежилое							
						Общая	жилая в том числе	вспомогательная	Общая складские	основная в том числе	вспомогательная				
И	1		2	склад					159,4	159,4					
И	1		1	коридор					10,0	159,4	159,4				
И	1		1	коридор					10,0	159,4	159,4				
Итого по этажу									10,0	159,4	159,4				
Всего по зданию (строению), в т.ч.									10,0	159,4	159,4				
лит. И - Хранящиеся взрывчатых веществ															
лит. и - Приспособия как лит.И-хранящиеся ВВ															

КОПИЯ
 ВЕРНА
 10.03.15



Копирование запрещено

XI. Техническое описание служебных построек.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану _____ Год постройки _____	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундамент				
Стены				
Перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Просмы				
Отделочные работы				
Внутр. электроосвещение				
Прочие работы				
ИТОГО				
Формула подсчета площади, объема				

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7	8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

КОПИЯ
ВЕРНА



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина, м	Ширина, высота, м									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Пронумеровано
прошнуровано и
скреплено печатью
6 листов

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная
1969								
2005								
Полная балансовая стоимость								
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа								

КОПИЯ
ВЕРНА

Дата исполнения « 26 »  20 05 г.
 Руководитель  Береснев А. В.
 Техник  Скрипченко В. Г.


 Тоннель-
Дрестрой

раснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

Российская Федерация
Краснодарский край
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация»
по Туапсинскому району

Область, республика, край Краснодарский край
Район Туапсинский р-н
Город (др. поселение) п Пригородный
Район города _____

КОПИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Литера Ж - Склад средств взрывания

(назначение нежилого строения)

№ б/н по улице (пер.) Голубева поляна

(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	5-8421					
Номер в реестре жилищного фонда	7					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ
ВЕРНА



Паспорт составлен по состоянию на « 27 » июля 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Копирование запрещено

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	7	8
1	2	3	4	5	6		
		65					

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление																Газовое снабжен.	Лифты			Напольные электрошпильки		
			центральное						от АГВ и др.	калориферное	печное	центральное	от колонок	Ванны и души			сетевое	балонное		Электричество	пассажирские	грузо-пассажирские		грузовые	
			ТЭЦ		пром. предпр.		кварт. котельн.							без колонки и гор. воды	с горячей водой	с газ./эл. колонкой									с дровяной колонкой
			на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
ВСЕГО																									

КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.16



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

IV. Общие сведения.

Назначение Склад средств взрыва

Использование Склад средств взрыва

Количество мест (мощность) Лит. Ж - Собщ. = 42.9 кв. м

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Ж	Склад средств взрыва		54	3	174
ж	Пристройкак лт Ж - склад СВ		10	3	27

КОПИЯ
ВЕРНА

10.05.2023
М.И.И.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Категория объекта: Ж Год постройки: 1985 Число этажей: 1
 Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправ.	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Бетонный ленточный	мелкие трещины					
2	Стены и перегородки							
	Наружные	Блоки бетонные	мелкие трещины					
	Внутренние Перегородки							
3	Перекрытия							
	Чердачные	Железобетонные	трещины в швах					
	Междуэтажные Подвальные							
4	Крыши							
	Конструкция Кровля	Алюминиевая профилированная	хорошее					
5	Полы	Бетонные	сколы, трещины					
6	Проемы							
	Окна Двери	Деревянные	полотна осели					
7	Отделочные работы							
	Наружные	Штукатурка цементно-известковая	трещины					
	Внутренние	Штукатурка цементно-известковая	трещины					
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства							
	Отопление							
	Электропроводка							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Ванна и душ							
	Газоснабжение							
	Напольные эл/плиты							
	Телефон							
	Радио							
	Телевидение							
	Сигнализация							
	Мусоропровод							
	Лифт							
	Вентиляция							
	9	Прочие работы						
Лестницы								
Крыльца Прочее								
Итого								

КОПИЯ ВЕРНА
16.05.16



% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{22.6 \times 100}{100.0} = 23\%$

Краснодарский край, Туапсинский р-н, п. Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану <u>ж</u> Год постройки _____	Пристройкак лт Ж - склад СВ	Уд. вес	Поправ-	Уд. вес
			до	ка к уд.	с по-
			таблице	весу	правкой
Фундамент	Бетонный ленточный		18.0	1.000	18.0
Стены	Наружные. Кирпичные		19.0	1.000	19.0
Перегородки					
Перекрытия	Чердачные. Железобетонные		7.0	1.000	7.0
Крыша	Кровля. Алюминиевая профилированная		6.0	1.000	6.0
Полы	Бетонные		8.0	1.000	8.0
Проемы	Двери. Металлические		9.0	1.000	9.0
Отделочные работы	Наружные. Штукатурка цементно-известковая Внутренние. Штукатурка цементно-известковая		10.0	1.000	10.0
Внутр. электроосвещение			17.0	1.000	17.0
Прочие работы	Крыльца. Бетонные		6.0	1.000	6.0
ИТОГО	Физический износ: 0 %		100.0		100.0
Формула подсчета площади, объема					

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7	8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Ж	Склад средств взрывания	28	1	куб.м	26.00								26.00				23
ж	Пристройкак лт Ж - склад СВ	28	1	куб.м	26.00								26.00				
	ВСЕГО																

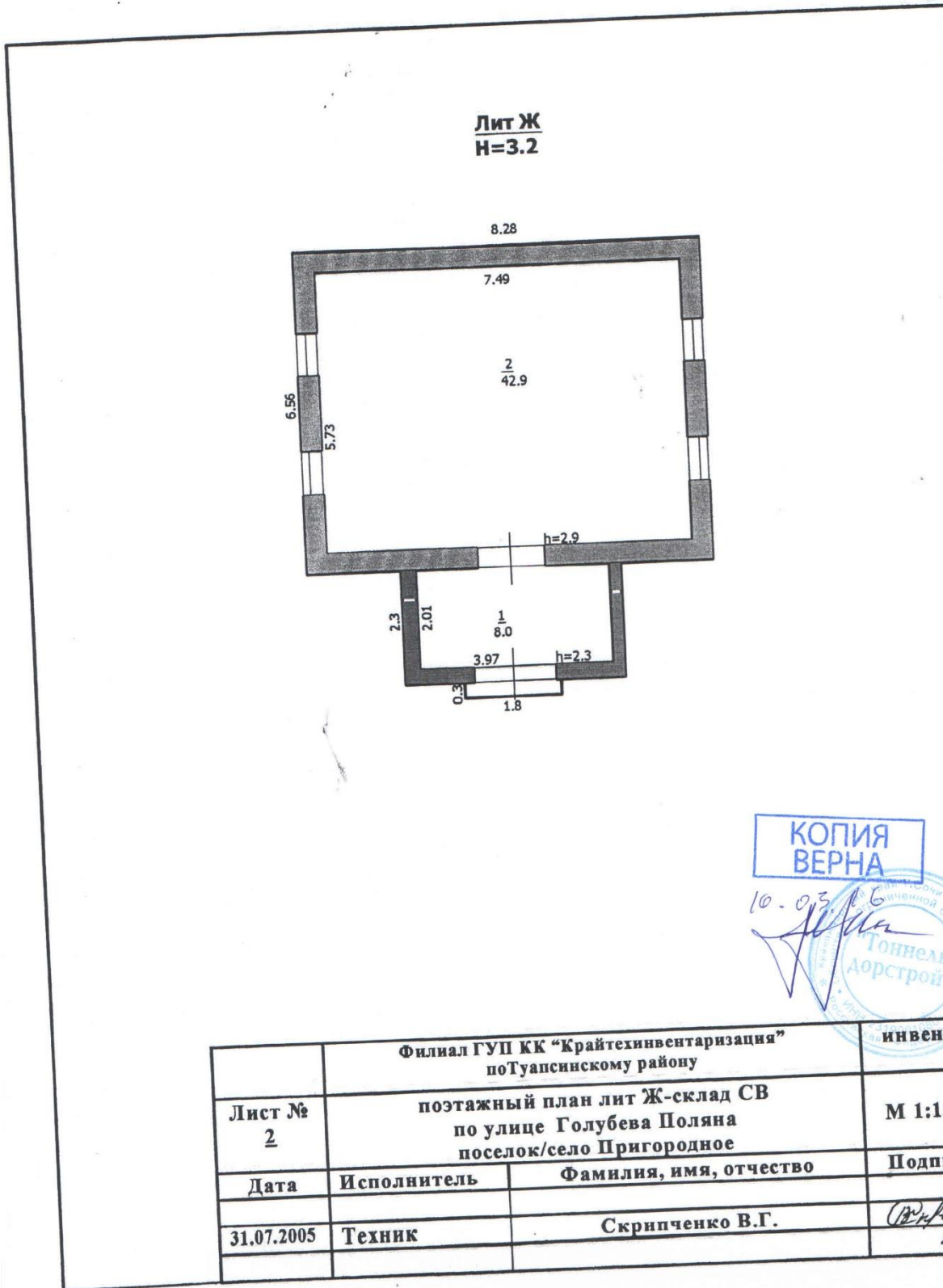
КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.16



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено



КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.06

 ГОНВЕЛЬ-ДОРСТРОЙ

	Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по Туапсинскому району		инвен.№
Лист № 2	позтажный план лит Ж-склад СВ по улице Голубева Поляна поселок/село Пригородное		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
31.07.2005	Техник	Скрипченко В.Г.	

Копирование запрещено

Расположенного в городе (другом поселении)

и Пригородный

ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

по ул. (пер.) Голубева поляна

№ 6/н

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
						жилая		нежилая						
						в том числе	вспомогательная	Общая	в том числе	вспомогательная				
Ж	1		2	склад				42,9	42,9					
ж	1		1	коридор				8,0	42,9	42,9				
								8,0	42,9	42,9				
					Итого по этажу			8,0	42,9	42,9				
					Всего по зданию (строению), в т.ч.									
					лит. Ж - Склад средств взрывания									
					лит. ж - Пристройкак лит Ж - склад СВ									

КОПИЯ
ВЕРНА

16.05.16



Копирование запрещено

XI. Техническое описание служебных построек.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану _____ Год постройки _____	Уд. вес по таблице	Поправка к уд. весу	Уд. вес с поправкой
Фундамент				
Стены				
Перегородки				
Перекрытия				
Крыша				
Полы				
Проемы				
Отделочные работы				
Внутр. электроосвещение				
Прочие работы				
ИТОГО				
Формула подсчета площади, объема				

XII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7	8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

КОПИЯ ВЕРНА

10.03.10

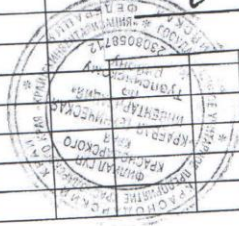
Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке.

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправка на климатич. р-н	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина, м	Ширина, высота, м									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Пронумеровано
 прошнуровано и
 скреплено печатью
 6 листов



XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969								
2005								
Полная балансовая стоимость								
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа								

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Дата исполнения « 26 »
 Руководитель _____
 Техник _____



2005 г. 10 / 03 / 16
 Береснев А. В.
 Скрипченко В. Г.



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

Копирование запрещено

Российская Федерация
Краснодарский край
Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация»
по Туапсинскому району

Область, республика, край Краснодарский край
Район Туапсинский р-н
Город (др. поселение) п Пригородный
Район города _____

КОПИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Литера А - Караульное помещение
(назначение нежилого строения)

№ б/н по улице (пер.) Голубева поляна
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	5-8421					
Номер в реестре жилищного фонда	7					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е



Паспорт составлен по состоянию на « 27 » июля 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Копирование запрещено

II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8
		81					

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Литера по плану	Водопровод	Канализация	Отопление								Горячее водосн.	Ванны и души			Газовое снабжен.		Электричество	Лифты			Напольные электроплиты			
			центральное						от АГВ и др.	калориферное		печное	центральное	от колонок	без колонки и гор. вода с горячей водой	с газ./эл. колонкой		с дровяной колонкой	сетевое	балонное		пассажирские	грузо-пассажирские	грузовые
			ТЭЦ		пром. предпр.	кварт. котельн	на тверд. топливе	на газе																
			на тверд. топливе	на газе																				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
A									59.50															
ВСЕГО									59.50															

КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.16



Краснодарский край, Туапсинский р-н, п Пригородный, ул Голубева поляна, б/н

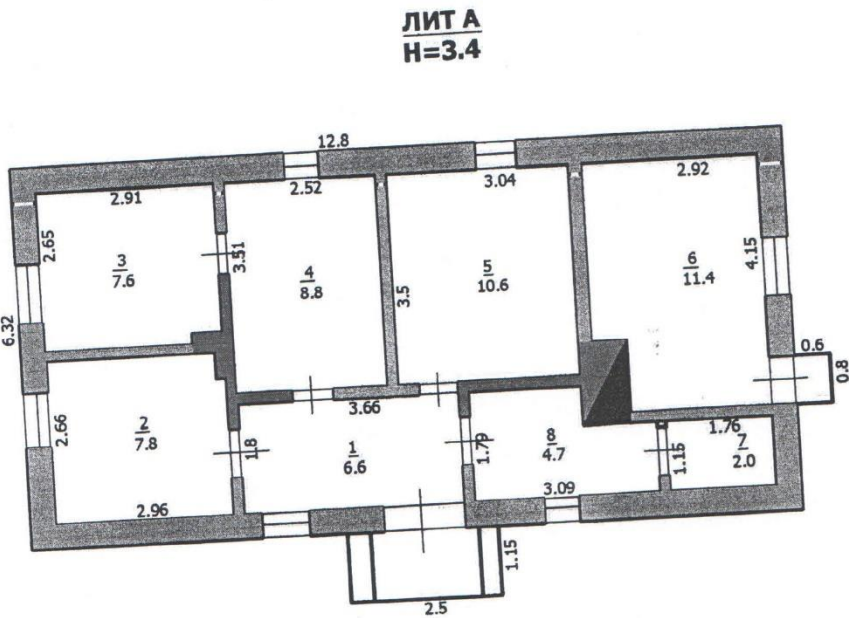
Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах							Стоимость изм. с поправками	Количество объем - куб. м, площадь - кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						7	8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Караульное помещение	28	1	куб.м	26.00								26.00			17	
	ВСЕГО																

**КОПИЯ
ВЕРНА**

10. 03. 16

Копирование запрещено



КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.16

[Handwritten signature]



	Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация» по Туапсинскому району		инвен.№
Лист № 2	позтажный план лит А-караульное помещение по улице Голубева Поляна поселок/село Пригородное		М 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
31.07.2005	Техник	Скрипченко В.Г.	<i>[Signature]</i>

Копирование запрещено

Расположенного в городе (другом поселении)

и Пригородный

по ул. (пер.) Голубева поляна

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)

№ 6/н

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещения по внутр. обмеру	Площадь мест общего пользования	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь
						жилая		нежилая						
						Общая	в том числе	вспомогательная	Общая	в том числе	вспомогательная			
							жилая		в том числе	основная	вспомогательная			
А	1		1	коридор					6,6					
А	1		2	раздевалка					7,8					
А	1		3	комната приготовления пищи					7,6	7,6				
А	1		4	комната отдыха					8,8	8,8				
А	1		5	комната отдыха					10,6	10,6				
А	1		6	комната дежурного					11,4	11,4				
А	1		7	оружейная					2,0	2,0				
А	1		8	оружейная					4,7	4,7				
Итого по этажу									59,5	45,1	14,4			
Всего по зданию (строению)									59,5	45,1	14,4			

КОПИЯ
 ВЕРНА
 10.03.16



Российская Федерация
Краснодарский край

Муниципальное Учреждение
"Комитет имущественных отношений Туапсинского района"
Отдел земельных отношений

ДОГОВОР АРЕНДЫ

№ 3300001240 от 16.05.2005 г.

земельного участка общей
площадью 17300 кв.м. предоставленный
ООО «Тоннельдорстрой»
сроком на 49 (сорок девять) лет
для эксплуатации склада
взрывчатых веществ
в п. Пригородный
Туапсинского района

КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.16



г. Туапсе

2005 г.

зав. п. № 51

2005 г.

Копирование запрещено

Российская Федерация
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
главы муниципального образования
Туапсинский район
Краснодарского края

от 16.05.2005 № 489
г. Туапсе

О предоставлении земельного участка
в аренду ООО «Тоннельдорстрой» для
эксплуатации склада взрывчатых
веществ в п. Пригородный
Туапсинского района

Рассмотрев ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» (далее – ООО «Тоннельдорстрой») о предоставлении в аренду земельного участка в п. Пригородный Туапсинского района для эксплуатации склада взрывчатых веществ, в связи с переходом права собственности на здания от ООО «Взрывстрой» к ООО «Тоннельдорстрой» (свидетельства о государственной регистрации права от 02 марта 2005 года, серия 23 – АА № 142045 - 142048), руководствуясь ст.ст. 22, 35 Земельного кодекса РФ и ст. 35 Закона Краснодарского края от 05 ноября 2002 г. № 532 - КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект границ земельного участка площадью 17300 кв.м, расположенного по адресу: 352820, РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п. Пригородный, склад взрывчатых веществ ООО «Тоннельдорстрой», для эксплуатации склада взрывчатых веществ. Категория земель - земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.

2. Установить вид разрешенного использования земельного участка, указанного в пункте 1 – эксплуатация склада взрывчатых веществ.

3. Предоставить ООО «Тоннельдорстрой» в аренду сроком на 49 (сорок девять) лет, земельный участок площадью 17300 кв.м., расположенный по адресу: 352820, РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п. Пригородный, склад взрывчатых веществ ООО «Тоннельдорстрой» для эксплуатации склада взрывчатых веществ. Категория земель – земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения.

4. ООО «Тоннельдорстрой»:



4.1. Заключить в месячный срок со дня вступления в силу настоящего постановления договор аренды на указанный в п.п. 1, 3 настоящего постановления земельный участок с администрацией муниципалы образования Туапсинский район и обеспечить государственную регистра права аренды земельного участка в соответствии с Федеральным законом о июля 1997 года № 122 – ФЗ «О государственной регистрации прав недвижимое имущество и сделок с ним».

4.2. При эксплуатации соблюдать действующее законодатель Российской Федерации, Краснодарского края и содержать участок в долж противопожарном и санитарном состоянии.

4.3. Не допускать строительство новых объектов, реконструк существующих до разработки проектной документации, согласова проведения экспертиз и утверждения, а также оформления разрешения строительство в установленном порядке.

5. Постановление подлежит отмене в случае невыполнения подпун 4.1 пункта 4 настоящего постановления.

6. Территориальному отделу по городу Туапсе и Туапсинскому рай Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Краснодарскому краю (Лихобабин) и муниципальному учреждению Управление архитектуры и градостроительства администрации Туапсинс района (Щербаков) внести соответствующие изменения в земель кадастровые документы и градостроительный кадастр района.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возлож на председателя МУ «Комитет имущественных отношений Туапсинс района» С.В. Артюшина.

8. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава
муниципального образования
Туапсинский район



В.В. Кош

ВЕРНО:
Начальник общего отдела

С.В. Артюшина *С.В. Артюшина*

**КОПИЯ
ВЕРНА**

10.03.16
С.В. Артюшина



Копирование запрещено

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ СМЕЖНЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ

от А до Б – земли Вельяминовского сельского округа
от Б до А земли Туапсинского лесхоза

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению главы
Туапсинского района

от 16.05.05 № 489

«Утверждаю»

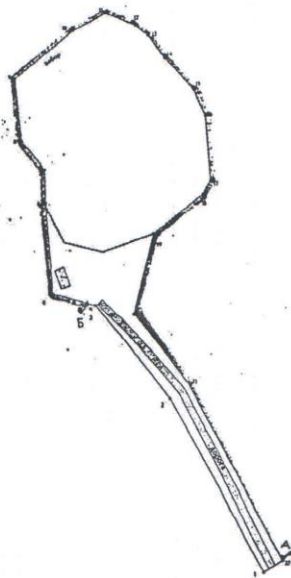
ПРОЕКТ
границ земельного участка
ООО «Тоннельдорстрой»
для эксплуатации
склада взрывчатых веществ
в п. Пригородный
площадь 1.73 га.
Масштаб 1:4000



Глава
муниципального образования
Туапсинский район

В.В.Кошель
2005 г.

М.П.



План составил:
Специалист по арендным отношениям
отдела земельных отношений МУ
«Комитет имущественных отношений»
С.В. Пахомов
2005

М.П.



СОГЛАСОВАНО:
Начальник МУ – Управление
архитектуры и градостроительства
администрации Туапсинского района
О.Д. Щербаков
2005 г.

М.П.

Копирование запрещено

ДОГОВОР № 3300001240
аренды земельного участка
несельскохозяйственного назначения

от шестнадцатого мая две тысячи пятого года

г. Туапсе

Администрация муниципального образования Туапсинский район, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице Кошель Виктора Васильевича, главы муниципального образования Туапсинский район, действующего на основании Устава, принятого решением Туапсинского районного Совета депутатов 03.08.2004г. № 257, с одной стороны, и ООО «Тоннельдорстрой», в лице Шайтарова Александра Николаевича, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в соответствии с постановлением главы муниципального образования Туапсинский район от 16.05.2005 года № 489, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения площадью 17300 кв.м, расположенный по адресу: 352820, РФ, Краснодарский край, Туапсинский район, п. Пригородный, склад взрывчатых веществ ООО «Тоннельдорстрой» (далее - Участок), с кадастровым № 23:33:19 05 001:0005, для использования в целях

эксплуатации склада взрывчатых веществ

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка (далее - КПЗУ).

1.2. Фактическое состояние Участка используется для эксплуатации объектов недвижимости (определяется по результатам обследования в натуре, по материалам органов архитектуры и санитарно-эпидемиологического надзора и др. с указанием объектов недвижимого имущества и их характеристик)

1.3. Указанный в п. 1.1 Участок фактически передан Арендатору с момента вступления в силу постановление главы Туапсинского района от 16.05.2005г. № 489, без каких-либо иных документов по передаче имущества.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Расчет арендной платы за Участок

2.1.1. Площадь земельного участка 17300 кв.м.

Базовая ставка арендной платы составляет 7,45 руб./кв.м

Коэффициент целевого использования 3

Коэффициент зональной дифференциации 1

2.1.2. Сумма ежегодной арендной платы за Участок составляет

$17300 * 7,45 * 3 * 1 = 386655$ (расчет арендной платы)

триста восемьдесят шесть тысяч шестьсот пятьдесят пять рублей

2.2. Расчет арендной платы произведен в соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 30.12.2003г. № 1270 « О внесении изменений и дополнений в постановление главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002г. № 529 «О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края», решением Туапсинского Районного Совета депутатов от 31.03.04 № 227.

2.3. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления. Изменение размера арендной платы фиксируется и оформляется Приложением к настоящему Договору и подписывается сторонами в случае уклонения Арендатора от его подписания. Приложение подписывается только Арендодателем.

Копия верна
10.05.16
Тоннельдорстрой

Копирование запрещено

2.4. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня вступления в силу постановления главы Туапсинского района, указанного в п. 1.3. настоящего договора и вносится Арендатором ежеквартально, не позднее 10 числа начала каждого квартала.

2.5. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по Договору отдельным платежным документом за каждый квартал, отдельно по арендной плате и отдельно по пене. Оплата арендной платы одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.6. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:
получатель: Управление федерального казначейства МФ РФ по Краснодарскому краю (ИМНС РФ по Туапсинскому району)
наименование территориальной ИМНС РФ, на территории которого расположен земельный участок

ИНН получателя 2365000010

расчетный счет получателя: 40101810300000010013

банк получателя: ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю г. Краснодар

БИК банка получателя: 040349001

В платежном документе указываются:

КБК 82111105014031000120; КПП 236501001;

в соответствии с категорией или уровнем собственности земельного участка

Код ОКАТО 03255000000;

а также ИНН плательщика; период за который осуществляется платеж; номер и дата заключения договора аренды; назначение платежа;

2.7. Не использование земельного участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

3.1. *Арендодатель обязан:*

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

3.1.2. Возместить Арендатору убытки при расторжении настоящего Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п.3.2.5.

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

3.1.4. Своевременно информировать об изменениях ставок арендной платы письменным уведомлением или опубликованием в периодической печати.

3.2. *Арендодатель имеет право:*

3.2.1. Вносить в одностороннем порядке с уведомлением Арендатора изменения и дополнения в Договор в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления.

3.2.2. Получить возмещение убытков, причиненных ухудшением качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.2.4. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства или условий, установленных Договором.

3.2.5. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования Участком и досрочном расторжении Договора при следующих существенных нарушениях условий Договора:

— использования Участка (его части) не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в п. 1.1 Договора;

— не использования Участка (его части) в течение одного года (может быть установлен более длительный срок при предоставлении Участка для строительства – п. 1.1);

— нарушения Арендатором условий предоставления земельного участка, указанных в п. 9 Договор и невыполнении Арендатором обязанностей, указанных в п.4.1,4.2 Договора;

— не внесения арендной платы за землю в течение одного квартала;

— не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору.

— использования Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.6. По истечении срока действия Договора распоряжаться Участком иным образом с уведомлением Арендатора.

3.2.7. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. *Арендатор обязан:*

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.



- 4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с п. 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.
- 4.1.3. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати Арендодателем информации об изменениях размера арендной платы или получения письменного уведомления Арендодателем обратиться к Арендодателю за перерасчетом размера арендной платы и подписанием Приложения в соответствии с п. 2.3 Договора.
- 4.1.4. В случае перерасчета размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже, установленного п. 2.4 Договора, срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится в лицевой счет Договора с момента вступления в силу нормативно-правового акта, на основании которого производится перерасчет размера арендной платы.
- 4.1.5. Представить Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.
- 4.1.6. Не позднее 20 января года следующего за отчетным производить с Арендодателем сверку расчетов арендной платы за Участок с составлением акта сверки.
- 4.1.7. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1. Договора.
- 4.1.8. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.
- 4.1.9. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.
- 4.1.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).
- 4.1.11. Возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.
- 4.1.12. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.
- 4.1.13. Не допускать строительство новых объектов, реконструкцию существующих до разработки проектной документации, согласования, проведения экспертиз и утверждения, а также до оформления разрешения на строительство в установленном порядке.
- 4.1.14. До начала строительных работ получить соответствующее разрешение в Госархстройнадзоре.
- 4.1.15. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.
- 4.1.16. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных земельных участков и иных лиц.
- 4.1.17. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.
- 4.1.18. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и за перерасчетом размера арендной платы.
- 4.1.19. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического и фактического адресов или иных реквизитов.
- 4.1.20. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на здания, строения, сооружения другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и с приложением копии правоустанавливающих документов (договор, свидетельство о государственной регистрации).
- 4.1.21. В случае передачи своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, в том числе передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ либо паевого взноса в производственный кооператив письменно в течение 10 дней уведомить об этом Арендодателя с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и правовых оснований передачи прав и обязанностей третьим лицам с приложением подтверждающих документов.
- 4.1.22. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения Договора.
- 4.1.23. Направить не менее, чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 6.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора аренды, либо о заключении Договора на новый срок.
- 4.1.24. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.1.25. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.
- 4.1.26. Оплатить расходы по заключению Договора.
- 4.1.27. Арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.



Копирование запрещено

- 4.2. *Арендатор не вправе:*
- 4.2.1. Передавать арендованный Участок в субаренду без письменного согласия Арендодателя.
- 4.2.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.
- 4.2.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.
- 4.2.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до получения утвержденного акта приёмки объекта государственной комиссией.
- 4.3. *Арендатор имеет право:*
- 4.3.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.
- 4.3.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями предоставления Участка.
- 4.3.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя за исключением случаев, предусмотренных п.3.2.5 Договора.
- 4.3.4. Возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием Участка.
- 4.3.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:
- Арендодатель создает препятствия в использовании Участка;
 - предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал на момент заключения Договора.
- 4.3.6. На предоставление Участка в преимущественном порядке по истечении срока действия Договора, на принятых Сторонами необходимых условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за 90 календарных дней до истечения срока действия Договора.
- 4.4. В случае реорганизации Арендатора его права и обязанности по Договору переходят к другому лицу в порядке универсального правопреемства, действующего при реорганизации юридических лиц, при условии заключения дополнительного соглашения между Арендодателем и правопреемником.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.
- 5.2. В случае не внесения арендной платы в установленный Договором срок. Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ за каждый день просрочки.
- 5.3. Наложение пени в связи с нарушением законодательства не освобождает Арендатора от устранения нарушений в установленный срок.
- 5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за всё время просрочки в двукратном размере.
- 5.5. Споры сторон, вытекающие из исполнения Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации.
- 6.2. Договор действует в течение **49 (сорок девять) лет до 16 мая 2054 г.**
- Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.
- 7.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным п. 4.3.1, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.
- 7.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и п. 4.3.1 Договора.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Изменения и дополнения условий Договора (за исключением п. 2.3) оформляются письменно путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке. В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном п. 5.5 Договора

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Не использование Земельного участка в течение одного года является нарушением установленных сроков



- строительства и расценивается как не освоение (кроме случаев, когда более длительный срок предусмотрен Договором).
- 9.2. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в Учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета.
- 9.3. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора. -
- 9.4. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.
- 9.5. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.
10. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего Договора отсутствуют обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах и предоставляется:

- 1 экземпляр – Арендатору;
 - 2 экземпляр – Арендодателю;
 - 3 экземпляр – Регистрационному органу Туапсинского района
- В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагаются:
- Постановление главы муниципального образования Туапсинский район
 - Расчет арендной платы;
 - Чертеж границ.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель

юридический адрес: г.Туапсе,
ул. Свободы, 3

Арендатор

юридический адрес: г. Сочи,
ул. Шоссейная, 8а,

Администрация
муниципального образования
Туапсинский района

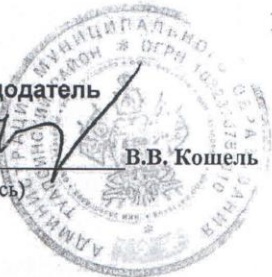
ООО «Тоннельдорстрой»
ИНН 2319001080
тел. 95-04-01

банковские реквизиты р/с 40204810000000100013
в РКЦ г.Туапсе. ИНН 2355006990. БИК 040364000

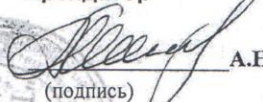
ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель


В.В. Кошель
(подпись)




Арендатор


А.Н. Шайтаров
(подпись)



договор зарегистрирован в МУ «Комитет имущественных отношений Туапсинского района»
за № 69 от 26.05 г.

Председатель


С.В. Артюшин



КОПИЯ
ВЕРНА



Приложение № 1
к договору аренды земельного участка
несельскохозяйственного назначения
от 16.08.05 г. № 3300000240

Арендатор: ООО «Тоннельдорстрой».

Адрес арендуемого участка: Туапсинский район, п. Пригородный,
склад взрывчатых веществ ООО «Тоннельдорстрой».

Целевое назначение земельного участка:

Эксплуатация склада взрывчатых веществ.

В соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 31.12.03 № 1270 «О внесении изменений и дополнений в постановление главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 года № 529 «Об утверждении зон градостроительной ценности с коэффициентами дифференциации по зонам градостроительной ценности и поправочных коэффициентов к базовым ставкам арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого назначения», решением Туапсинского Районного Совета депутатов от 24 декабря 2004 года № 12»

Расчет арендной платы на период 2005 г.:

$(17300 \cdot 7.45 \cdot 3 \cdot 1) : 365 \cdot 230 = 243645$ руб 60 коп., где

17300 - площадь арендуемого земельного участка (кв.м.)

7.45 - базовая ставка арендной платы руб/кв.м.

1 - коэффициент по зонам градостроительной ценности, применяемый по природно-экономическому или градостроительному зонированию.

3 - поправочный коэффициент к базовой ставке арендной платы по видам деятельности арендаторов.

365/230 – количество дней в 2005 года.

Итого сумма арендной платы на период действия договора в 2005 г.:

Двести сорок три тысячи шестьсот сорок пять рублей 60 копеек.

Председатель МУ «Комитет
имущественных отношений
Туапсинского района»

С.В. Артюшин

КОПИЯ
ВЕРНА
19.08.16

Копирование запрещено



Комитет «Общественных отношений Туапсинского района»
Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 2
восемь листов.
Сотрудник комитета Кедров В.И.
Подпись: [Signature]
«02» июля 2005 г.

КОПИЯ
ВЕРНА



Копирование запрещено

Государственный фонд имущества Краснодарского края
 Государственный фонд имущества Краснодарского края
 КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
 4 июля 2006 г. № 23/06-03-22/07

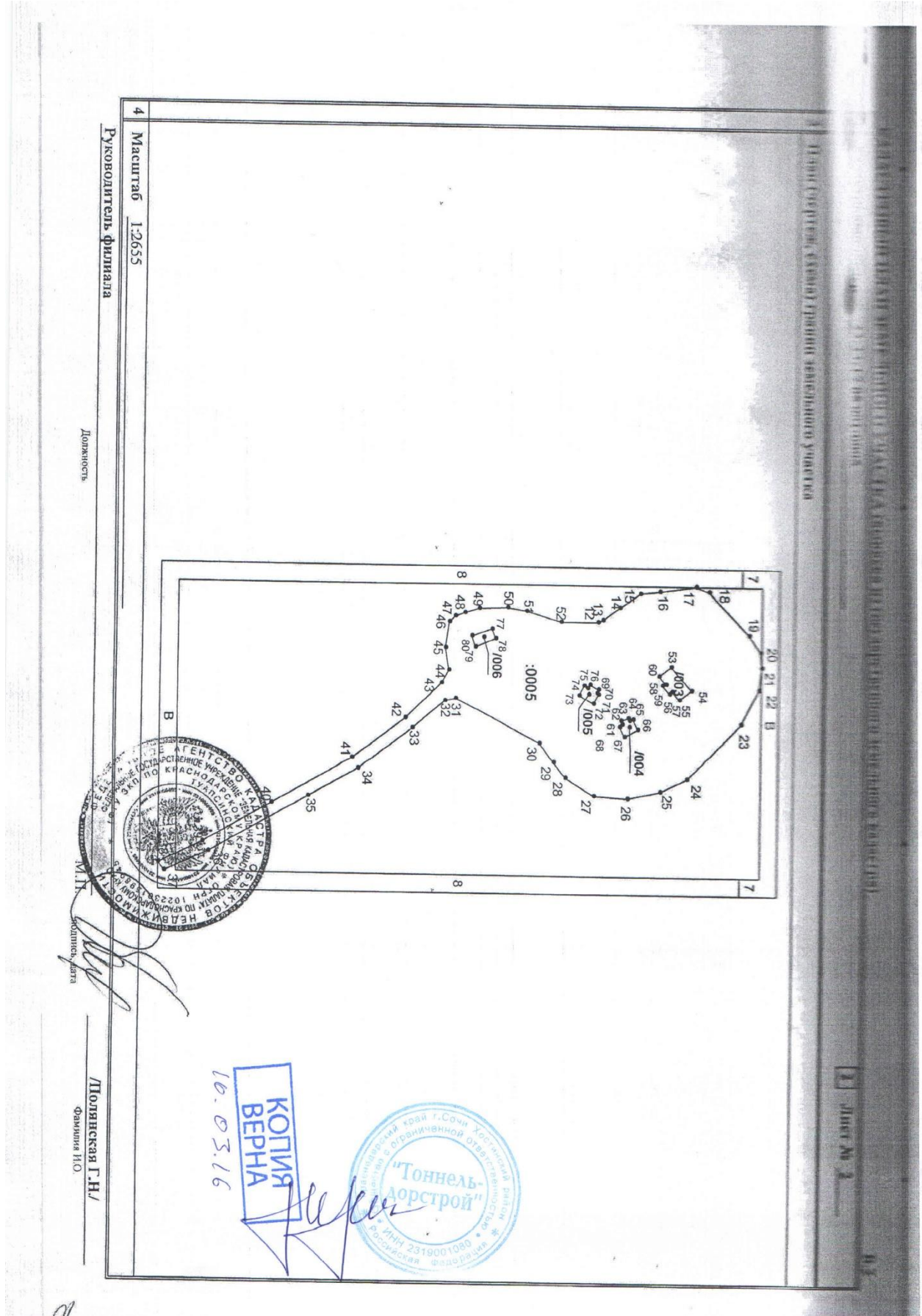


1	Кадастровый номер	23:02:017 05 001:0005	3	Всего листов	3			
4	Общие сведения	Предельные номера 23:33:13 06 001:0040						
5	Наименование участка	Земельное использование	6					
7	Местоположение	Кр. Краснодарский, д-н Туапсинский п. Пригородный, склад взрывчатых веществ ООО "Тоннельдорстрой".						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2								
9	Разрешенное использование /назначение/:	Эксплуатация склад взрывчатых веществ						
10	Фактическое использование /характер деятельности/:	-						
11	Площадь:	17300 ± 230 кв.м.	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:	План подготовлен в 2 экземплярах, имеющим одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания, уточняемая площадь 17300 кв.м.						
17	Цель предоставления выписки:	Для государственной регистрации договора аренды №3300001240 от 16.05.2005г.; заявитель - ООО "Тоннельдорстрой"						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ	18.2	Номера образованных участков:	18.3	Номера ликвидированных участков:	

Руководитель филиала _____ Должность _____ М.П. _____ Подпись _____ /Полянская Г.Н./
 Филиал И.О. _____

КОПИЯ
 ВЕРНА
 10.05.16

Копирование запрещено



Копирование запрещено

№	Категория земель	Назначение	Характеристики земель
1	001		Аренда земли (Д/л от 17.07.2000г. №572) В пользу: ОАО "Транспэрэприм"
2	002		Аренда земли до 16.05.2054г.(д/л №3300001240 от 16.05.2005г.) В пользу: ООО "Тоннельдорстрой"
3	003	179кв.м.	Часть земельного участка занята объектом недвижимости(склад взрывчатых веществ)
4	004	66кв.м.	Часть земельного участка занята объектом недвижимости(склад взрывчатых веществ)
5	005	75кв.м.	Часть земельного участка занята объектом недвижимости(лаборатория)
6	006	82кв.м.	Часть земельного участка занята объектом недвижимости(караульная)

Руководитель филиала _____ Должность _____
 М.П. _____
 /Полыскав Г.Н./
 Филиал И.О.



КОПИЯ
 ВЕРНА
 10.03.16



[Handwritten signature]

Копирование запрещено

ПРОШЕТО И
ПРОНУМЕРОВАНО
ЛИСТ *ВВ*

УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ
СЛУЖБЫ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
Номер регистрационного округа *26*
Произведена государственная регистрация
аренда з/д
Дата регистрации *26 сентября 2010*
13-23-13/2010/10
Остров Дмитрий Сергеевич И.О.
(Ф.И.О.)



КОПИЯ
ВЕРНА

10.03.16



Приложение №2. Фотодокументы



Фото 1. Подъездная дорога



Фото 2. Въезд на территорию



Фото 3. Общий вид территории



Фото 4. Общий вид территории



Фото 5. Общий вид территории



Фото 6. Общий вид территории



Фото 7. Общий вид территории



Фото 8. Караульное помещение, литер А



Фото 9. Караульное помещение, литер А



Фото 10. Караульное помещение, литер А



Фото 11. Караульное помещение, литер А



Фото 12. Противопожарное хранилище, литер З



Фото 13. Противопожарное хранилище, литер 3



Фото 14. Противопожарное хранилище, литер 3



Фото 15. Противопожарное хранилище, литер З



Фото 16. Склад средств взрывания, литер Ж



Фото 17. Склад средств взрывания, литер Ж



Фото 18. Склад средств взрывания, литер Ж



Фото 19. Хранилище взрывчатых веществ, литер И



Фото 20. Хранилище взрывчатых веществ, литер И



Фото 21. Хранилище взрывчатых веществ, литер И

Приложение №3. Документы и информация, использованные Оценщиком при проведении оценки.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (аналог №1):

https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_yuzhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_688564666

Производственное помеще

← → ↻ 🔒 https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray_yuzhnyy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_700_m_688564666 🔍 ☆ ☰

Все объявления в Южном / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Производственное помещение, 700 м²

Размещено 23 апреля в 11:04. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 218, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **новое!**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **новое!**

Хотите, чтобы 100 000 человек из Краснодарского края узнало об этом прямо сейчас?

Цена **17 000 000 руб.**

Агентство **Любимый Город**

Контактное лицо **Мадиков Андрей Иванович.**

У агентства 110 объявлений

☎ 8 988 410-18-37 ✉ Написать сообщение

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

Город **Краснодарский край, Южный**

Адрес **пер. Родниковый**

Продам производственное помещение 700 м²

Продается производственная база в Туапсинском районе п.Южный.

На территории базы находятся: административное здание общей площадью 329.9 кв.м., состоящее из:

- 1 этаж: 11 кабинетов, включая приемную и кабинет директора, коридор, подсобные помещения, встроенные шкафы. Касса — оборудована железной дверью. Санузел.
- Цокольный этаж: 2 бытовых помещения, 2 гаража, электроцех. Здание построено в 1986 г. из железобетона и кирпича.

Здание стоярного цеха: мастерская, три подсобные помещения общей площадью 160.9 кв.м. Год постройки 1987.

Производственный цех: сварочный цех 50 кв.м., токарный цех 25 кв.м., 2 гаража по 50 кв.м., 2 складских помещения 44 и 26 кв.м. Год постройки 1990.

Арматурный цех (металлоконструкция) оборудована лебедкой.

Действующее РБУ (выдающее 20 куб.м. бетона в час)

На территории базы 2 въезда, оба оборудованы КПП. По периметру железобетонный забор, обтянутый колючей проволокой. Земельный участок 81 сотка в долгосрочной аренде на 49 лет, с 2013 г. Категория земель: земли населенных пунктов. Назначение: разрешенное использование, под существующей пром. базой. На территории базы автономная, дизельная электростанция на 100 кВт.

Свет (промышленное напряжение) 3 фазы (380 Вольт) на 40 кВт. До моря 900 м. До города 7 км.

Снижена цена

Любимый Город
Купля-продажа недвижимости г.Туапсе и г.Краснодара, аренда, оформление документов.

Беспроцентный кредит!
Кредитная карта Тинькофф до 300 000 рублей под 0%. Оформите прямо сейчас
www.tinkoff.ru

Большая Птица
Бесплатный учет
Закупки
Продажи
Документооборот

Как вести учет ИП?
"Большая Птица" - бесплатная программа онлайн-учета для бизнеса.
bigbird.ru

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tuapse-156413371>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Domofond.ru website. The browser's address bar shows the URL: www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-tuapse-156413371. The website header includes the Domofond.ru logo and navigation links such as "Заметки и избранное", "Автопоиск", and "Разместить объявление".

The main content area features a large photograph of a warehouse building with a sign that reads "Склад". To the right of the photo, the price is listed as "88 000 000 РУБ." and the property is identified as "Склад на продажу" located at "г. Туапсе, ул. Набережная 19, Туапсе, Краснодарский край". A "В избранное" button is visible.

Below the photo, there is a contact form with fields for "Ваше имя", "Ваш e-mail", and "Ваш телефон". A green button with the phone number "89180020021" is also present. A checkbox option "Создать заметку об этом предложении в личном кабинете" is checked.

The "Информация о предложении" section contains the following details:

Цена: 88 000 000 РУБ.	Площадь: 3 000м²
Цена за м²: 29 333 РУБ.	Дата обновления объявления: 19/04/2016
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 26/01/2015
Тип объекта: Склад	Номер в каталоге: 156413371
Готовый бизнес: А	

The "Расположение" section includes a map showing the location of the property in Tuapse, near the "Пригородный" and "Холодный Родник" areas.

On the right side of the page, there are sections for "Отправить" (Send), "Зарегистрироваться" (Register), and a "Яндекс Директ" advertisement for "Геленджик продаю гостиницу +3 дома".

Копирование запрещено

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (аналог №2):

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyushee_mebelnoe_proizvodstvo_uchastok_900_m2_333307388

Действующее мебельное производство, участок 900 м2
Размещено 20 апреля в 12:17. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение **NOVA**
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**

Цена **7 000 000 руб.**

Продавец **Николай**
8 918 450-78-60
Написать сообщение

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

Цена **7 000 000 руб.**

Продавец **Николай**
8 918 450-78-60
Написать сообщение

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

Город Краснодарский край, Туапсе
Адрес с. Мессажай, ул. Майкопское шоссе 9

Продам производственное помещение 900 м²

Продается действующее мебельное производство (корпусная и встраиваемая мебель), с наработанной клиентской базой.

участок 9 соток, на участке административное здание 100 м2, ангар 200 м2. Земля 49 лет аренды, ангар и строение в собственности.

Электроэнергия 50 квт., вода. Возможность прирезки еще 5 соток вдоль железной дороги. Участок непосредственно прилегает к федеральной трассе на Майкоп, на въезде в Туапсе, охраняемая территория, удобный подъезд без пробок

Возможен обмен на недвижимость в Краснодаре, на а/м, строй материалы или спецтехнику

Номер объявления: 333307388

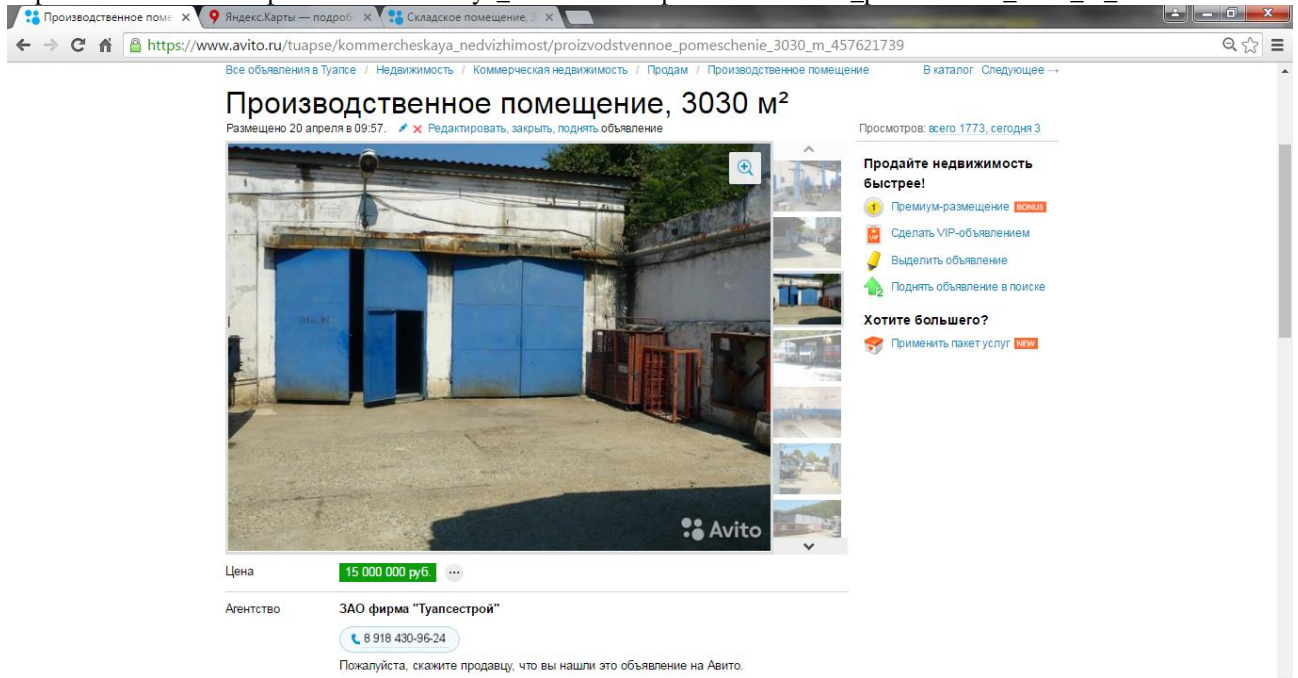
Написать продавцу ★ В избранное ▲ Пожаловаться < Поделиться

Похожие объявления:

Копирование запрещено

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3030_m_457621739



Все объявления в Туапсе / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

Производственное помещение, 3030 м²

Размещено 20 апреля в 09:57. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1773, сегодня 3

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **NEW**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

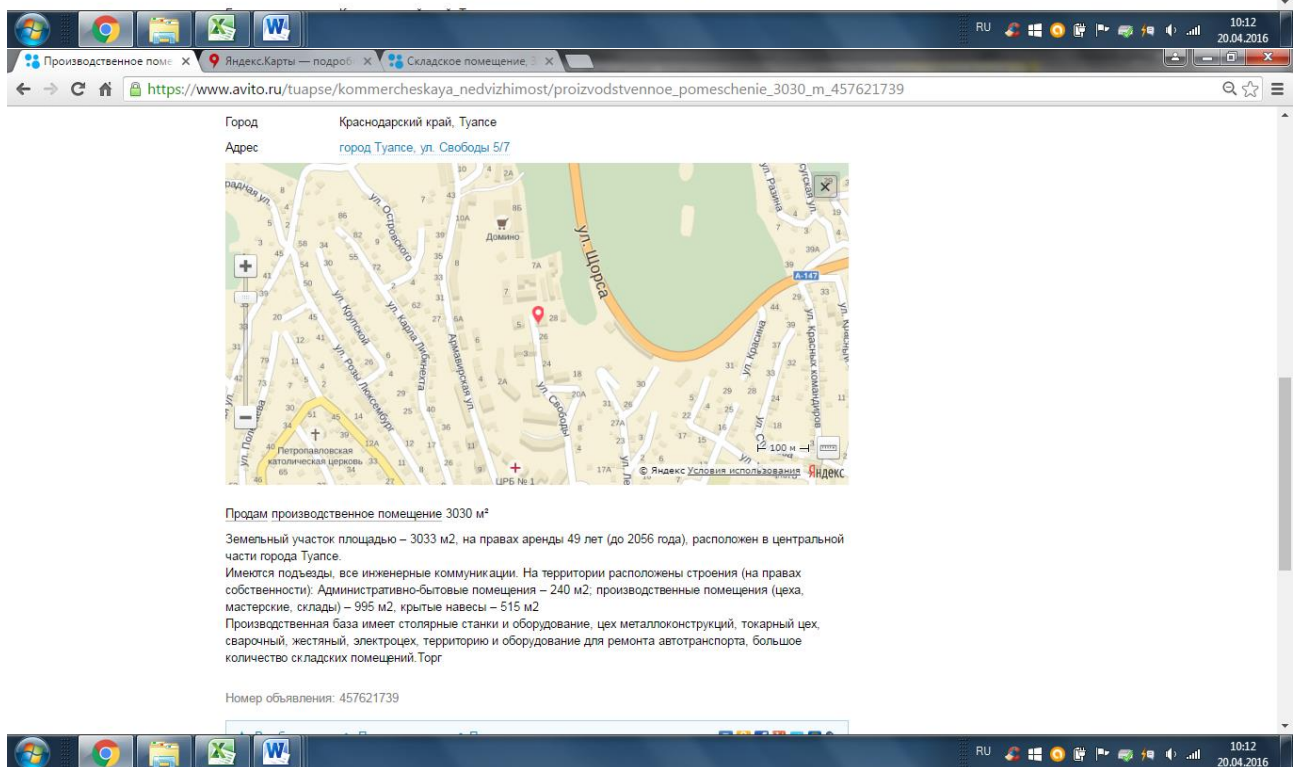
- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **15 000 000 руб.**

Агентство **ЗАО фирма "Туапсестрой"**

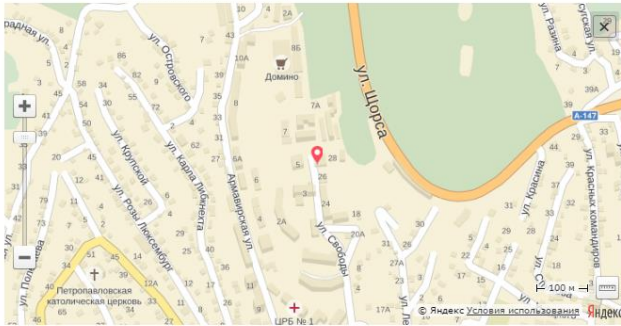
8 918 430-96-24

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



Город Краснодарский край, Туапсе

Адрес город Туапсе, ул. Свободы 5/7



Продам производственное помещение 3030 м²

Земельный участок площадью – 3033 м², на правах аренды 49 лет (до 2056 года), расположен в центральной части города Туапсе.

Имеются подвезды, все инженерные коммуникации. На территории расположены строения (на правах собственности): Административно-бытовые помещения – 240 м², производственные помещения (цеха, мастерские, склады) – 995 м², крытые навесы – 515 м²

Производственная база имеет столлярные станки и оборудование, цех металлоконструкций, токарный цех, сварочный, жестяной, электроцех, территорию и оборудование для ремонта автотранспорта, большое количество складских помещений. Торг

Номер объявления: 457621739

Копирование запрещено

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (аналог №3):

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/garazh_144_m_kv_386143219

Гараж 144 м кв
Размещено 19 апреля в 09:30. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 680, сегодня 3

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **ВСЕМ**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **5 100 000 руб.**

Агентство
на Avito с июня 2012

Контактное лицо
олег

☎ 8 918 651-59-88 💬 Написать сообщение

Цена **5 100 000 руб.**

Агентство
на Avito с июня 2012

Контактное лицо
олег

☎ 8 918 651-59-88 💬 Написать сообщение

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

Город Краснодарский край, Туапсе
Адрес [Ул. Кадожская](#)

Продам производственное помещение 411 м²
Земельный участок 411 кв. М
Здание гаража 144 кв есть возможность перепланировки под 2 этажный офис с встроенной Парковкой
200 метров до моря
50 метров до районной налоговой

Номер объявления: 386143219

Написать продавцу ★ В избранное ▲ Пожаловаться < Поделиться

Похожие объявления:

- Толстое помещение
- Потешное спец.
- Помещение (гараж)
- Продажа сосиски
- Котельня 65 кв.м

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (аналог №4):

<http://www.rosreal.ru/Tuapse/kommercheskaja/217029>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website www.rosreal.ru. The page title is "Продается коммерческая недвижимость многоцелевого назначения 379 кв.м. в Туапсинском районе". The listing details are as follows:

Тип	Коммерческая недвижимость многоцелевого назначения
Площадь	379 кв.м.
Класс	Бизнес-класс
Общая стоимость	10 275 000 руб.
Автор	Агентство недвижимости «Домашний очаг»
Контакты	89891645452, Домашний очаг
Номер объявления	217029
Кол-во просмотров	187
Обновлено	22.04.2016
Фотографий	9

The main image shows a two-story blue building with a red roof. Below it are several smaller thumbnail images of the property. The text below the thumbnails reads: "Продается двухэтажная база на Набережной. На первом этаже действующее сто, складское помещение, помещение под магазин, на втором три офисных помещения." The website header includes the logo "РОСРИЭЛТ" and navigation links like "Недвижимость", "Новостройки", "Цены", "Компании", "Новости", "Статьи". The browser's address bar shows the URL www.rosreal.ru/Tuapse/kommercheskaja/217029. The Windows taskbar at the bottom shows the date and time as 10:20 on 20.04.2016.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:

<http://www.rosreal.ru/Tuapse/kommercheskaja/243171>

РОСРИЭЛТ | Туапсинский район, Краснодарский край

Недвижимость | Новостройки | Цены | Компании | Новости | Статьи

Главная / Краснодарский край / Туапсинский район / Продам коммерческую недвижимость / Объявление № 243171

Производственный цех/база 39970 кв.м. на продажу в Туапсинском районе

Туапсинский район, Ольгинка, Прелогорный кв-л.

Тип: [Производственный цех/база](#)
Площадь: **39970 кв.м.**
Класс: [Эконом-класс](#)
Общая стоимость: **90 000 000 руб.**
Автор: [Агентство недвижимости «Дом на море»](#)

Контакты: **89189698001, 89186133643**
Номер объявления: **243171**
Кол-во просмотров: **225**
Обновлено: **19.03.2016**
Фотографий: **7**

Продается Производственная база, расположенная в п.Ольгинка, с выездом на федеральную трассу Джубга-Сочи. Земельный участок 4 га. Промышленные земли для эксплуатации производственной базы. На все строения общей площадью 7300 м2 есть свидетельства о собственности.

На участке расположены:
3х этажный производственно-административный корпус 1380 м2. На 1 этаже столовая с кухней и цехами. 2й и 3й этажи административные кабинеты;
две трансформаторные подстанции;
столлярный цех;
лесопильный цех;
склад круглого леса;
лаборатория;
весовая;
здание для ремонта автомобилей;
ремонтная мастерская;
На сегодняшний день база действующая, некоторые здания и кабинеты сдаются в аренду.
Возможно строительство большого торгового центра или дальнейшего использование производственной базы

Поделимся... [В](#) [f](#) [t](#) [+](#)

▶ Отправить сообщение автору объявления
▶ Пожаловаться на объявление

Продан гостиницу в Сочи 340 кв.м., Адлер, Просвещения ул.
Продан производственно - складское помещение в Новороссийске 15312.4 кв.м., Восточный район
Продан производственный цех/базу в Ижевске 526 кв.м., Ленинский район, Пойма ул.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (аналог №5):

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_774192625

Складское помещение, 700 м²
Размещено сегодня в 20:12. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 31, сегодня 31

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **NEW**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **15 000 000 руб.**

Агентство **Лидия Васильевна**
на Avito с января 2014

Контактное лицо **..Лидия**

Город Краснодарский край, Туапсе
Адрес **Набережная д. №8**

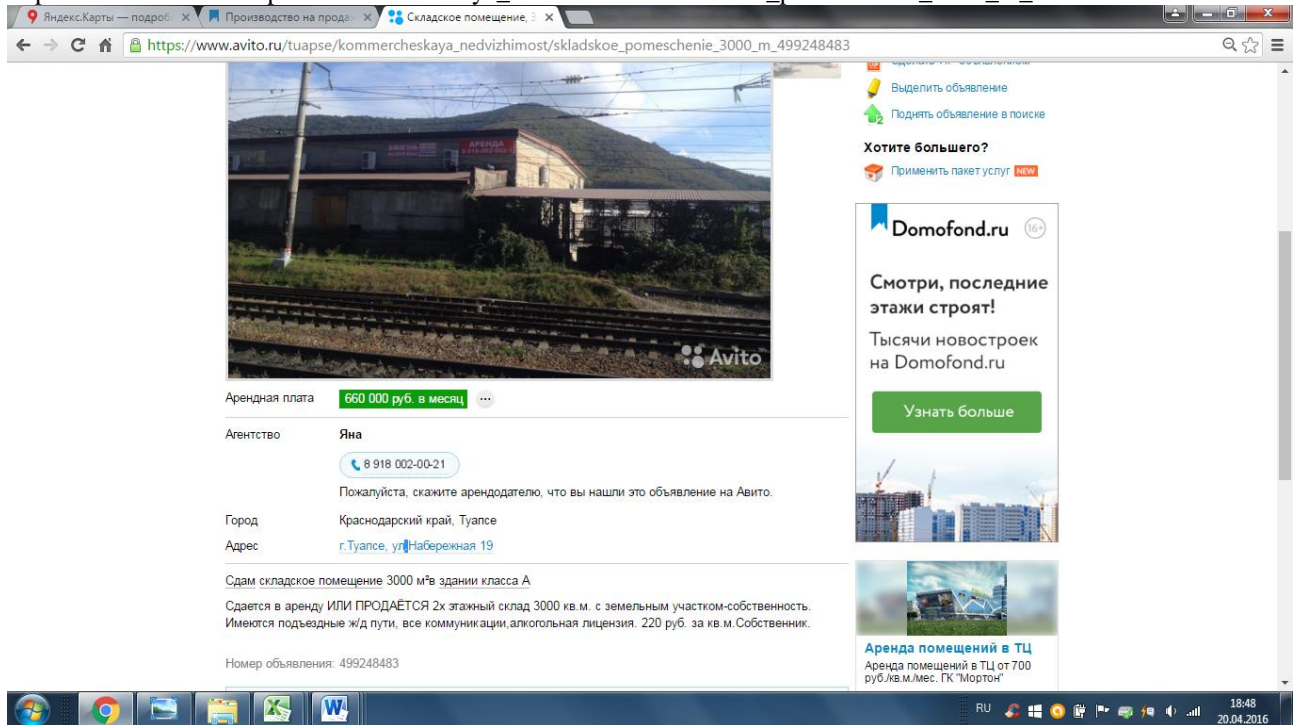
Продам складское помещение 700 м²
38 соток земли в собственности в черте города, все коммуникации, данная территория огорожена, есть охрана.
1. Офисное здание 2 (этажа)
2. Складское помещение (700 кв. М.)
3. Подсобное помещение (200 кв. М.)
Есть козловой кран (159 Кв)
Есть возможность установить железнодорожный подъезд.
Реальному покупателю возможен торг!!!!

Номер объявления: 774192625

Копирование запрещено

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (аналог №1):

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_3000_m_499248483



Арендная плата **660 000 руб. в месяц**

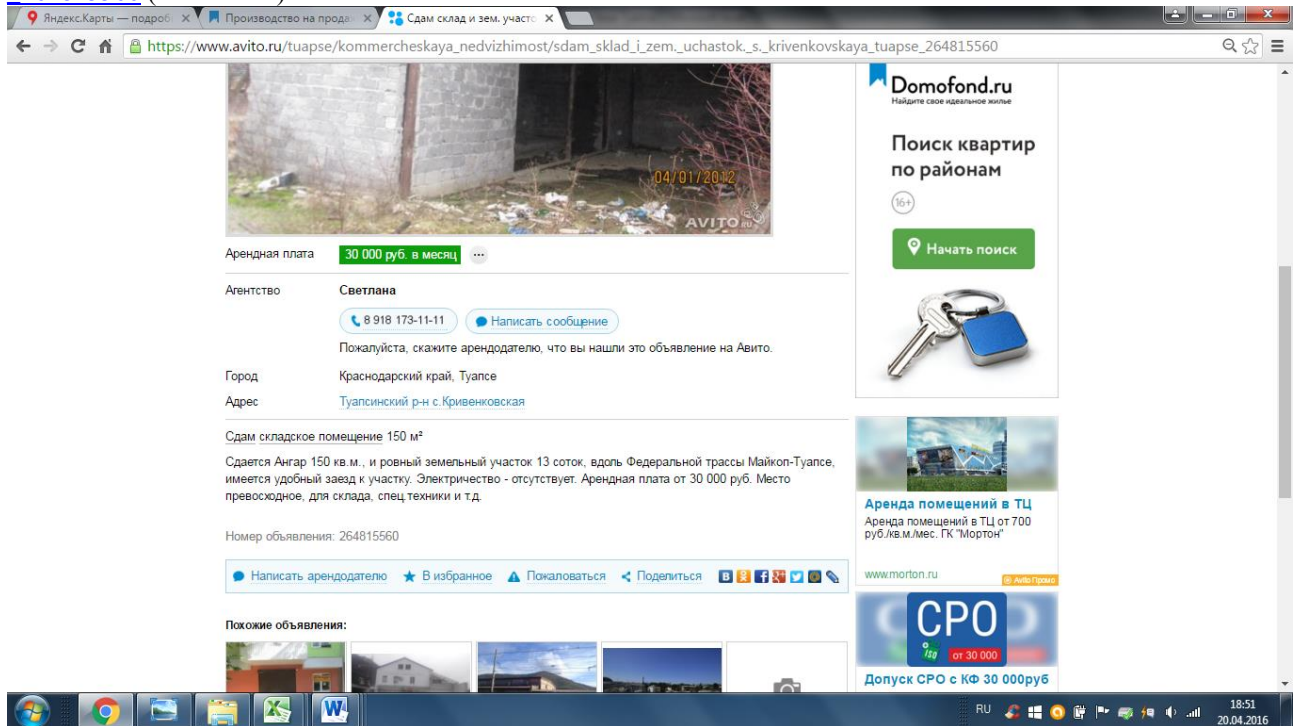
Агентство **Яна**
8 918 002-00-21
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Туапсе
Адрес [г. Туапсе, ул. Набережная 19](#)

Сдам складское помещение 3000 м² в здании класса А
Сдается в аренду ИЛИ ПРОДАЕТСЯ 2х этажный склад 3000 кв.м. с земельным участком-собственностью. Имеются подъездные ж/д пути, все коммуникации, алкогольная лицензия. 220 руб. за кв.м. Собственник.

Номер объявления: 499248483

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_i_zem._uchastok._s._krivenkovskaya_tuapse_264815560 (аналог №2)



Арендная плата **30 000 руб. в месяц**

Агентство **Светлана**
8 918 173-11-11
Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Туапсе
Адрес [Туапсинский р-н с. Кривенковская](#)

Сдам складское помещение 150 м²
Сдается Ангар 150 кв.м., и ровный земельный участок 13 соток, вдоль Федеральной трассы Майкоп-Туапсе, имеется удобный заезд к участку. Электричество - отсутствует. Арендная плата от 30 000 руб. Место превосходное, для склада, спец техники и т.д.

Номер объявления: 264815560

Написать арендодателю В избранное Пожаловаться Поделиться

Похожие объявления:

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом:

https://www.avito.ru/tuapse/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_719021947 (аналог №3)

Производственное помещение, 150 м²
Размещено 11 апреля в 10:53. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 366, сегодня 3

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BOOST**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Арендная плата: **30 000 руб. в месяц**

Агентство: **АО «РЖДстрой»**
на Avito с января 2014

Контактное лицо: **Елена**
8 928 125-62-49 | Написать сообщение

У агентства 90 объявлений

Агентство: **АО «РЖДстрой»**
Мы строим пути России

Город: Краснодарский край, Туапсе
Адрес: ул. Полоса отчуждения, 6

Сдам производственное помещение 150 м²
АО «РЖДстрой» предлагает в аренду помещения, расположенные на территории производственной базы в полосе отвода железной дороги напротив жд вокзала Туапсе. В аренду предлагаются столярный цех с оборудованием, складские помещения и сооружения (открытые и закрытые), мастерские и цеха, помещения в гараже. База снабжена всеми коммуникациями, автомобильным проездом и жд путями. В случае если Вы нам не дозвонились, напишите сообщение, и мы Вам обязательно ответим или перезвоним.

Номер объявления: 719021947

Написать арендодателю | В избранное | Пожаловаться | Поделиться

Другие объявления агентства АО «РЖДстрой»: | Все объявления агентства, 90

Avito ПРОМО
Узнать больше

Акция "ДЕСЯТКА"
Скидка на покупку помещений 10% при 100% оплате.
www.morton.ru

Большая Птица
Бесплатный учет
Закупки
Продажи
Документооборот
Как вести учет ИП?
"Большая Птица" - бесплатная программа онлайн-учёта для бизнеса.
bigbird.ru

Копирование запрещено

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом (Аналог №1):

https://www.avito.ru/tuapse/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_izhs_648011514

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям Туапсе Найти

Земельные участки. Краснодар.
КП «Кубанский стан». От 945 000 руб. за участок. Ипотека. Звоните!

Земельные участки. Джугба.
КП «Лермонтов сад». Живописное место у побережья Черного моря. Звоните! Адрес и телефон

Продажа земли Краснодарский край
От 0,1 до 25 Га. Хадзыженск. 3 600 руб./сотка. Звоните! Адрес и телефон

Все объявления в Туапсе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) [Назад](#) [Следующее](#)

Участок 1.5 га (ИЖС)

Размещено сегодня в 15:08. [✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Цена **8 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство **работадатель**

Контактное лицо **продавец**

[8 918 435-55-34](tel:89184355534)

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

Город **Краснодарский край, Туапсе**

Продам участок 1.5 га, земли поселений (ИЖС), 27 км до города

Продам земельный участок 150 соток в п. Индок, ровное место в шаговой доступности магазин, ж/д, школа. Вопросы по телефону торг

Номер объявления: 648011514

[★ Избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [◀ Поделиться](#)

Продайте участок быстрее!

- 1 Премиум-размещение **БОНУС**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

Поиск квартир по районам

https://www.avito.ru/tuapse/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_770995786

Цена **40 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство **Агентство недвижимости ТУАПСЕ**
на Авито с октября 2013

Контактное лицо **Александр**

[8 988 417-77-77](tel:89884177777) [Написать сообщение](#)

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

Город **Краснодарский край, Туапсе**

Адрес **Калараша**

Продам участок 2 га, земли поселений (ИЖС), в черте города

Участок расположен в Краснодарском крае, г. Туапсе, район Калараша, ул. Калараша побережье Черного моря. Важной характеристикой местоположения земельного участка является экологическим чистым районом, обилием зелени, низким уровнем шумовых воздействий, непосредственная близость к морю. Идеальный ровный подъезд. С участка открывается вид на город и горы. Развитая инфраструктура (портовская городская больница Им. Пирогова, магнит, кафе, аптека, автомойка, ранок, отделение сбербанка, бесперебойное транспортное сообщение).

В непосредственной близости от участка находится лучшая новая школа. В этом районе есть все необходимое для комфортного проживания. Природный газ. Очень престижный обжитой район.

Главное конкурентное преимущество участка- инвестиционная привлекательность: строительство многоквартирного жилого дома.

На участке можно построить несколько жилых многоквартирных домов со своей придомовой территорией, детскими площадками, парковками.

Квартиры пользуются большим спросом площадью от 25-40 кв.м (студии, однокомнатные квартиры). Цена за 1 кв.м. с предчистовой отделкой (стяжка полов, штукатурка, проводка, подведены коммуникации) от 40 тыс.руб до 55 тыс.руб.

Номер объявления: 770995786

[Начать поиск](#)

Копирование запрещено

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом:

https://www.avito.ru/tuapse/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_izhs_751806465 (Аналог №2)

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**

Тинькофф
Банк

Кредитная карта
Тинькофф Platinum

✓ До 300 000 Р
✓ 0% до 55 дней
✓ Решение за 2 минуты

Оформить карту

Цена **4 500 000 руб.** [Купите в кредит >>](#)

Агентство **Частное лицо**

Контактное лицо Павел

8 918 230-79-00 [Написать сообщение](#)

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

Город Краснодарский край, Туапсе

Адрес с. Ольгинка, ул. Восточная ул, 1

Продам участок 1.45 га, земли поселений (ИЖС), в черте города

Продается земельный участок в границах с. Ольгинка по улице Восточная 1, площадью 1.45 га. Земельный участок расположен вдоль федеральной дороги "Дубуга-Сочи" (М-27) на протяжении 330 метров, в 120 метрах от пляжа Черного моря. К нему подведены: электричество, водоснабжение и канализование. Возможен торг. Собственник. Срочно

https://www.avito.ru/tuapse/zemelnye_uchastki/uchastok_1.95_ga_izhs_729250602 (Аналог №3)

Чтобы купить прямо сейчас

Цена **8 000 000 руб.** [Купите в кредит >>](#)

Агентство **Торговый Дом Интеллект**
на Авито с сентября 2012

Контактное лицо Сергей

8 962 555-70-70 [Написать сообщение](#)

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

Город Краснодарский край, Туапсе

Адрес Лермонтово, ипподромная 2

Продам участок 1.95 га, земли поселений (ИЖС), в черте города

[Есть отчет по объявлению](#)

Продается земельный участок площадью 19510 кв. м.

Номер объявления: 729250602

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#) [◀ Поделиться](#) [B](#) [S](#) [f](#) [v](#) [t](#) [g](#) [p](#)

Похожие объявления:

Участок 20 сот. (ИЖС) 17 км до города 8 500 000 р.	Участок 13 сот. (ИЖС) 40 км до города 7 500 000 р.	Участок 58 сот. (ИЖС) 18 км до города 7 800 000 р.	Участок 1.5 га (ИЖС) 27 км до города 8 000 000 р.	Участок 9 сот. (ИЖС) 7 500 000 р.

Информация, использованная Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом:

← → ↻ 🏠 https://www.nalog.ru/rn77/SERVICE/NALOG_CALC/ ☆ ☰

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.):	58.1 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.):	1375813.23 (по данным Росреестра)
Вид объекта недвижимости:	иное здание, строение, сооружение, помещение
Размер доли в праве:	1
Период владения (мес.):	12

РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Налоговый вычет (кв. м.):	0
Ставка налога (%):	0.5
Сумма налога исходя из инвентаризационной (руб.):	0
Размер льготы (%):	0

[Очистить форму](#) << Назад Далее >>

Сумма к уплате 1376 руб.

Распечатать 🖨

Сумма к уплате указана за 1-ый налоговый период введения налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости (с учетом понижающего коэффициента 0.2).

Перейти к разделу на сайте «Налог на имущество физических лиц 2016» .

Ваше мнение
ВАШ КОНТРОЛЬ

← → ↻ 🏠 https://www.nalog.ru/rn77/SERVICE/NALOG_CALC/ ☆ ☰

Кадастровый номер: 23:33:1306001:466
(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.):	159.4 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.):	3774606.35 (по данным Росреестра)
Вид объекта недвижимости:	иное здание, строение, сооружение, помещение
Размер доли в праве:	1
Период владения (мес.):	12

РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Налоговый вычет (кв. м.):	0
Ставка налога (%):	0.5
Сумма налога исходя из инвентаризационной (руб.):	0
Размер льготы (%):	0

[Очистить форму](#) << Назад Далее >>

Сумма к уплате 3775 руб.

Распечатать 🖨

Ваше мнение
ВАШ КОНТРОЛЬ

Информация, использованная Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом:

← → ↻ 🏠 https://www.nalog.ru/rn77/SERVICE/NALOG_CALC/ ☆ ☰

Кадастровый номер: 23:33:1306001:465
(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв.м.): 42.9 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.): 1015875.86 (по данным Росреестра)
Вид объекта недвижимости*: иное здание, строение, сооружение, помещение
Размер доли в праве*: 1
Период владения (мес.): 12

РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Налоговый вычет (кв. м.): 0
Ставка налога (%)*: 0.5
Сумма налога исходя из инвентаризационной (руб.): 0
Размер льготы (%)*: 0

[Очистить форму](#) [<< Назад](#) [Далее >>](#)

Сумма к уплате 1016 руб. [Распечатать](#) 🖨

Ваше мнение
ВАШ КОНТРОЛЬ

← → ↻ 🏠 https://www.nalog.ru/rn77/SERVICE/NALOG_CALC/ ☆ ☰

Кадастровый номер: 23:33:1306001:464
(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв.м.): 34.5 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.): 816963.11 (по данным Росреестра)
Вид объекта недвижимости*: иное здание, строение, сооружение, помещение
Размер доли в праве*: 1
Период владения (мес.): 12

РАСЧЕТ НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

Налоговый вычет (кв. м.): 0
Ставка налога (%)*: 0.5
Сумма налога исходя из инвентаризационной (руб.): 0
Размер льготы (%)*: 0

[Очистить форму](#) [<< Назад](#) [Далее >>](#)

Сумма к уплате 817 руб. [Распечатать](#) 🖨

Ваше мнение
ВАШ КОНТРОЛЬ

Информация, использованная Оценщиком для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом:

← → ↻ 🏠 https://www.nalog.ru/rn77/SERVICE/NALOG_CALC/ ☆ ☰

Кадастровый номер: 23:33:1705001:5
(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв.м.):	17300	(по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.):	4044913	(по данным Росреестра)
Вид объекта недвижимости:	земельный участок	
Размер доли в праве:	1	
Период владения (мес.):	12	

РАСЧЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Не облагаемая налогом сумма:	0
Ставка налога (%):	0.3
Размер льготы (%):	0

[Очистить форму](#) [<< Назад](#) [Далее >>](#)

Сумма к уплате 12135 руб.

Распечатать 🖨

[Перейти к разделу на сайте «Налог на имущество физических лиц 2016»](#)

Ваше мнение

ВАШ КОНТРОЛЬ

Приложение №4. Документы Оценщика.





ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 3691R/776/00286/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Тимофеева Елена Ивановна

Адрес регистрации: Краснодарский край, Динской район, станция Старомышастовская, ул. Сады Южные, 9.

Объект страхования:

имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей

Франшиза: не предусмотрена


Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "11" апреля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "10" апреля 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования. Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении ущерба (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховник: 
Директор Краснодарского филиала
на основании Доверенности № 9156/13 от 25.11.2014г.

Страхователь:  Е.И. Тимофеева/

Место и дата выдачи
г. Краснодар, 11.04.2016 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Назаренко Олег Александрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0503 № 850206, выдан 16.02.2004г.
Ленинским РУВД гор. Владивостока
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 29 » марта 2013г., регистрационный № 008414
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 29 » марта 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0020732 *

Копирование запрещено





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 008414 от «31» июля 2015 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 008414 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Назаренко Олег Александрович**
Паспортные данные: Сер. 0503 №850206 выдан Ленинским РУВД гор. Владивостока (код подразделения - 252-001) 16.02.2004
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445), в соответствии с положениями Договора №433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 от 31.07.2015г. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СОСТРАХОВЩИК 1:** От Состраховщика 1: _____
СПАО «Ингосстрах» (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №533/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Назаренко Олега Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Назаренко Олег Александрович является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 008414

«29» марта 2013 г.

Дата выдачи: «17» марта 2016 г.

Председатель правления Краснодарского
регионального отделения РОО,
действующий от имени Президента РОО
по Доверенности № 7/Д от 01.01.2016 г.

Л.К. Анисимова

Краснодар № 0223

Копирование запрещено



ПОЛИС № 3691R/776/00163/6

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 3691R/776/00163/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «НЭО»

Юридический адрес: 350020 Краснодарский край г.Краснодар, ул.Дзержинского, д.7/1, оф. 503

ИНН 2308111194 Резидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "13" марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "12" марта 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "13" марта 2016 г. по "12" марта 2017 г.

Страховщик:
Ф.И.О. Н.Н. Бахтоярова
На основании Доверенности № 7654/15 от 16.11.2015г.

Страхователь:
"НЭО"
Место и дата выдачи полиса:
г. Краснодар, 12.03.2016г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Тимофеевой Елены Ивановны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Тимофеева Елена Ивановна является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 009866

«04» мая 2016г.

Дата выдачи «04» мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Тимофеева Елена Ивановна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0101 № 640247, выдан 04.12.2001г.

Отделом внутренних дел города Славгорода Алтайского края

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 04 » мая 2016г., регистрационный № 009866

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 04 » мая 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0020924 *