



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



Отчет №200416-03

«Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,
расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи,
Центральный район, ул.Труда, 55а»



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 объекты оценки.....	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объектов оценки.....	4
1.3. Заявление о соответствии	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	14
6. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
6.1. Термины и определения.....	15
6.2. Процедура и состав работ по оценке	17
6.3. Используемые при оценке подходы	18
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
7.1. Перечень предоставленных Заказчиком документов. Анализ достаточности и достоверности информации.....	20
7.2. Сведения об имущественных правах на объекты оценки. Сведения об обременениях объектов оценки. 22	
7.3. Описание местоположения объектов оценки	22
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	25
7.5. Информация о физическом износе и устареваниях объектов оценки	32
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	36
9.1. Обзор социально-экономической обстановки в регионе. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	36
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	41
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ)	54
10.1. Определение рыночной стоимости Объектов оценки затратным подходом	54
10.1.1. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка.....	55
10.1.2. Расчет затрат на замещение объектов оценки	66
10.1.3. Определение накопленного износа объектов оценки	70
10.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода	74
10.3. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода	84
10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	98
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	100
ПРИЛОЖЕНИЯ	102

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество в составе: 1) Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109; 2) Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140; 3) Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071; 4) Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107; 5) Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141; 6) Право аренды земельного участка, площадь 18 718 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:201, расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Основные характеристики объектов оценки	Приведены в разделе 7 настоящего отчета
Функциональное назначение и текущее использование объектов оценки	Здания производственно-складского, административного назначения на дату оценки не эксплуатируются. Земельный участок используется в соответствии с разрешенным использованием
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Вид права на здания: собственность. Вид права на земельный участок: аренда сроком на 49 лет (до 25.02.2058г.). Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой»
Сведения о земельном участке	Земельный участок предоставлен Департаментом имущественных отношений Краснодарского края в аренду сроком на 49 лет (до 25.02.2058г.) ООО «Тоннельдорстрой» по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №0000001966 от 25.02.2009г. (с учетом доп.соглашения от 09.03.2010г.)
Наличие ограничений и обременений права	Согласно данным свидетельств о гос.регистрации права собственности на недвижимое имущество от 27.08.2013г. – ограничения (обременения) права не зарегистрированы. При этом согласно данным справочной информации, размещенной на сайте Росреестра ¹ , а также выписки из ЕГРП от 21.12.2015г. зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде ипотеки, номер и дата государственной регистрации: 23-23-50/373/2013-680 от 19.12.2013г., запрета УФРС на проведение любых регистрационных действий номер государственной регистрации: 23-23-50/051/2014-078.

¹ Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

Данные о балансовой стоимости на 20.04.2016г., руб.	В бухгалтерском учете предприятия Объекты оценки учтены одной позицией учета с наименованием «Произв-рем. и адм.-бытовой корп. Базы «Пластунская»: Балансовая стоимость: 6 220 831,50 руб. (по состоянию на 31.01.2015г.); Остаточная стоимость: 4 410 805,54 руб. (по состоянию на 31.01.2015г.)
---	---

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 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: 138 464 752 руб. (мотивированный отказ от использования результатов подхода при согласовании) Сравнительный подход: 92 156 099 руб. Доходный подход: 90 515 811 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а, определенная на дату оценки 20.04.2016г. с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет: 91 500 000 (девятьюсто один миллион пятьсот тысяч) 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

Пообъектно рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а, определенная на дату оценки 20.04.2016г. с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

Копирование запрещено

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	2	3
1	Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109	14 644 000
2	Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140	7 121 000
3	Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071	134 000
4	Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107	169 000
5	Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141	138 000
6	Право аренды земельного участка площадью 18 718 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:201	69 294 000
	Итого с учетом округления:	91 500 000

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: 1) Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109; 2) Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140; 3) Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071; 4) Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107; 5) Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141; 6) Право аренды земельного участка, площадь 18 718 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:201, расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Основные характеристики объектов оценки	Приведены в разделе 7 настоящего отчета
Функциональное назначение и текущее использование объектов оценки	Здания производственно-складского, административного назначения на дату оценки не эксплуатируются. Земельный участок используется в соответствии с разрешенным использованием
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 25.02.2058г.). Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой»
Сведения о земельном участке	Земельный участок предоставлен Департаментом имущественных отношений Краснодарского края в аренду сроком на 49 лет (до 25.02.2058г.) ООО «Тоннельдорстрой» по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №0000001966 от 25.02.2009г., доп.соглашение от 09.03.2010г.
Наличие ограничений и обременений права	Согласно данным свидетельств о гос.регистрации права собственности на недвижимое имущество от

	<p>27.08.2013г. – ограничения (обременения) права не зарегистрированы.</p> <p>При этом согласно данным справочной информации, размещенной на сайте Росреестра², а также выписки из ЕГРП от 21.12.2015г. зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде ипотеки, номер и дата государственной регистрации: 23-23-50/373/2013-680 от 19.12.2013г., запрета УФРС на проведение любых регистрационных действий номер государственной регистрации: 23-23-50/051/2014-078.</p>
<p>Данные о балансовой стоимости на 20.04.2016г.</p>	<p>В бухгалтерском учете предприятия Объекты оценки учтены одной позицией учета с наименованием «Произв-рем. и адм.-бытовой корп. Базы «Пластунская»:</p> <p>Балансовая стоимость: 6 220 831,50 руб. (по состоянию на 31.01.2015г.);</p> <p>Остаточная стоимость: 4 410 805,54 руб. (по состоянию на 31.01.2015г.)</p>
<p>Цель оценки и вид стоимости</p>	<p>Определение рыночной стоимости</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)</p>	<p>Для целей использования в качестве стартовой цены при проведении торгов в соответствии с Федеральным законом 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»</p>
<p>Дата осмотра объекта оценки</p>	<p>20.04.2016г.</p>
<p>Период проведения работ по оценке</p>	<p>с 05.05.2016 по 23.06.2016г</p>
<p>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</p>	<p>20.04.2016г.</p>
<p>Дата составления отчёта</p>	<p>23.06.2016г</p>
<p>Допущения, на которых основывается оценка</p>	<p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>Альтернативное использование данного отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством, примененными стандартами.</p> <p>Допущения, на которых основывается оценка, указаны в разделе 4 настоящего отчета</p>
<p>Заключение специальных экспертиз</p>	<p>В отношении объекта оценки специальные экспертизы не выполнялись</p>
<p>Установление границ интервала</p>	<p>С учетом назначения оценки возможные границы интервала, в которых может находиться рыночная стоимость объекта, не указываются. Итоговый результат оценки отражен в виде фиксированной величины.</p>
<p>Законодательная база и методическое обеспечение</p>	<p>Настоящая оценка произведена в соответствии с действующим законодательством об оценочной деятельности в РФ, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (последние изменения 13.07.2015 № 216-ФЗ)

² Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

	<ol style="list-style-type: none">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)»;4. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».5. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». <p>В качестве методической основы для проведения оценки использованы Стандарты и правила СРО Российское общество оценщиков - ССО РОО 2015</p>
--	--

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ	
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» (ООО «Тоннельдорстрой»)
Реквизиты	Общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» ИНН/КПП 2319001080/231901001 ОГРН 1022302829658 дата регистрации юридического лица 02.09.2002 р/с 4070281930060103091 в Юго-Западном банке Сбербанка РФ г. Ростов-на-Дону к/сч 30101810600000000602 БИК 046015602 Конкурсный управляющий Кравченко Михаил Михайлович – члена Ассоциации «КМ СРО АУ «Единство» (№10547 в сводном государственном реестре арбитражных управляющих), на основании решения Арбитражного суда Краснодарского края б/н от 29.10.2015 по делу №А32-11910/2014 44/10-Б
Юридический адрес	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, д. 55А
Адрес местонахождения	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Труда, д. 55А
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, дата включения в реестр 04.05.2013г.)
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1707 №000518, выдан 19.02.2016 г. ФГБОУ ВПО «Кубанский

получение знаний в области оценочной деятельности	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 05.05.2015 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 05.05.2015г.
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 оценщик исходит 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 нами 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 объектов 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. 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.
 13. Объекты оценки находятся в залоге в банке ПАО ВТБ. Субъект права собственности находится на стадии банкротства. Стоимость имущества будет использована 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. В рамках настоящего отчета обременение в форме залога не учитывается.

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 «Российское 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>	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или 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

	<p>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</p>
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i>	<p>величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки</p>
<i>Элементы сравнения</i>	<p>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.</p>
<i>Земельный участок</i>	<p>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».</p>
<i>Объект незавершенного строительства</i>	<p>К объектам, находящимся в незавершенном строительстве, относятся объекты: строительство которых продолжается; строительство которых приостановлено, законсервировано или окончательно прекращено; находящиеся в эксплуатации, по которым соответствующие документы еще не оформлены в установленном порядке</p>

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 расходов 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 результатов 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, объектом оценки является недвижимое имущество в составе:

- 1) Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109;
- 2) Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140;
- 3) Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071;
- 4) Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107;
- 5) Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141;
- 6) Право аренды земельного участка, площадь 18 718 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:201,

расположенные по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а.

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

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

- Выписка из ЕГРП №23/235/001/2015-5352 от 21.12.2015г.,
- Инвентаризационная опись объектов недвижимости №74-П-/1 от 15.12.2014г.
- Инвентаризационная опись прав аренды земельных участков №74-П-/1 от от 15.12.2014г.
- Свидетельства о государственной регистрации права на здания от 27.08.2013г.
- Договор №0000001966 от 25.02.2009г. аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения.
- Дополнительное соглашение от 09.03.2010г. к договору №0000001966 от 25.02.2009г. аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения
- Кадастровый паспорт земельного участка от 12.08.2013г. №2343/12 /13-699289.
- Технический паспорт базы ООО «Тоннельдорстрой» по состоянию на 18.04.2005г.

Анализ достаточности и достоверности данных.

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 приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из анализа применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объектах 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 от 27.08.2013г.

Документ-основание возникновения права собственности:

- Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005г.

Земельный участок площадью 18 718 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:201, в границах которого расположены здания, предоставлен Департаментом имущественных отношений Краснодарского края в аренду сроком на 49 лет (до 25.02.2058г.) ООО «Тоннельдорстрой» по договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №0000001966 от 25.02.2009г. (с учетом доп.соглашения от 09.03.2010г.).

Согласно данным свидетельств о гос.регистрации права собственности на недвижимое имущество от 27.08.2013г. – ограничения (обременения) права не зарегистрированы. При этом согласно данным справочной информации, размещенной на сайте Росреестра³, а также выписки из ЕГРП от 21.12.2015г. зарегистрировано ограничение (обременение) права в виде ипотеки, номер и дата государственной регистрации: 23-23-50/373/2013-680 от 19.12.2013г., запрета УФРС на проведение любых регистрационных действий номер государственной регистрации: 23-23-50/051/2014-078.

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

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки расположены в микрорайоне КСМ Центрального района города Сочи. Окружение объектов – транспортная развязка, застройка жилыми многоквартирными и частными домами, а так же производственными и складскими зданиями. Подъезд к объекту оценки осуществляется по асфальтобетонной дороге. Обеспеченность общественным транспортом хорошая, в 400 метрах расположена остановка общественного транспорта, до ж/д вокзала «Сочи» - 5,4 км., до морского порта – 7,2 км., до аэропорта «Адлер» - 30 км. Удаленность от берега Черного моря ≈ 4км.

³ Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request

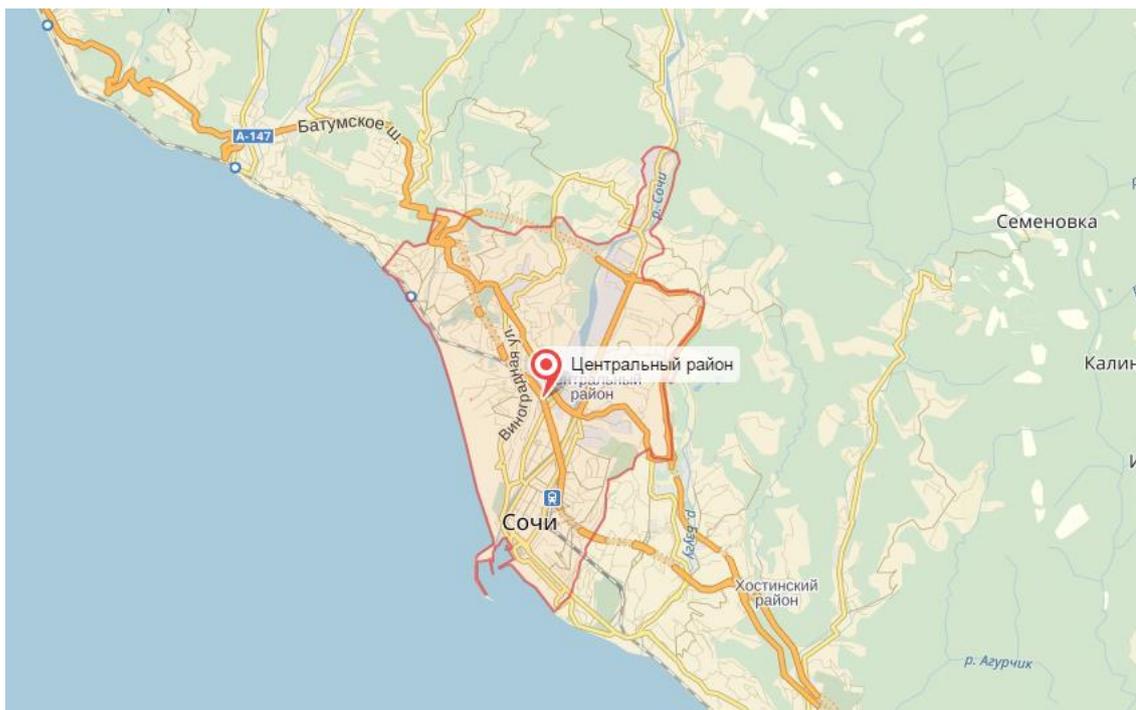


Рис.1. Границы Центрального района на карте-схеме г.Сочи
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

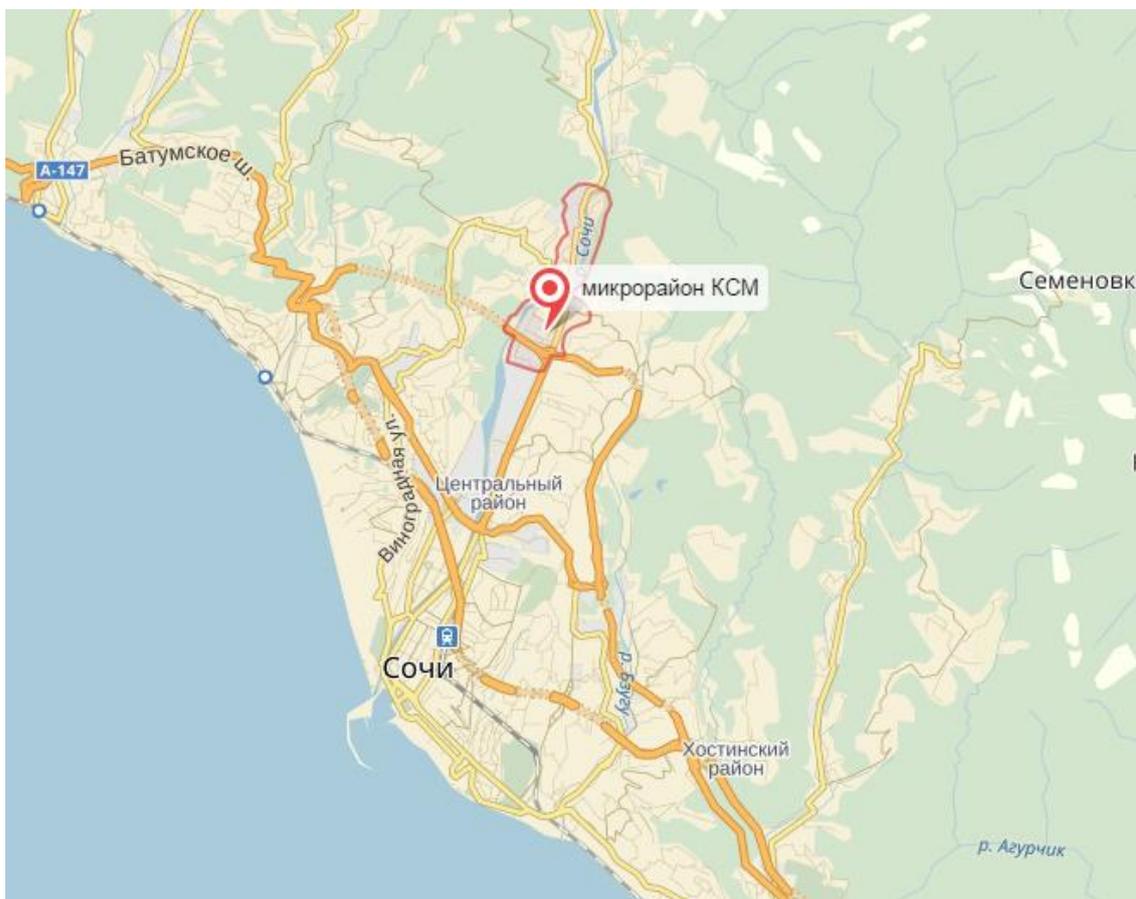


Рис.2. Границы мкрн. КСМ Центрального района на карте-схеме г.Сочи
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

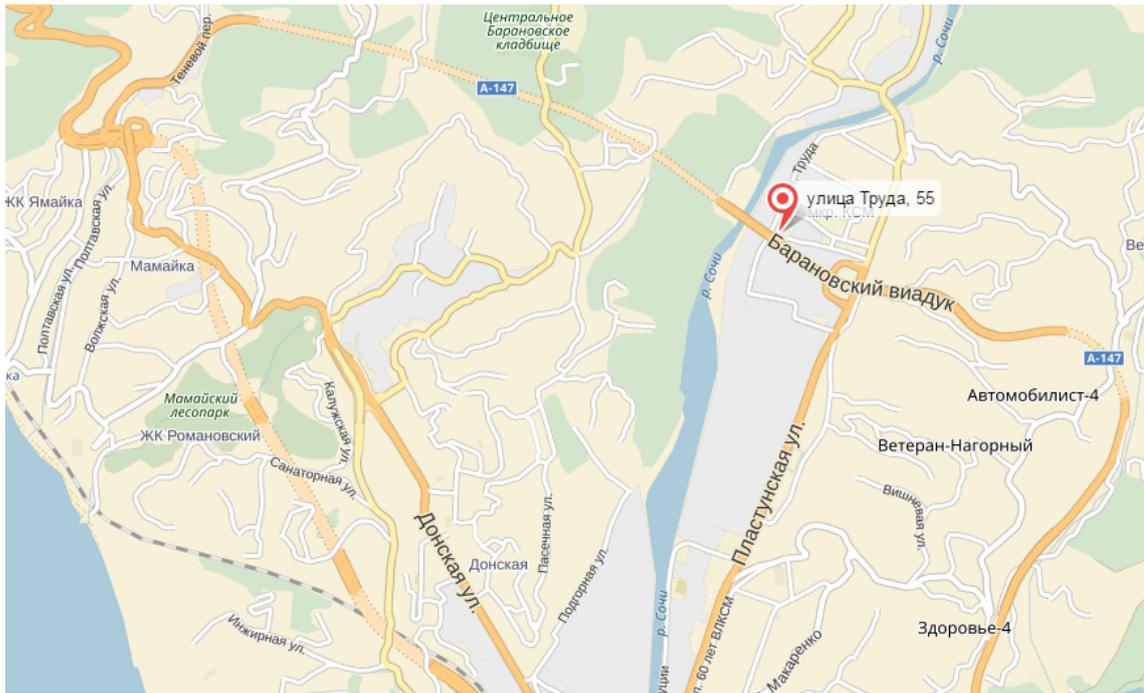


Рис.3. Местоположение объектов оценки на карте-схеме мкрн.КСМ Центрального района г.Сочи
 Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Таблица 1. Описание местоположения объектов оценки

Параметр	Характеристика
Адрес	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Локальное местоположение	Объекты оценки расположены в г. Сочи, в 7 км от центра города. Удаленность от береговой линии Черного моря составляет 4 км.
Преобладающая застройка микрорайона	В районе расположения объекта оценки плотная застройка жилыми многоквартирными и частными домами, а так же производственными и складскими зданиями. Данный микрорайон является промышленной зоной. Особенностью является хорошая транспортная развязка, близость к центру г. Сочи и равноудаленность от всех его районов.
Транспортная доступность	хорошая
Объекты инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	АЗС, остановка общественного транспорта, магазины, офисные и торговые центры, производственно-складские помещения, детские сады, школы, поликлиника
Обеспеченность объектами социальной структуры	общеобразовательная школа, детский сад, поликлиника
Состояние прилегающей территории	хорошее

Краткая характеристика мкрн. КСМ Центрального района г.Сочи⁴.

Микрорайон КСМ входит в состав Центрального района, расположен на равнине, в долине реки Сочи, между микрорайоном Макаренко и Хостинским районом города, где начинается село Барановка. Сочетает черты спального микрорайона и промышленной зоны. В последней расположены складские помещения, промышленные базы, авторынок.

Жилая часть микрорайона сосредоточена вокруг улицы Труда, которая дала ему первоначальное имя. Однако более прочно за ним закрепилось наименование "КСМ" - по названию расположенного поблизости предприятия - комбината строительных материалов (ныне - завода строительных материалов).

Недвижимость КСМ преимущественно связана с типовой застройкой: пятиэтажные панельные дома, несколько двенадцатиэтажных высоток, есть "сталинки", немало частных домовладений. В последние годы здесь ведется активное строительство жилой недвижимости эконом-класса. Уже сейчас ведутся продажи квартир на КСМ в новостройках клубного типа.

Развитая инфраструктура и близость к центру (10-15 минут поездки на автотранспорте, не учитывая возможные пробки) являются несомненными преимуществами микрорайона. Здесь есть детский сад, школа, рынок, аптека, продуктовые и протоварные магазины, в том числе "Магнит", магазин автозапчастей, почта, библиотека, отделение сбербанка. В непосредственной близости (нескольких остановках по улице Пластунской в сторону центра) находятся ГИБДД УВД города Сочи, оптовый плодово-овощной рынок, торговый дом стройматериалов, автозаправка, автомастерские.

С расположенных на КСМ конечных остановок городского автотранспорта можно доехать до авто-, железнодорожного и морского вокзалов, в микрорайоны Заречный, Донскую и другие. В микрорайоне построили продолжение объездной дороги: тоннель, мост через реку Сочи и автодорожную развязку. По новому участку объездной поток транспорта с улицы Макаренко, из КСМ и с улицы Пластунской идет как на север - в микрорайон Мамайка, поселок Дагомыс и далее, так и на юг - к селу Раздольному, Бытхе, Хосте. Тем самым снимется часть нагрузки на магистрали, примыкающие к КСМ.



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 объектов 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 объектов оценки: Здания производственно-складского, административного назначения на дату оценки не эксплуатируются. Земельный участок используется в соответствии с разрешенным использованием.

⁴ Источник: <http://www.vestum.ru/help/city/KSM>

Таблица 2. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109

Наименование объекта	Значение
Наименование объекта	Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируется
Площадь застройки здания	659,3 кв.м.
Строительный объем здания	6347 куб.м.
Общая площадь здания	1773,8 кв.м.
Год строительства здания	2005г.
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	3 / 0
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	фундамент – железобетонный ленточный, стены – кирпичные, перегородки – железобетонные панели, бетонные блоки, перекрытия – железобетонное, кровля – металлопрофиль, полы – бетонные, линолеум, окна – деревянные, двери – деревянные, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, покраска.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры здания	Объект не является памятником архитектуры
Техническое состояние помещения	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Не выявлено

Таблица 3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140

Наименование объекта	Значение
Наименование объекта	Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируется
Площадь застройки здания	730,5 кв.м.

Наименование объекта	Значение
Строительный объем здания	4748 куб.м.
Общая площадь здания	1052,7 кв.м.
Год строительства здания	2004г.
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	2 / 0
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	фундамент – железобетонный ленточный, стены – железобетонный каркас, железобетонные панели, перегородки – железобетонные панели, перекрытия – железобетонное, кровля – металлопрофиль, полы – бетонные, линолеум, окна – деревянные, двери – деревянные, внутренняя отделка – штукатурка, побелка, покраска.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры здания	Объект не является памятником архитектуры
Техническое состояние помещения	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Не выявлено

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071

Наименование объекта	Значение
Наименование объекта	Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируется
Площадь застройки здания	16,2 кв.м.
Строительный объем здания	43 куб.м.
Общая площадь здания	25,3 кв.м.
Год строительства здания	2002г.
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	2 / 0
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	фундамент – железобетонный ленточный, стены –бетонные блоки, перекрытия – железобетонное, кровля – профнастил, полы – бетонные, линолеум, окна – деревянные, двери – деревянные,

Наименование объекта	Значение
	внутренняя отделка – штукатурка, побелка, покраска.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры здания	Объект не является памятником архитектуры
Техническое состояние помещения	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Не выявлено

Таблица 5. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107

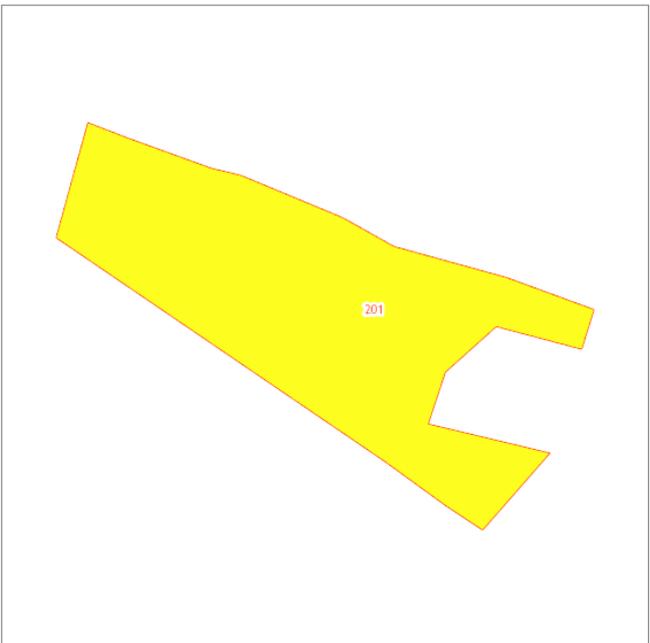
Наименование объекта	Значение
Наименование объекта	Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируется
Площадь застройки здания	17,9 кв.м.
Строительный объем здания	54 куб.м.
Общая площадь здания	21,9 кв.м.
Год строительства здания	2002г.
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	2 / 0
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	фундамент – железобетонный ленточный, стены – кирпичные, бетонные блоки, перекрытия – железобетонное, кровля – профнастил, полы – бетонные, окна – деревянные, двери – деревянные, внутренняя отделка – штукатурка, побелка.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры здания	Объект не является памятником архитектуры
Техническое состояние помещения	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Не выявлено

Таблица 6. Качественные и количественные характеристики объекта оценки - Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141

Наименование объекта	Значение
Наименование объекта	Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируется
Площадь застройки здания	34,5 кв.м.
Строительный объем здания	124 куб.м.
Общая площадь здания	28,9 кв.м.
Год строительства здания	2004г.
Количество наземных этажей /подземных этажей здания	1 / 0
Группа капитальности	I
Характеристика основных конструктивных элементов здания	фундамент – железобетонный ленточный, стены –кирпичные, перегородки – -, перекрытия – деревянное, кровля – профнастил, полы – бетонные, окна – не предусмотрены, двери – металлические, внутренняя отделка – штукатурка, побелка.
Подключенные инженерные коммуникации объекта	Сети электроснабжения
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Приведены ниже в разделе 7.5 настоящего отчета
Памятник архитектуры здания	Объект не является памятником архитектуры
Техническое состояние помещения	Удовлетворительное
Сведения о перепланировках /реконструкциях	Не выявлено

Таблица 7. Качественные и количественные характеристики земельного участка, кадастровый номер 23:49:0205004:201

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта	Земельный участок площадью 18 718 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:201
Адрес объекта	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации объектов недвижимого имущества
Текущее использование	Для эксплуатации объектов недвижимого имущества
Площадь земельного участка	18 718 м ²
Рельеф	С незначительным уклоном

Наименование показателя	Значение
План земельного участка	<p>  ПОРТАЛ УСЛУГ ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА </p> <p>План земельного участка 23:49:0205004:201</p> 
Наличие здания/строений/сооружений в границах участка	<p>В границах земельного участка расположены следующие зарегистрированные здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109; • Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140; • Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071; • Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107; • Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141. <p>Наличие иных зданий/строений/сооружений, права на которые не зарегистрированы надлежащим образом – имеются, см. инфо ниже.</p>
Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	Не подвержен
Наличие ограничений в использовании земельного участка ⁵	<p>Особый режим использования земли, вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта – весь участок.</p> <p>Сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» - 141 кв.м.</p> <p>Сервитут для строительства олимпийского объекта федерального значения «Распределительная</p>

⁵ Согласно данным кадастрового паспорта земельного участка от 12.08.2013г.

Наименование показателя	Значение
	городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» - 972 кв.м.

Согласно данным сайта Росреестр⁶ по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а, имеются также зарегистрированные здания/строения/сооружения:

- Здание общей площадью 6,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1108 (объект снесен);
- Здание общей площадью 8,4 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1139 (объект снесен);
- Здание общей площадью 86,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1142 (объект снесен).

В ГКН⁷ по указанному адресу содержатся также сведения о следующих объектах, права на которые не зарегистрированы:

- Здание общей площадью 6,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:1608 (дублирующая запись об объекте с кад.номером 23:49:0205004:1108);
- Здание общей площадью 8,4 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:1609 (дублирующая запись об объекте с кад.номером 23:49:0205004:1139);
- Здание общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:1613 (дублирующая запись об объекте с кад.номером 23:49:0205004:1109);
- Здание общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:1614 (дублирующая запись об объекте с кад.номером 23:49:0205004:1140);
- Здание общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:1615 (дублирующая запись об объекте с кад.номером 23:49:0205004:1107);
- Здание общей площадью 86,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:1616 (дублирующая запись об объекте с кад.номером 23:49:0205004:1142);
- Здание общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071 (дублирующая запись об объекте с кад.номером 23:49:0205004:1138).

⁶ Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNF DakMQRJeLgWJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwgorXjFlltjHB0G1CNGsmqNUZoRGfeclrEydOLzzOU0Sjoj1xUiA6_GMflz9eI2GSaIpmZwOGUqpDYkWxwpC--a_9l_8lEiHT09BACZX4fFEKpSq0TFMboCRQ9k3rzw-4Difs3CV_Aoq1GjQ!/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBTXIBQkVSQ0pBISEvNEZH3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUE xSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExL2pidWRVMTg1NDAxMTQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fSearchAction#

⁷ Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5KH7hsSqRFigVNF DakMQRJeLgWJv69oBs36szy5MxABXNHf-9af-um0fdwgorXjFlltjHB0G1CNGsmqNUZoRGfeclrEydOLzzOU0Sjoj1xUiA6_GMflz9eI2GSaIpmZwOGUqpDYkWxwpC--a_9l_8lEiHT09BACZX4fFEKpSq0TFMboCRQ9k3rzw-4Difs3CV_Aoq1GjQ!/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBTXIBQkVSQ0pBISEvNEZH3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUE xSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExLzJ2dWRVMTg1NDAxNjc!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fSearchAction#

7.5. ИНФОРМАЦИЯ О ФИЗИЧЕСКОМ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки возведены в 2002-2005 году. Если производить расчет от даты постройки зданий/сооружений на дату оценки (20.04.2016г.), срок физической жизни объектов составляет 11-14 лет.

В соответствие 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) реконструкцию⁸.

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-ekspluatcii-zdanij/>). Выбор срока жизни здания обоснован сроком службы основным 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	Павильоны, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Рис.4. 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-ekspluatcii-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

⁸ 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)

превышает нормативный износ ((11 лет / 125 лет) x 100% = 9%, (14 лет / 125 лет) x 100% = 11%).

Расчет физического износа приведен в разделе 10.1 настоящего отчета.

Иных устареваний и износа, влияющих на рыночную стоимость объектов, выявлено не было.

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 населенных пунктов.

Это ограничивает возможность перепрофилировать его использование.

Физически возможные варианты использования.

Возможно такое 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 объектов недвижимости. По этому единственным вариантом использования участка с целью извлечения дохода следует считать строительство объектов недвижимости в соответствии с Градостроительным регламентом 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 производственно-складской базы.

Максимально эффективный вариант использования.

Из всех физически возможных, законодательно разрешенных и физически целесообразных вариантов использования земельного участка возможно только строительство производственно-складской базы 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 производственно-складской базы, 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.

Объекты производственно-складской базы 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 физически целесообразных вариантов использования помещения с максимальной отдачей в качестве производственно-складской базы. Что позволяет оценщику полагать, что рассматриваемые объекты производственно-складской базы уже используются с соблюдением принципа наиболее эффективного.

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 ОБЪЕКТА.

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 «Генгиз – 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 – 1 480 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 г.Сочи Краснодарского края. *Локальное расположение*⁹. Город располагается около 43 градусов северной широты (примерно посередине между Северным полюсом и экватором), то есть примерно на географической широте Ниццы, Торонто и Владивостока.

Сочи (Большой Сочи) — самый протяженный город Европы. Протяжённость территории Большого Сочи — 146 км (по федеральной автодороге Джубга — Сухум) (в то же время, такая длина территории достигается путем измерения расстояния вдоль автотрассы или побережья — реальная же протяжённость Большого Сочи равняется 105 км). Территория города в целом расположена близко вдоль побережья, местами территория расширяется до горных долин вплоть до Главного Кавказского хребта на расстояние от 40 до 60 км. Из общей площади города только 250 км² находится под застройкой. По площади территории, подчиненной городскому совету, Большой Сочи в 3,5 раза больше Москвы, но имеет гораздо меньшее население — около 400 тыс. человек.

В окрестностях Сочи находятся гора Фишт (2867 м), гора Чугуш (3238 м) и гора Пшиш (3790 м). Эти вершины хорошо видны из города. Колхидские леса Западного Кавказа на территории города (Кавказский государственный биосферный заповедник) внесены в список всемирного наследия ЮНЕСКО. Кроме того, на территории Сочи расположен горный массив Ахун, в состав которого входят горы: Большой Ахун (663 м над уровнем моря), Малый Ахун (501 м) и Орлиные скалы (380 м).

⁹ http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D1%87%D0%B8#cite_note-5#cite_note

Климат. Сочи, как и весь участок российского черноморского побережья южнее Туапсе, расположен в зоне влажных субтропиков, что сильно отличает этот регион от более северного участка побережья от Анапы до Туапсе, где господствует типичный полусухой средиземноморский климат.

Климат, подобный сочинскому, наблюдается в соседней Абхазии, а также на юго-востоке США (штаты Миссисипи, Луизиана, Алабама, Джорджия). Подобный тип климата благоприятен для культивации разного рода субтропических и умеренных культур. Поскольку Сочи расположен на северной границе субтропиков, зимой здесь возможны заморозки и снегопады.

История. Город Сочи был основан в 1838 как форт Александрия, параллельно были основаны форты Святого Духа (1837), положивший начало будущему району Адлер, Лазаревский и Головинский (1839), ставшие впоследствии посёлками Лазаревское и Головинка. Российские укрепления были построены на землях трёх кавказских народов — садзов (Святого Духа), убыхов (Александрия и Головинский) и шапсугов (Лазаревский). В 1839 форт Александрия переименован в Навагинское укрепление, в ходе Крымской войны оставлен, а в 1864 отстроен заново как Пост Даховский. С 1874 — Даховский Посад, с 1896 — Сочи (по названию реки Сочи, на берегах которой стоял посёлок). В 1917 Сочи был присвоен статус города. В 1935 над долиной реки Верецагинки построен Светланинский виадук, соединивший центральную часть города с микрорайоном Светлана. С 1937 Сочи в составе Краснодарского края.

С 1961 года город Сочи (Большой Сочи) административно объединяет четыре района (по порядку с северо-запада на юго-восток): Лазаревский, Центральный, Хостинский и Адлерский.

Экономика. Основа экономики Сочи — обслуживание отдыхающих и туризм (рассчитанный на преимущественно внутренний российский рынок и рынок стран бывшего СССР). По всему побережью Большого Сочи расположены многочисленные гостиницы, пансионаты, санатории, дома отдыха и др. Развлечения для туристов предлагают множество кафе, баров, развлекательных центров, аквапарки, причалы, пирсы и т. д. Большое развитие имеет пищевая и обрабатывающая промышленность. В рамках программ строительства олимпийских объектов и развития Сочи как горноклиматического курорта в городе реализуются частные и государственные проекты строительства жилых и гостиничных комплексов, объектов торгового и офисного назначения, объектов спортивной, туристической, социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.

Административное деление, рейтинги и сравнение районов г.Сочи. Основными качественными характеристиками, определяющими выбор места жительства в г. Сочи является пешеходная доступность моря, видовые характеристики и доступность городской инфраструктуры. Специфика города Сочи состоит в том, что он растянут узкой полосой вдоль морского побережья и разделен на некоторые «районы» сложностями горного рельефа, причем один «район» может быть административно поделен на разные районы.

Ниже представлены рейтинги районов по качественным характеристикам:

- территория от микрорайона Мамайка, Новые Сочи, Бочаров ручей, Русь, Мусино-Пушкинская балка, Горбольница, имеет рейтинг - 4;
- от Ривьеры до Стадиона - развлекательный центр города имеет рейтинг - 5;
- от Стадиона до Мацесты рейтинг - 4;
- от Мацесты до пос. Хоста расположен участок скоростной дороги Сочи-Адлер (эстакада), окрестности которой менее освоены и менее востребованы. Рейтинг района - 3;
- поселок Хоста. Это место с развитой инфраструктурой и особым микроклиматом. Здесь сохранилась реликтовая Тиссо-самшитовая роща, много зеленых насаждений, меньшая загрузка пляжей. Недостаток - пляжи отделены от района железной дорогой и проехать на автомобиле на пляж можно только в одном месте. Вдоль береговой линии размещены минигостиницы. Идет интенсивное строительство с видом на Хостинскую бухту. В последнее время спрос сдвигается к Хостинскому району. Рейтинг района - 5;

- «Эстакада» до поселка Кудепста. Исторически это место размещения самой дешевой недвижимости в г. Сочи. Освоение района идет за счет строительства социального жилья эконом класса. Пляжей непосредственно в поселке нет, потому что он расположен в пойме реки, что значительно ухудшает качество морской воды. В прибрежной полосе расположена зона промышленных предприятий, обслуживающих причал. Поэтому для купания в море необходимо ехать в сторону Сочи, Курортного городка или Хосты, что лишает недвижимость такой категории как пешеходная доступность моря. Рейтинг района - 2;
- Адлер «Курортный городок». Это центр летнего курорта Адлера. Как преимущество – недалеко аэропорт, но не так близко чтобы слышать его шум. Рейтинг района - 4;
- Центр Адлера. Это место размещения «частного сектора» и панельных пятиэтажек. Происходит скупка старого фонда и строительство новых коттеджей, практически 90% из которых используется под минигостиницы в летний сезон. Рейтинг района - 4;
- Адлер, небольшие поселки Галицыно, Медвежий угол, Рейтинг района - 2. Чвижепсе, Рейтинг района - 3;
- поселок Красная Поляна, Эстосадок: Рейтинг района - 5.

Средний рейтинг привлекательности районов и микрорайонов представлен в таблице.

Критерии оценки привлекательности	Адлерский	Центральный	Хостинский	Лазаревский
Расстояние до аэропорта	5	3	4	2
До исторического центра города	3	5	4	2
Пешеходная доступность к морю	5	4	4	5
Видовые характеристики	3	4	5	4
Инфраструктура района	3	5	4	3
Характер застройки района	3	5	4	2
Зелень, парки, прогулочные зоны	3	2	5	4
Состояние пляжей, чистота морской воды	5	3	3	4
Транспортная доступность	4	5	3	3
Экологическая безопасность	3	3	5	5
Средний рейтинг	3,7	3,9	4,1	3,4

Исходя из вышеизложенного, районы г. Сочи в порядке привлекательности расположены в следующем порядке:

1. Центральный район,
2. Центральный район,
3. Адлерский район,
4. Лазаревский район.

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 промышленного (или промышленного) назначения;
- объекты торгового назначения;
- объекты рекреационного назначения.

Рынок недвижимости г.Сочи Краснодарского края¹⁰. Рынок недвижимости Краснодарского края является в России одним из крупнейших и наиболее динамично развивающимся. Строительство в регионе последние 15 лет осуществляется весьма бурными темпами, что объясняется как развитием курортного бизнеса, так и подготовкой в предыдущие годы к Сочинской Олимпиаде-2014, которая весьма повысила инвестиционную привлекательность строительства жилья в находящихся неподалеку городах. После объявления Сочи столицей Олимпиады-2014 в Краснодарском крае сразу же подскочили цены на жилье и на землю. Рынок все еще инвестиционно привлекателен как для развития строительства, так и для инвестирования в жилой сектор. Но в разных городах он развивается неравномерно.

Рынок недвижимости нежилого (коммерческого) назначения¹¹.

Рынок коммерческой недвижимости г.Сочи в его современном понимании начал формироваться сравнительно недавно. Сочи сегодня – один из самых красивых городов на юге России. Он обладает уникальными природными-климатическими факторами и развитой курортной инфраструктурой. К тому же, грядущая зимняя Олимпиада поднимает престиж города, заставляя зарубежные компании обратить внимание на курорт.

Город весьма популярен у отдыхающих, и недвижимость здесь пользуется значительным спросом. Как центр туристической индустрии, Сочи отличается высоким уровнем жизни, и стоимость жилых помещений здесь довольно значительна.

Коммерческая недвижимость Сочи характеризуется немного иными показателями нежели жилая недвижимость. К примеру, **офисные площади** в городе пользуются немалым спросом. Вакантных квадратных метров немного, к тому же не хватает качественных объектов, которые можно было бы классифицировать в соответствии с международными стандартами на уровне «В», «В+» и «А». Обзоры рынка офисной недвижимости Сочи свидетельствуют: уровень заполняемости таких помещений составляет почти 95%. Положительная динамика сохраняется - несмотря на кризисные явления, Олимпийские игры и немалые инвестиции в экономику Краснодарского края позволяют этому сегменту развиваться.

Сегмент офисной недвижимости в Сочи до недавнего времени был практически неразвит. Компании, работающие в городе, арендовали некачественные офисные помещения класса С и ниже. Как правило, это реконструированные помещения в административных зданиях и встроенно-пристроенные - в жилых домах.

Первые качественные офисные объекты появились в Сочи с вводом в 2003 году первого бизнес-центра класса В «Панорама» площадью 1,8 тыс. кв. м. Затем в 2006 году открылись бизнес-центры «Сокол» (1,1 тыс. кв. м), «Олимпийский» (7 тыс. кв. м), в 2008-м - «Gorky-центр» (2,9 тыс. кв. м) и офисное здание на Кубанской улице (6,2 тыс. кв. м). А офисные площади А-класса появились здесь только в прошлом году - в составе торгово-офисных центров «5 колец» (2,3 тыс. кв. м) и «Александрия» (2,1 тыс. кв. м).

¹⁰ С использованием информации сайтов: http://www.rosrealty.ru/Sochi/cena_nedvizhimost_vyros_v_pjat_raz, <http://macon-realty.ru/analytics/show/?id=1584>, http://www.vestum.ru/news/2015/4/7/V_Sochi_spros_na_realty.ru/analytics/show/?id=1607, <http://www.vestum.ru/indexinfo/offer>, http://www.vestum.ru/analytics/CHto_predstavljat_iz_sebja_rynok_kommercheskoi_nedvizhimosti_Sochi, https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/proizvodstvo, http://www.vestum.ru/items-grid/ground_u_m.d.

¹¹ Источник информации:

http://www.vestum.ru/analytics/CHto_predstavljat_iz_sebja_rynok_kommercheskoi_nedvizhimosti_Sochi

По оценкам аналитиков Mason Realty Group, сегодня общий объем рынка качественных офисных площадей в Сочи составляет чуть более 23 тыс. кв. м. Из них на офисы класса А приходится 8% площадей, В-класса - 34%. Большую долю по-прежнему занимают офисные помещения категории С и ниже - около 58% рынка.

Сегодня наибольшим спросом у сочинских компаний, по данным экспертов, пользуются небольшие помещения площадью до 35 кв. м. При этом минимальная офисная площадь, предлагаемая в большинстве качественных объектов в аренду, составляет 50-80 кв. м. «Естественно, такая ситуация не способствует повышению спроса на помещения. В сочинских бизнес-центрах классов А и В сейчас свободно до 30% площадей. А с сентября прошлого года этот показатель для объектов В-класса увеличился более чем в шесть раз», - констатирует генеральный директор компании Mason Realty Group Илья Володько. По его словам, офисные центры класса А в этом отношении пострадали меньше: «На таких объектах уровень вакантных площадей практически не меняется, поскольку арендаторы, заинтересованные в офисах данного класса, даже несмотря на кризис освобождать их не готовы».

Коммерческая недвижимость Сочи, представленная **торговыми центрами**, также пользуется спросом. Однако, учитывая, что регион значительно зависит от времени года, можно утверждать: летом свободные площади найти сложно, а зимой стоимость квадратного метра снижается на 15-25%. На дату оценки выявлено значительное количество предложений к продаже объектов торгового назначения. Спрос на данные объекты в настоящее время очень высок. Наибольшим спросом пользуются объекты в «проходных» местах, расположенные на магистральных улицах города.

Рынок торговой недвижимости Сочи долгое время наращивал объемы за счет увеличения количества некачественных площадей. По мнению экспертов, с 1962 по 2004 год в Сочи функционировал только один торговый объект, который (с некоторыми оговорками) можно назвать качественным - это ЦУМ (торговая площадь - более 5 тыс. кв. м). В 2004-м к нему прибавился небольшой торговый центр «Колизей» (1,8 тыс. кв. м). Более современные торговые комплексы появились в городе только в 2007-м, когда открылся торгово-развлекательный комплекс «Новый век» (4,3 тыс. кв. м) и торгово-офисного центра «Пять колец» (1,3 тыс. кв. м). В прошлом году в городе ввели в эксплуатацию еще два качественных объекта - «Московский ЦУМ» (3 тыс. кв. м) и торгово-деловой центр «Александрия» (13,8 тыс.). Таким образом, сегодня в Сочи функционируют всего шесть качественных торговых объектов.

В связи с этим дефицит предложения на сочинском рынке существовал всегда, поэтому арендные ставки на торговые помещения были завышены, а заполняемость сохранялась на высоком уровне. Ситуация еще больше обострилась после объявления Сочи столицей Зимних Олимпийских игр 2014 года. Однако в условиях кризисных экономических реалий с осени прошлого года активность ритейлеров несколько поуменилась. В результате заполняемость торговых помещений сократилась примерно на 10%. В основном с рынка ушли слабые игроки, не имеющие внятных концепций, ассортимента и продуманной ценовой политики. В большинстве своем это небольшие местные компании, управляющие мультибрендовыми магазинами. Среди брендовых магазинов (в том числе управляемых по франчайзингу) федеральных сетей ситуация более стабильная, большинство таких арендаторов сохранили свои места. В среднем же сочинские торговые центры сейчас заполнены на 90%.

Так же как в офисном сегменте, в сфере торговой недвижимости Сочи сегодня прослеживается тенденция к уменьшению занимаемой одним арендатором площади. Наибольшим спросом пользуются помещения в 15-30 кв. м. Впрочем, применительно к крупноформатным магазинам этого сказать пока нельзя.

Если говорить о коммерческой недвижимости Сочи как о **гостиничном бизнесе**, то высоким категориям - 4 и 5 звездам - соответствует немногим более десятка объектов. Гостиниц в Сочи с учетом количества туристов, ежегодно посещающих курорт, недостаточно. На 1000 туристов приходится примерно 0,5 номера, что в сравнении с курортными городами других стран очень и очень мало. На данный момент спрос значительно превышает предложение, и рынку коммерческой недвижимости Сочи обеспечено большое будущее.

Санаторно-курортный комплекс Сочи, по данным компании BlackwoodReal Estate, сегодня включает в себя около 600 различных учреждений. При этом к категории 5* относятся всего четыре объекта на 400 номеров: гостиницы «Гранд Отель & SPA Родина» и «Гранд Отель Поляна», а также санатории «Черноморье» и «Одиссея». К классу 4* эксперты относят семь объектов в совокупности имеющих 1 131 номер. Среди них отели Marines Park Hotel, «Рэдиссон САС Лазурная Пик Отель» и др.

Половина гостиниц высоких категорий располагает небольшим номерным фондом - до 60 номеров. Менее 200 номеров имеют 30% гостиниц. Самая крупная городская гостиница - Marines Park Hotel - располагает 447 номерами.

Стоимость проживания в отелях Сочи зависит от местоположения объекта, его категории, типа, а также перечня оказываемых услуг. Традиционно дороже всего номера в гостиницах и санаториях Центрального района. Дело в том, что здесь расположены не только основные городские достопримечательности (Дендрарий, Парк культуры и отдыха «Ривьера», Морской порт), но и большая часть курортной инфраструктуры - рестораны, кафе, аттракционы, музеи. Чуть меньше нужно платить за номер в гостинице в Хостинском районе, а стоимость проживания в Лазаревском и Адлерском районах ниже среднего уровня по Сочи, поскольку они расположены в отдалении от центра города.

Собственно, состав гостиничного сектора Сочи достаточно разнообразен. Он представлен как мини-гостиницами, так и пятизвездочными отелями, поэтому разброс цен в этом сегменте рынка наиболее значителен. Например, в сезон проживание в отеле «Виталина», имеющем категорию 2*, обойдется от 1 тыс. руб. с человека за стандартный номер, а апартаменты Ralph Lauren в пятизвездочном отеле клубного типа «Гранд Отель & SPA Родина» можно будет снять за 160 тыс. руб. в сутки.

По оценкам экспертов, дешевле всего обходится в Сочи проживание на базах отдыха: в среднем - 800 руб. в сутки за койко-место в стандартном номере и 1 100 руб. - в номере повышенной комфортности. Они отличаются минимальным набором мебели и, зачастую, отсутствием санузла. Гораздо больше придется платить за номера в домах отдыха и пансионатах: 2 100 и 2 750 руб. в сутки соответственно. Здесь к услугам отдыхающих - трехразовое питание, санузел, телевизор и холодильник в каждом номере.

Размещение в санаториях и оздоровительных комплексах в целом обходится не дороже, чем в пансионатах, однако, помимо гостиничного обслуживания, здесь предоставляют полноценный курс лечебных процедур и консультации врачей, которые обычно включены в стоимость. С учетом лечения средняя стоимость размещения в санаториях составляет 2 400 руб. в сутки за человека в стандартном номере и 3 300 руб. в номере повышенной комфортности.

Девелоперам, планирующим инвестиции в курортный комплекс Сочи, эксперты рекомендуют дальше развивать направление качественного номерного фонда. При этом можно модернизировать существующие гостиничные номера или возводить новые качественные объекты с развитой инфраструктурой и единой концепцией. Причем и тот и другой путь вполне могут быть реализованы на базе существующих гостиничных комплексов - примеры реконструкции советских объектов в Сочи существуют.

Многие инвесторы сегодня рассматривают покупку помещений в городе-курорте как способ инвестирования практически без риска. Ведь Сочи развивается, количество жителей и туристов возрастает с каждым годом, соответственно, постоянно требуются новые офисы, магазины, торговые центры и гостиницы. Поэтому коммерческая недвижимость Сочи – это не только бизнес, но и способ сохранить и преумножить капитал.



Рис.5. Основные топонимические районы Центрального и Хостинского районов



Рис.6. Основные топонимические районы Хостинского и Адлерского районов

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

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	81 474 руб. за кв.м.	-6.28%	-0.04%	+10.87%	34275
- Вторичный рынок	87 070 руб. за кв.м.	-0.89%	+3.52%	+4.2%	9908
- Новостройки	79 243 руб. за кв.м.	-8.43%	-1.49%	+14.69%	24245
Дома	27 057 110 руб.	-16.13%	-19.74%	+16.33%	2745
Земля	636 406 руб. за сотку	+5.56%	-5.8%	+1.27%	1679
Офисы	100 582 руб. за кв.м.	-5.85%	+8.49%	-12.37%	50
Торговые площади	134 292 руб. за кв.м.	-16.19%	+5.49%	-29.32%	30
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	18 893 руб. в месяц	-0.12%	-1.76%	-11.8%	317
2 комнатные квартиры	31 664 руб. в месяц	-11.02%	+15.43%	+38.96%	198
Офисы	7 430 руб. за кв.м. в год	-11.62%	+31.25%	-22.6%	36

В связи с тем, что г.Сочи не является промышленным городом, **рынок производственно-складских помещений** не развит, и сделки в отношении таких объектов (купля-продажа, аренда) носят единичный характер. В основном это сделки аренды производственно-складских помещений и в большей степени касаются объектов в Адлерском районе, микро-районе КСМ Центрального района, района объездной дороги.

Спрос на данный сегмент рынка на сегодня не очень высокий, так как:

- цены на рынке Сочи чрезвычайно взвинчены из-за прошедшей Олимпиады.
- рынок перенасыщен предложениями о продаже низкокачественных объектов и практически отсутствуют предложения о продаже высококачественных объектов.
- сложившаяся ситуация на мировых финансовых рынках отражается негативными последствиями для российского финансового рынка.

Классификация складских помещений в г.Сочи:

- Склад класса В. Капитальное здание одно- или многоэтажное. Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол асфальт или бетон без покрытия. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта. Офисные помещения при складе. Телефонные линии МГТС. Охрана по периметру территории.
- Склад класса С. Капитальное производственное помещение или утепленные ангары. Высота потолков разная от 3,5 до 18 метров. Пол асфальт или бетонная плитка. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения.
- Склад класса D. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.

На сочинском рынке преобладают производственно-складские помещения Класса С и D.

Ценовая ситуация на рынке продажи объектов производственно-складского назначения (по состоянию на дату оценки):

Таблица 8. Информация по имеющимся на рынке недвижимости предложениям к продаже объектов производственно-складского назначения, расположенных в г.Сочи 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	производственно-складская база	производственно-складская база	производственно-складская база	производственно-складская база
2	Местоположение	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Тимирязева	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазеревский район, ул.Гайдара, 2а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Га-стелло	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, п.Тихоновка, ул.Скрябина	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Лазеревский район, п. Дагомыс, ул.Ленинградская	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазеревский район, Дагомыс, п. Волковка, ул.Космическая	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Дагомыс, Батумское шоссе	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Дагомыс, Барановское шоссе
3	Цена предложения к продаже объекта, руб.	70 000 000	17 000 000	60 000 000	26 000 000	36 750 000	36 000 000	35 000 000	21 000 000
4	Цена предложения в расчете на единицу общей площади зданий, руб./кв.м.	15 555	18 005	10 169	21 488	28 269	24 000	16 279	21 000
5	Общая площадь зданий, м ²	4 500,0	944,2	5 900,0	1 210,0	1 300,0	1 500,0	2 150,0	1 000,0
6	Площадь земельного участка под объектом, м ²	9 022,0	10 000	6 300	12 000	6 969	2 265	4 000	2 500
7	Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
8	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	аренда сроком на 49 лет	аренда сроком на 49 лет
9	Транспортная доступность района расположения объекта	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
10	Возможность подъезда большегрузного автомобильного транспорта	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
11	Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
12	Инженерное обеспечение	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, (сважина), канализации,

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
		административно-бытовых помещений	административно-бытовых помещений	административно-бытовых помещений	административно-бытовых помещений	административно-бытовых помещений	административно-бытовых помещений	административно-бытовых помещений	отопление в административно-бытовых помещениях
13	Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
14	Прочие условия и факторы, влияющие на стоимость единого объекта недвижимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
15	Дата предложения к продаже	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
16	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
17	Источник информации	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_577754879	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_944.2_m_778545586	http://grc.su/catalog/com/detail.php?ID=22522	http://www.ar-go-sochi.ru/object_db.php?action=all&type=4&id=1512&page=4	http://www.sochi-express.ru/reality/view/2978042	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_499239198	http://www.vincent-realty.ru/print/?PID=6453	http://www.vincent-realty.ru/print/?PID=9143

Основные ценообразующие факторы на рынке производственно-складской недвижимости:

- 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.

Высокие цены характерны для производственно-складских помещений всех типов, находящихся в центре города, а также производственно-складских помещений, находящихся в районах с хорошо развитой инфраструктурой.

Собственники складских помещений большей частью предпочитают использовать их либо для собственных нужд, либо для сдачи в аренду. Основная часть предлагаемых к продаже складов располагается в отдаленных районах города и требует значительных капиталовложений для их оснащения и ремонта.

Предложение по продаже складских помещений крайне невелико. В основном предлагаются земельные участки под производственные базы или предлагаются действующие производства.

Предложений по сдаче складских помещений представлено мало, так как в основном заключаются долговременные договоры. При наличии на рынке складских площадей, основным условием для заключения договоров аренды становятся их качественные характеристики. В их числе удобное расположение объекта (предпочтение, как правило, отдается складам, расположенным в черте города), выполнение арендодателем погрузочно-разгрузочных работ, соблюдение условий хранения, охрана объекта. Чем больше подобных и других существенных характеристик у склада, тем выше стоимость аренды.

В отношении рынка аренды производственных помещений, данные о ставках аренды крайне редки ввиду того, что предприятия и организации в большей мере склонны приобретать или строить самостоятельно недвижимость производственного характера, нежели брать ее в аренду.

Большое значение в определении ликвидности того или иного производственно-складского помещения имеет район, в котором он расположен. Наиболее востребована сегодня производственно-складская недвижимость в Центральном и Адлерском районах, менее востребована - в Лазаревском и Хостинском районах г.Сочи, ввиду удаленности от центра. Самые не востребованные на рынке производственно-складские помещения, располагаются в Лазаревском районе, ввиду неразвитой инфраструктуры и плохой транспортной доступности.

Влияние ценообразующих факторов на стоимость 1 кв. м площади коммерческой недвижимости:

- Время продажи (данный параметр учитывает дату выставления объекта недвижимости в публичную оферту, как правило, рынок земли является развитым сегментом рынка

и количества объявления, выставленных в публичную оферту является достаточным для проведения расчетов);

- Возможность торга (данный фактор необходимо уточнять у самих собственников объектов недвижимости, либо у агентств недвижимости, через которое объект выставлен на продажу, как правило, торг не превышает 1-5 % от общей стоимости объекта);

- Условия рынка (многие объекты недвижимости продаются через агентства. Стоимость, указанная в публичной оферте уже включает комиссионные агента.

- Местоположение (степень престижности района месторасположения объекта напрямую влияет на его стоимость).

- Разрешенное использование (стоимость коммерческой недвижимости и жилой сильно отличаются друг от друга).

- Физические характеристики объекта недвижимости – размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки

- Наличие движимого имущества (когда вместе с недвижимым имуществом продается движимое имущество на его территории).

- Ограничения и обременения использования.

- Наличие/отсутствие коммуникаций (водоснабжение, канализация, электричество, газ, отопление напрямую влияют на стоимость улучшений).

Обзор земельного рынка г.Сочи. Рынок земельных участков города очень разнообразен и по качеству, и по цене. Безусловно, основным фактором, определяющим цену, является расположение участка по отношению к морю, к центру города или микрорайона. Другой составляющей цены является качество участка (геологические характеристики, рельеф, наличие коммуникаций и подъезда).

Анализ предложения. Структура предложения по районам города.

Наибольшая доля предложения земельных участков наблюдается в Адлерском районе (39%), что определено планами по размещению основного количества олимпийских объектов (включая спортивные, инфраструктурные и иные здания и сооружения в данной местности) и, как следствие, желанием собственников реализовать свои активы.

В Лазаревском районе сконцентрированы 23% от объема предложения, в центре Сочи находится 18% всего объема рынка земельных участков.

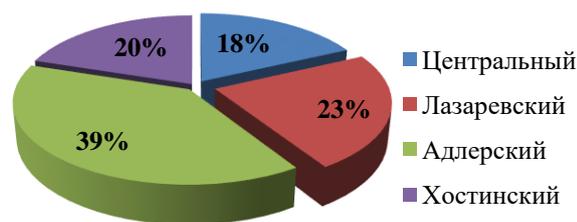


Рис.7. Распределение предложения по районам города Сочи, % от объема предложения

Структура предложения по площади участков. Наибольшее количество предложений наблюдается в сегменте земельных участков от 6 до 15 соток порядка 72% от всего предложения. Основная доля данных участков предназначена для индивидуального жилищного строительства.

Участки, площадь которых находится в диапазонах 16-30 соток и 31-100 соток, представлены в меньшем количестве (9% и 12% соответственно). Меньше всего на рынке представлены участки площадью более 500 сот. (1% общего предложения).

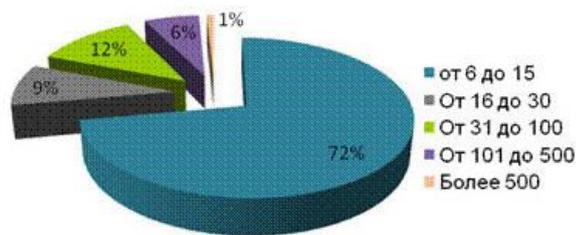


Рис.8. Распределение предложения по площади участков, Сочи, соток

Участки площадью от 101 до 500 соток также характеризуются минимальной долей рынка. Такие участки, как правило, используются для строительства крупных объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Структура предложения по назначению участков. Большинство участков, выставленных на продажу в городе Сочи, предназначены для индивидуального жилищного строительства (порядка 90% от общего предложения). Целевое назначение других участков – МЖС (2%), коммерческое (3%) и прочее (5%).

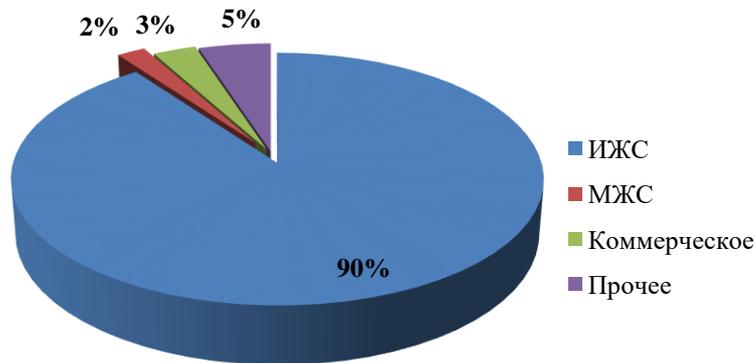


Рис.9. Распределение предложения по назначению, Сочи, % от объема предложения

Структура предложения по праву собственности. В настоящее время в Сочи действует запрет местных властей на приобретение в собственность любой земли, кроме участков, находящихся во владении у физических лиц. После объявления Сочи местом проведения Олимпиады 2014, была выявлена нехватка свободной земли под строительство олимпийских объектов.

Большинство объектов, выставленных на продажу, принадлежит продавцам на основе права собственности (64%). В долгосрочной аренде находятся 35% экспонируемых земельных участков. На иные права приходится менее 1% текущего предложения. В основном экспонируемые земельные участки относятся к категории «земли поселений».

Анализ спроса. Рынок земельных участков в г. Сочи переживает стадию минимальной активности. В 2007-2008 году уже наблюдался спад активности. 1 полугодие 2007 года характеризовалось большим количеством сделок, активным ростом стоимости земли, что подогревалось, во многом, предстоящим конкурсом за право проведения Олимпийских Игр 2014 года. После положительного решения, в июле-августе 2007 года стоимость земли возросла очень резко (ежемесячные темпы роста были на уровне 20-30%).

С другой стороны, административные барьеры при совершении сделок с землей ужесточились. Это привело к тому, что с осени 2007 года по настоящее время количество сделок на рынке земли Сочи является минимальным, цены на землю остаются высокими (однако, рост цен остановился). Высокие административные барьеры привели к тому, что значительная

часть земельных участков либо не имеет, либо не полностью имеет необходимую документацию. В данных условиях инвесторы заняли выжидательную позицию, что и обусловило малое количество сделок и общую стагнацию рынка.

Ценовой анализ. Для целей анализа рынка земельных участков в месте расположения объектов оценки по состоянию на дату оценки были изучены следующие источники информации:

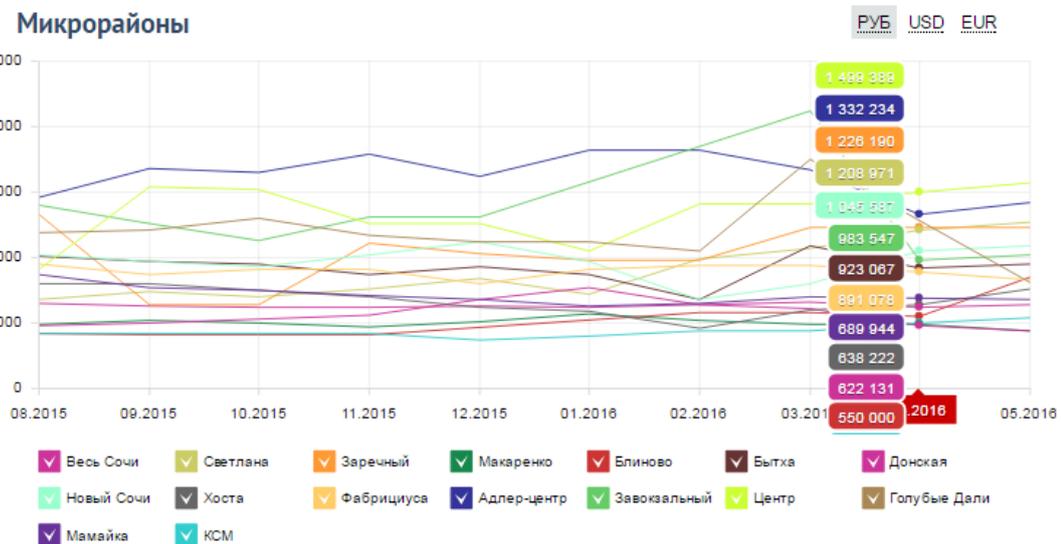
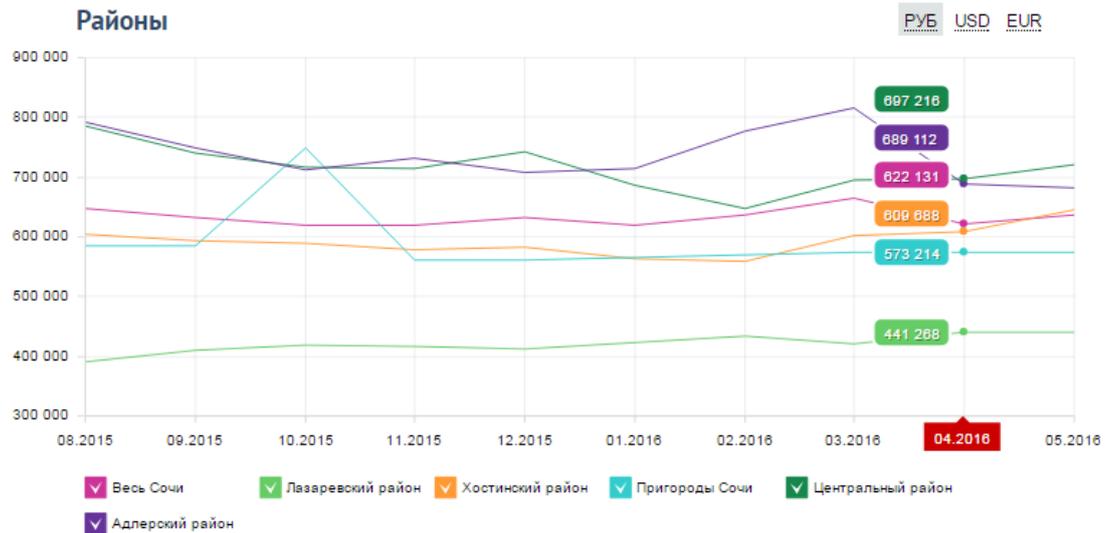
- печатные издания:
 - Газета "Вестник справочной по недвижимости" за 2016г. (издание Краснодарского края, регистрационное свидетельство №ПИ-10-4148 от 01.10.2001г., учредитель и издатель - ООО "Справочная "Недвижимость");
 - Газета «Экспресс Сочи Ва-Банк» (издание г.Сочи) за 2016г., свидетельство ПИ №ФС 10-5692 от 19.11.2004г. Учредитель ООО «Телесемь».
 - Журнал «Справочник по недвижимости» (г.Сочи) за 2016г., свидетельство о регистрации СМИ № ПИ ФС 14-0715 от 10.07.2007г.
 - Газета «Купи-продай» (г.Сочи) за 2016г., свидетельство о регистрации ПИ № ФС-14-0034 от 3 марта 2005г.
- информация сайтов Internet:
 - www.rosrealt.ru;
 - <http://www.kubanrealty.ru>;
 - <http://www.1rc.ru> (информационно-сервисная система «1rc.ru»);
 - <http://vestum.ru>;
 - <http://www.avito.ru> и т.д.
- информационная база Оценщика.

Диапазон рыночной стоимости (цен предложений к продаже) **земельных участков**, расположенных в Центральном районе г.Сочи, в расчете на единицу площади составляет от 440 000 до 1 500 000 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.Сочи, 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.

Далее представлена рыночная информация о ценах на земельные участки в г.Сочи, источник информации: <http://www.vestum.ru/indexinfo/ground>.



Выводы: на основании анализа рынка недвижимости г.Сочи выявлено наличие единичных предложений к продаже производственно-складских баз.

В отношении позиционирования объектов оценки на рынке недвижимости г.Сочи можно сделать следующий вывод: учитывая местоположение, техническое состояние зданий, сооружений, наличие развитой инфраструктуры, оцениваемый единый объект недвижимости (производственно-складская база) является привлекательным для многих участников рынка недвижимости. Потенциальными покупателями могут быть лица, заинтересованные и в более эффективном использовании земельного участка.

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

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 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 недвижимости 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.

При наличии большой база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке земельного участка; определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, в общей стоимости аналогичных застроенных объектах; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

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 объектом 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.

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 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.

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.

Копирование запрещено

Таблица 9. 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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Местоположение земельного участка	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, мкрн.КСМ, ул.Труда, 55а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, мкрн.КСМ	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, п.Хоста, ул.Шоссейная, 2	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, с.Раздольное	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, мкрн.Фабрициуса, район ЖК "Бригантина"	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, мкрн.Фабрициуса, ул.Метелева
3	Удаленность от берега Черного моря	≈ 4000 м	≈ 4000 м	≈ 500 м	≈ 3000 м	≈ 1000 м	≈ 1000 м
4	Цена предложения к продаже, руб.	определяется	180 000 000	80 000 000	50 000 000	75 000 000	77 000 000
5	Площадь земельного участка, м ²	18 718	44 700	14 000	15 500	11 300	11 000
6	Цена предложения к продаже в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./м ²	определяется	4 027	5 714	3 226	6 637	7 000
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Вид права	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	собственность
9	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
10	Вид разрешенного использования	для эксплуатации объектов недвижимого имущества	для строительства объектов нежилого назначения	для строительства объектов нежилого назначения	для строительства объектов нежилого назначения	для строительства объектов нежилого назначения	для строительства объектов нежилого назначения
11	Дата предложения к продаже	дата оценки - 20.04.2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
12	Ограничения в использовании земельного участка	отсутствуют	предположительно отсутствуют	предположительно отсутствуют	предположительно отсутствуют	предположительно отсутствуют	предположительно отсутствуют
13	Наличие подключения к центральным инженерным сетям	имеется подключение к центральным инженерным сетям	все центральные коммуникации рядом, имеется возможность подключения	все центральные коммуникации рядом, имеется возможность подключения	все центральные коммуникации рядом, имеется возможность подключения	все центральные коммуникации рядом, имеется возможность подключения	все центральные коммуникации рядом, имеется возможность подключения
14	Источник информации	-	https://www.avito.ru/sочи/zemelnye_uchastki/uchastok_4.47_ga_izhs_507097246	https://www.avito.ru/sочи/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_izhs_647347644	https://www.avito.ru/sочи/zemelnye_uchastki/uchastok_1.55_ga_izhs_523071160	https://www.avito.ru/sочи/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_izhs_595537777	https://www.avito.ru/sочи/zemelnye_uchastki/uchastok_1.11_ga_izhs_737011396

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 10. 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	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Цена предложения к продаже, руб.	определяется	180 000 000	80 000 000	50 000 000	75 000 000	77 000 000
2	Площадь участка, м ²	18 718	44 700	14 000	15 500	11 300	11 000
3	Цена предложения к продаже в расчете на 1 м ² земельного участка, руб./м ²	определяется	4 027	5 714	3 226	6 637	7 000
4	Скидка к цене предложения, %	-	-14	-14	-14	-14	-14
5	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	3 463	4 914	2 774	5 708	6 020
6	Дата предложения к продаже	дата оценки - 20.04.2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
7	Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
8	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	3 463	4 914	2 774	5 708	6 020
9	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
10	Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
11	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	3 463	4 914	2 774	5 708	6 020
12	Вид права	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	собственность
13	Корректировка, %	-	0	0	0	0	-14
14	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	3 463	4 914	2 774	5 708	5 177
15	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
16	Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
17	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	3 463	4 914	2 774	5 708	5 177
18	Вид разрешенного использования	для эксплуатации объектов недвижимого имущества	для строительства объектов нежилого назначения	для строительства объектов нежилого назначения	для строительства объектов нежилого назначения	для строительства объектов нежилого назначения	для строительства объектов нежилого назначения
19	Корректировка, коэф.	-	0	0	0	0	0
20	Скорректированная стоимость в расчете на 1 м ² , руб./м ²	определяется	3 463	4 914	2 774	5 708	5 177
21	Местоположение	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, мкрн.КСМ, ул.Труда, 55а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, мкрн.КСМ	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, п.Хоста, ул.Шоссейная, 2	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, с.Раздольное	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, мкрн.Фабрициуса, район ЖК "Бригантина"	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, мкрн.Фабрициуса, ул.Метелева
22	Удаленность от берега Черного моря	≈ 4000 м	≈ 4000 м	≈ 500 м	≈ 3000 м	≈ 1000 м	≈ 1000 м
23	Корректировка, %	-	0	-18	+17	-25	-25

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
24	Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²	определяется	3 463	4 029	3 246	4 281	3 883
25	Наличие инженерных сетей на земельном участке	имеется подключение к центральным инженерным сетям	все центральные коммуникации рядом, имеется возможность подключения				
26	Скорректированная стоимость, руб.	-	0	0	0	0	0
27	Скорректированная стоимость в расчете на 1м ² , руб./м ²	определяется	3 463	4 029	3 246	4 281	3 883
28	Площадь участка, м ²	18 718	44 700	14 000	15 500	11 300	11 000
29	Корректировка, %	-	+8,1	-3,0	-2,0	-5,4	-5,7
30	Скорректированная стоимость в расчете на 1м², руб./м²	определяется	3 744	3 908	3 181	4 050	3 662
31	Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг), %	-	8,1	21,0	19,0	30,4	44,7
32	Степень доверия результату	-	0,919	0,790	0,810	0,696	0,553
33	Коэффициенты весомости (рейтинг)	-	24%	21%	21%	18%	16%
34	Средневзвешенное значение рыночной стоимости 1м² земельного участка, руб./м²	3 702	-	-	-	-	-
35	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, определенная сравнительным подходом по состоянию на 20.04.2016г., руб.	69 294 000	-	-	-	-	-

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 промышленную 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 среднему значению 14% - наиболее типичному значению на рынке коммерческой недвижимости г.Сочи (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Сочи - АН «Олимп», тел. 8 (800) 2000-378, АН «Real Недвижимость», тел. 8 (800) 737-77-30, АН «Лидер», тел. 8 (862) 254-44-44 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 земельный участок – аналог №5 – 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.Сочи (АН «Олимп», тел. 8 (800) 2000-378, АН «Real Недвижимость», тел. 8 (800) 737-77-30, АН «Лидер», тел. 8 (862) 254-44-44 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 объекту-аналогу №5 принята в размере -14%, 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 Хостинского района), применить статистические методы в рамках настоящей работы не представляется возможным.

В настоящем отчете, корректировка, учитывающая разницу на местоположение, рассчитана с использованием весовых коэффициентов, характеризующих показатель по 10-балльной системе:

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Местоположение	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, мкрн.КСМ, ул.Труда, 55а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, мкрн.КСМ	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, п.Хоста, ул.Шоссейная, 2	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, с.Раздольное	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, мкрн.Фабрициуса, район ЖК "Бригантина"	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, мкрн.Фабрициуса, ул.Метеллева
Удаленность от берега Черного моря	≈ 4000 м	≈ 4000 м	≈ 500 м	≈ 3000 м	≈ 1000 м	≈ 1000 м
Удаленность от центра Сочи	6	6	6	7	9	9
Транспортная доступность района расположения объекта	9	9	9	6	10	10
Качество подъезда	7	7	9	6	10	10
Удобство подъезда	7	7	9	6	10	10
Удаленность от берега Черного моря	5	5	9	6	7	7
Развитость инфраструктуры	8	8	9	5	10	10
Сумма баллов	42	42	51	36	56	56
Корректировка, коэф.		1,00	0,82	1,17	0,75	0,75
Корректировка, %	-	0	-18	+17	-25	-25

Величина корректировки на местоположение подтверждается данными агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Сочи (АН «Олимп», тел. 8 (800) 2000-378, АН «Real Недвижимость», тел. 8 (800) 737-77-30, АН «Лидер», тел. 8 (862) 254-44-44 и т.д.).

Корректировка на масштаб

На основании анализа рынка недвижимости земельных участков выявлена зависимость стоимости от величины общей площади: чем больше площадь участка, 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.

Корректировка по прочим факторам не приводилась в связи с отсутствием различий аналогов от объекта оценки, либо отсутствием влияния данных факторов на стоимость в месте расположения объекта оценки.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а, определенная на дату оценки 20.04.2016г. составляет:

69 294 000 руб.

(Шестьдесят девять миллионов двести девяносто четыре тысячи) руб.

10.1.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Расчёт стоимости замещения объекта оценки осуществлялся методом сравнительной единицы, предполагающим расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м, 1 куб.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: справочники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) – справочники оценщика КО-Инвест.

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

$$Cз = Cан * V(S)об * Kв * Kv(s) * Kn * Km * Knn * Kндс, где$$

Аббревиатура показателя в формуле	Полное наименование показателя	Источник информации для расчета
$Cз$	Стоимость замещения объекта оценки на дату оценки	Расчёт Оценщика по формуле выше
$Cан$	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.
$V(S)об$	Площадь (объем) оцениваемого объекта (количество единиц сравнения)	Расчёт производился на базе показателя – объём по информации, предоставленной Заказчиком, приведенной в Главе «Описание объекта оценки».
$Kизм$	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».
$Kоб$	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», «Складские здания 2011», раздел «Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к

		стоимости всего здания», табл. 1.5 «Поправка на разницу в объеме или площади», стр.12.
<i>Kк</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 вводилась.
<i>Kкл</i>	Коэффициент, учитывающий местоположение объекта	Базовым регионом для справочник УПСС является Московская область, оцениваемый объект расположен в г.Москва. Коэффициент на местоположение определялся на основании справочник УПСС «Общественные здания 2011», «Складские здания 2011», табл.5.2 «Регионально-климатические коэффициенты», стр.402 .
<i>Kпп</i>	Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя	Описание источника информации по прибыли предпринимателя представлено после таблицы ниже.
<i>Kндс</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 методике¹², 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%.

¹² 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 11. 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 12. Расчет величины затрат, необходимых на замещение зданий/сооружений

№ п/п	Наименование объекта	Единицы измерения	Количество	Укрупненный 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 _{здс}	К _{пп}	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109	м3	6 347	7 914,00	справочник оценщика "Общественные здания", Ко-Инвест, 2011г., код ОЗ.03.007	0,94	0,85	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	61 262 306
2	Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140	м3	4 748	4 506,00	справочник оценщика "Общественные здания", Ко-Инвест, 2011г., код ОЗ.09.070	0,94	0,98	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	30 084 157
3	Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071	м3	43	9 942,00	справочник оценщика "Общественные здания", Ко-Инвест, 2011г., код ОЗ.09.066	0,94	0,92	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	564 339
4	Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107	м3	54	9 942,00	справочник оценщика "Общественные здания", Ко-Инвест, 2011г., код ОЗ.09.066	0,94	0,92	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	708 705
5	Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141	м3	124	3 162,60	справочник оценщика "Складские здания", Ко-Инвест, 2011г., код СЗ.19.001	0,94	1,0	1,12	1,0	1,05	1,18	1,10	562 699
Итого:													93 182 206

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 повреждение конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их стоимости замещения (воспроизводства).

В данном отчете физический износ зданий 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 13. 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	8	9
	Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109							
1	Фундаменты	397,00	5,02	0,0	397	5,91	20	1,18
2	Стены	1 902,00	24,03	0,0	1 902	28,29	20	5,66
3	Перекрытия	711,00	8,98	0,0	711	10,58	20	2,12
4	Кровля	474,00	5,99	0,0	474	7,05	30	2,12
5	Проемы	871,00	11,01	0,0	871	12,96	30	3,89

1	2	3	4	5	6	7	5	6
6	Полы	791,00	9,99	0,0	791	11,77	30	3,53
7	Отделка	634,00	8,01	0,0	634	9,43	30	2,83
8	Специальные конструкции	1 132,00	14,30	-1 132,0	0	0,00	0	0,00
9	Отопление, вентиляция	563,00	7,11	0,0	563	8,37	30	2,51
10	Водоснабжение, канализация	83,00	1,05	0,0	83	1,23	30	0,37
11	Электроосвещение	297,00	3,75	0,0	297	4,42	30	1,33
12	Слаботочные системы	59,00	0,75	-59,0	0	0,00	0	0,00
	Итого:	7 914,00	100	-1 191,00	6 723	100		26
	Кк:				0,85			
	Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140							
1	Фундаменты	314,00	6,97	0,0	314	7,11	20	1,42
2	Стены	731,00	16,22	0,0	731	16,55	20	3,31
3	Перегородки	36,00	0,80	0,0	36	0,82	20	0,16
4	Перекрытия	812,00	18,02	0,0	812	18,38	20	3,68
5	Кровля	587,00	13,03	0,0	587	13,29	30	3,99
6	Проемы	405,00	8,99	0,0	405	9,17	30	2,75
7	Полы	181,00	4,02	0,0	181	4,10	30	1,23
8	Отделка	136,00	3,02	0,0	136	3,08	40	1,23
9	Прочие	406,00	9,01	0,0	406	9,19	40	3,68
10	Отопление, вентиляция	314,00	6,97	0,0	314	4,67	40	1,87
11	Водоснабжение, канализация	270,00	5,99	0,0	270	4,02	40	1,61
12	Электроосвещение	225,00	4,99	0,0	225	3,35	40	1,34
13	Слаботочные системы	89,00	1,98	-89,0	0	0,00	0	0,00
	Итого:	4 506,00	100	-89,00	4 417	94		26
	Кк:				0,98			
	Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071							
1	Фундаменты	886,00	8,91	0,0	886	9,70	20	1,94
2	Стены	1 595,00	16,04	0,0	1 595	17,47	20	3,49
3	Перегородки	80,00	0,80	0,0	80	0,88	20	0,18
4	Перекрытия	1 180,00	11,87	0,0	1 180	12,92	20	2,58
5	Кровля	788,00	7,93	0,0	788	8,63	30	2,59
6	Проемы	2 656,00	26,72	0,0	2 656	29,08	30	8,72
7	Полы	590,00	5,94	0,0	590	6,46	30	1,94
8	Отделка	196,00	1,97	0,0	196	2,15	30	0,65
9	Прочие	788,00	7,93	0,0	788	8,63	30	2,59
10	Отопление, вентиляция	373,00	3,75	-373,0	0	0,00	0	0,00
11	Водоснабжение, канализация	326,00	3,28	-326,0	0	0,00	0	0,00
12	Электроосвещение	373,00	3,75	0,0	373	4,08	30	1,22
13	Слаботочные системы	110,00	1,11	-110,0	0	0,00	0	0,00
	Итого:	9 941,00	100	-809,00	9 132	100		26
	Кк:				0,92			
	Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107							
1	Фундаменты	886,00	8,91	0,0	886	9,70	20	1,94
2	Стены	1 595,00	16,04	0,0	1 595	17,47	20	3,49
3	Перегородки	80,00	0,80	0,0	80	0,88	20	0,18
4	Перекрытия	1 180,00	11,87	0,0	1 180	12,92	20	2,58
5	Кровля	788,00	7,93	0,0	788	8,63	30	2,59
6	Проемы	2 656,00	26,72	0,0	2 656	29,08	30	8,72
7	Полы	590,00	5,94	0,0	590	6,46	30	1,94
8	Отделка	196,00	1,97	0,0	196	2,15	30	0,65
9	Прочие	788,00	7,93	0,0	788	8,63	30	2,59
10	Отопление, вентиляция	373,00	3,75	-373,0	0	0,00	0	0,00
11	Водоснабжение, канализация	326,00	3,28	-326,0	0	0,00	0	0,00

1	2	3	4	5	6	7	5	6
12	Электроосвещение	373,00	3,75	0,0	373	4,08	30	1,22
13	Слаботочные системы	110,00	1,11	-110,0	0	0,00	0	0,00
	Итого:	9 941,00	100	-809,00	9 132	100		26
	Кк:				0,92			
	Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый но-мер 23:49:0205004:1141							
1	Фундаменты	442,76	14,00	0,0	443	14,00	20	2,80
2	Стены	695,77	22,00	0,0	696	22,00	20	4,40
3	Перегородки	284,63	9,00	0,0	285	9,00	20	1,80
4	Перекрытия	632,52	20,00	0,0	633	20,00	20	4,00
5	Кровля	442,76	14,00	0,0	443	14,00	30	4,20
6	Проемы	253,01	8,00	0,0	253	8,00	30	2,40
7	Полы	94,88	3,00	0,0	95	3,00	30	0,90
8	Отделка	31,63	1,00	0,0	32	1,00	30	0,30
9	Прочие	158,13	5,00	0,0	158	5,00	30	1,50
10	Электроосвещение	126,51	4,00	0,0	127	4,00	30	1,20
	Итого:	3 162,60	100	0,00	3 163	100		24

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.

Признаки функционального устаревания у объектов не выявлены. 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.

Признаки внешнего устаревания у объектов не выявлены. Оцениваемые объекты не испытывают внешнего устаревания.

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости зданий 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	3	4	5	6	7	8
1	Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109	61 262 306	26	0	0	26	45 615 913
2	Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140	30 084 157	26	0	0	26	22 181 049
3	Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071	564 339	26	0	0	26	418 175

1	2	3	4	5	6	7	8
4	Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107	708 705	26	0	0	26	525 150
5	Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141	562 699	24	0	0	24	430 465
	Итого:	93 182 206					69 170 752

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а, определенная на дату оценки 20.04.2016г. в рамках затратного подхода с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

69 170 752 руб. + 69 294 000 руб. = 138 464 752 руб.

(Сто тридцать восемь миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят два) руб.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная затратным подходом, не отражает действительного уровня рыночных цен на аналогичных производственно-складские базы, в отличие от сравнительного и доходного подходов, в связи с чем, результаты расчета рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода не используются при итоговом согласовании рыночной стоимости имущества.

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, включающим 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.

Основными единицами сравнения на рынке недвижимости и при расчете сравнительным подходом выступают: квадратный метр (m^2), кубический метр (m^3), единый объект. На практике расчета рыночной стоимости объектов недвижимости выявлено, что для определения стоимости объектов торгового назначения, как правило, используется единица измерения - квадратный метр (m^2).

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.

Таблица 15. 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	производственно-складская база	производственно-складская база				
2	Местоположение	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Тимирязева	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Гайдара, 2а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Га-стелло	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Батумское шоссе	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Барановское шоссе
3	Локальное местоположение в Сочи	мкрн. КСМ	мкрн.Донская	п.Дагомыс	мкрн. Чайсовхоз	п.Дагомыс	п.Дагомыс
4	Цена предложения к продаже объекта, руб.	определяется	70 000 000	17 000 000	60 000 000	35 000 000	21 000 000
5	Цена предложения в расчете на единицу общей площади зданий, руб./кв.м.	определяется	15 555	18 005	10 169	16 279	21 000
6	Общая площадь зданий, м2	2 902,6	4 500,0	944,2	5 900,0	2 150,0	1 000,0
7	Площадь земельного участка под объектом, м2	18 718	9 022,0	1 000	6 300	4 000	2 500
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				
10	Материал стен	кирпичные, бетонные	кирпичные / металл	блочные	кирпичные	кирпичные / металл 23%	металл
11	Транспортная доступность района расположения объекта	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая	высокая
12	Возможность подъезда большегрузного автомобильного транспорта	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
13	Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
14	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, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода (сважина), канализации, отопление в административно-

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
							бытовых помеще- ниях
15	Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
16	Прочие условия и факторы, влияющие на стоимость единого объекта недвижимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
17	Дата предложения к продаже	дата оценки - 20.04.2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
18	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	Источник информации	-	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_577754879	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_944.2_m_778545586	http://grc.su/catalog/com/detail.php?ID=22522	http://www.vincent-realty.ru/print/?PID=6453	http://www.vincent-realty.ru/print/?PID=9143

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 16. 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	70 000 000	17 000 000	60 000 000	35 000 000	21 000 000
2	Общая площадь объекта, м2	2 902,6	4 500,0	944,2	5 900,0	2 150,0	1 000,0
3	Цена предложения к продаже объекта в расчете на единицу площади, руб./м2	определяется	15 556	18 005	10 169	16 279	21 000
4	Скидка к цене предложения, %	-	-11	-11	-11	-11	-11
5	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	13 845	16 024	9 050	14 488	18 690

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
6	Дата предложения к продаже	-	апрель 2016г.				
7	Корректировка на дату предложения, %	-	0	0	0	0	0
8	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	13 845	16 024	9 050	14 488	18 690
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	13 845	16 024	9 050	14 488	18 690
12	Вид права на земельный участок под объектом	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	13 845	16 024	9 050	14 488	18 690
15	Местоположение	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Тимирязева	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Гайдара, 2а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Гагелло	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Батумское шоссе	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Барановское шоссе
16	Локальное местоположение в Сочи	мкрн. КСМ	мкрн.Донская	п.Дагомыс	мкрн.Чайсовхоз	п.Дагомыс	п.Дагомыс
17	Корректировка на местоположение, %	-	-4	+9	+15	+4	+9
15	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	13 280	17 515	10 374	15 132	20 429
16	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, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электроснабжения, водопровода (скважина), канализации, отопление в административно-бытовых помещениях
17	Корректировка на наличие/отсутствие инженерных сетей, %	-	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
18	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	13 280	17 515	10 374	15 132	20 429
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	13 280	17 515	10 374	15 132	20 429
22	Общая площадь зданий, м2	2 902,6	4 500,0	944,2	5 900,0	2 150,0	1 000,0
23	Корректировка на размер общей площади, %	-	+5	-16	+8	-4	-15
24	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	13 944	14 713	11 204	14 527	17 365
25	Материал стен	кирпичные, бетонные	кирпичные / металл 50%	блочные	кирпичные	кирпичные / металл 23%	металл
26	Корректировка, %	-	+10	0	0	+5	0
27	Скорректированная стоимость, руб./м2	определяется	15 372	14 713	11 204	15 211	17 365 ¹³
28	Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг), %	-	19%	25%	23%	13%	24%
29	Доверие	-	0,81	0,75	0,77	0,87	0,76
30	Рейтинг (коэффициент весомости)	-	25%	23%	24%	28%	0%
31	Средневзвешенное значение стоимости единого объекта недвижимости в расчете на 1м2 площади здания, руб./м2	14 165	-	-	-	-	-
32	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом по состоянию на 20.04.2016г. с учетом НДС, руб.	41 115 329	-	-	-	-	-

¹³ Данное значение не участвует при расчете средневзвешенного значения рыночной стоимости 1 кв.м. единого объекта недвижимости, т.к. является случайной (максимальной, значительно отличающейся) величиной в статистическом ряду.

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
33	<i>Рыночная стоимость избыточной части земельного участка, руб.</i>	51 040 770					
34	<i>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом по состоянию на 20.04.2016г. с учетом НДС и избыточной части земельного участка, руб.</i>	92 156 099					

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 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%

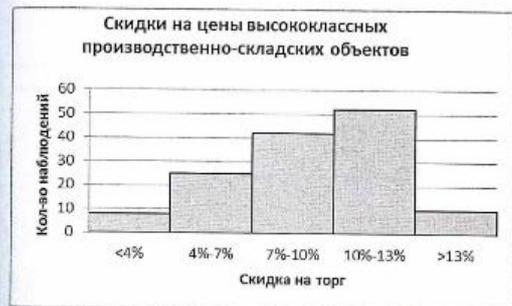
Таблица 6.1.2.

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 г.Сочи (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Сочи - АН «Олимп», тел. 8 (800) 2000-378, АН «Real Недвижимость», тел. 8 (800) 737-77-30, АН «Лидер», тел. 8 (862) 254-44-44 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. 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, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Тимирязева	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Гайдара, 2а	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, ул.Гастелло	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Батумское шоссе	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Барановское шоссе
Локальное местоположение в Туапсе	мкрн. КСМ	мкрн.Донская	п.Дагомыс	мкрн.Чайсовхоз	п.Дагомыс	п.Дагомыс
Удаленность от центра города	6	8	4	4	4	4
Транспортная доступность района расположения объекта	9	9	9	9	9	9
Качество подъезда	7	8	7	7	8	7
Удобство подъезда	7	8	7	7	8	7
Возможность парковки большегрузного транспорта	10	8	8	8	8	8
Развитость инфраструктуры	8	8	8	6	8	8
Сумма баллов	47	49	43	41	45	43
Корректировка, коэф.		0,96	1,09	1,15	1,04	1,09
Корректировка на местоположение, %	-	-4	+9	+15	+4	+9

Величина корректировки на местоположение подтверждается данными агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости г.Сочи (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Сочи - АН «Олимп», тел. 8 (800) 2000-378, АН «Real Недвижимость», тел. 8 (800) 737-77-30, АН «Лидер», тел. 8 (862) 254-44-44 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.

Корректировка не применяется в связи с отсутствием различий по данному фактору.

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.

Корректировка на материал стен определена, исходя из доли зданий с металлическими стенами и типичного соотношения стоимости капитальных и некапитальных зданий.

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.): отношение удельной цены объекта из профлиста к удельной цене такого же объекта кирпичного/бетонного составляет 0,83 или -17%.

Корректировка к объекту-аналогу №1 составит: $(50\% \times (1/0,83-1) \times 100\%) = +10\%$.

Корректировка к объекту-аналогу №4 составит: $(23\% \times (1/0,83-1) \times 100\%) = +5\%$.

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69	0,73
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

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. м¹⁴.

Порядок присвоения коэффициентов весомости (рейтингов). Определение стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый объект, при применении

¹⁴ Общепринятым правилом является определение среднего арифметического значения при расхождении скорректированных значений до 20%, в случае расхождения более 20% - определение средневзвешенного значения.

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.

Определение стоимости избыточной части земельного участка.

На основании анализа рынка производственно-складской недвижимости выявлено, что одним из ценообразующих факторов является площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Объект оценки, в отличие от объектов-аналогов, имеет избыточную часть земельного участка, которая вносит дополнительную стоимость в единый объект недвижимости:

Характеристика	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Площадь земельного участка под объектом, м ²	18 718	9 022	1 000	6 300	4 000	2 500
Общая площадь зданий, м ²	2 902,6	4 500,0	944,2	5 900,0	2 150,0	1 000,0
Соотношение площади земельного участка в общей площади зданий	6,45	2,00	1,06	1,07	1,86	2,50
Среднее значение обеспеченности земельным участком		1,70				
Площадь земельного участка в составе оцениваемого единого объекта недвижимости, необходимая для эксплуатации зданий, кв.м.	1,70 x 2 902,6 кв.м. = 4 934 кв.м.					
Избыточная часть земельного участка, кв.м.	18 718 кв.м. – 4 934 кв.м. = 13 787 кв.м.					
Рыночная стоимость избыточной части земельного участка (с учетом вида прав), руб.	13 787 кв.м. x 3 702 руб./кв.м. ¹⁵ = 51 040 770 руб.					

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а, определенная на дату оценки 20.04.2016г. в рамках сравнительного подхода с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

92 156 099 (девятьсот два миллиона сто пятьдесят шесть тысяч девятьсот девять) руб.

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 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.

¹⁵ Расчет удельной стоимости земельного участка представлен в разделе 10.1.1 отчета

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.16 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

<i>Условия арендного соглашения</i>	<i>Пояснения</i>
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 г.Сочи.

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

Таблица 17. 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	Наименование объекта, функциональное назначение единого объекта недвижимости	производственно-складская база	производственно-складская база	производственно-складская база	производственно-складская база
2	Местоположение	РФ, Краснодарский край, Центральный район, г.Сочи, ул.Труда, 55	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Космическая	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул.Чекменева, 30А	РФ, Краснодарский край, Центральный район, г.Сочи, ул.Транспортная
3	Локальное местоположение в Сочи	мкрн. КСМ	п.Дагомыс	мкрн.Старая Мацеста	мкрн.Макаренко
4	Цена предложения к аренде объекта, руб./месяц с учетом НДС	определяется	330 000	1 125 000	250 000

Копирование запрещено

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
5	Цена предложения к аренде на единицу общей площади зданий, руб./кв.м./месяц	определяется	220	250	250
6	Общая площадь зданий, м2	2 902,6	1 500,0	4 500,0	1 000,0
7	Площадь земельного участка под объектом, м2	18 718	2 265,0	под объектом	под объектом
8	Вид права на объект	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
10	Материал стен	кирпичные	блочные	блочные	блочные
11	Транспортная доступность района расположения объекта	высокая	высокая	высокая	высокая
12	Возможность подъезда большегрузного автомобильного транспорта	имеется	имеется	имеется	имеется
13	Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
14	Инженерное обеспечение	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях	сети электро-снабжения, водопровода, канализации, отопление в административно-бытовых помещениях
15	Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
16	Прочие условия и факторы, влияющие на стоимость единого объекта недвижимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
17	Дата предложения к продаже	дата оценки - 20.04.2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
18	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
19	Источник информации	-	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_499239198	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_4500_m_356653988	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/pryamaya_arenda_sklada_ot_sobstvennika_bez_komissiy_712373019

Таблица 18. 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	Цена предложения к продаже объекта, руб.	определяется	330 000	1 125 000	250 000

№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
2	Общая площадь объекта, м2	2 902,6	1 500,0	4 500,0	1 000,0
3	Цена предложения к аренде объекта в расчете на единицу площади, руб./м2	определяется	220	250	250
4	Скидка к цене предложения, %	-	-3	-3	-3
5	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	213	243	243
6	Дата предложения к продаже	-	апрель 2016г.	апрель 2016г.	апрель 2016г.
7	Корректировка на дату предложения, %	-	0	0	0
8	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	213	243	243
9	Вид права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
10	Корректировка на различие в виде права на здания, %	-	0	0	0
11	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	213	243	243
12	Вид права на земельный участок под объектом	аренда сроком на 49 лет			
13	Корректировка на различие в виде права на земельный участок, %	-	0	0	0
14	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	213	243	243
15	Местоположение	РФ, Краснодарский край, Центральный район, г.Сочи, ул.Труда	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Космическая	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул.Чекменева, 30А	РФ, Краснодарский край, Центральный район, г.Сочи, ул.Транспортная
16	Локальное местоположение в Сочи	мкрн. КСМ	п.Дагомыс	мкрн.Старая Мацеста	мкрн.Макаренко
17	Корректировка на местоположение, %	-	+9	+7	0
18	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	233	260	243
19	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
20	Корректировка на наличие/отсутствие инженерных сетей, %	-	0	0	0
21	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	233	260	243
22	Техническое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
23	Корректировка на техническое состояние, %	-	0	0	0
24	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	233	260	243
	Общая площадь зданий, м2	2 902,6	1 500,0	4 500,0	1 000,0
25	Корректировка на размер общей площади, %	-	-9	+5	-15

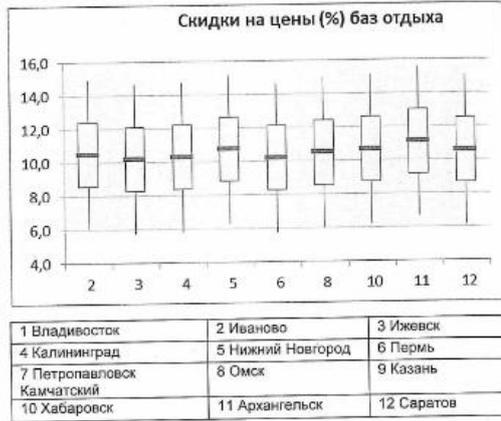
№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5	6
26	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	212	273	207
27	Прочие условия и факторы, влияющие на стоимость единого объекта недвижимости	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
28	Корректировка, %	-	0	0	0
29	Скорректированная стоимость, руб./м2 в месяц	определяется	212	273	207
30	Сумма абсолютных значений корректировок (без учета скидки на торг), %	-	18%	12%	15%
31	Доверие	-	0,82	0,88	0,85
32	Рейтинг (коэффициент весомости)	-	32%	35%	33%
33	Средневзвешенное значение ставки аренды, руб./кв.м./месяц с учетом НДС	231	-	-	-

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.

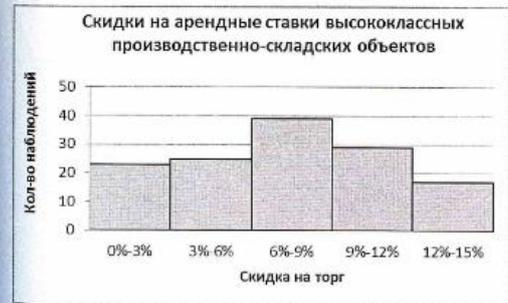
Скидка на торг %	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	7%	7% - 8%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8% - 9%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	6%	5% - 6%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	6%	6% - 7%
2.3 Низкокласные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

Скидка на торг %	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	11%	10% - 12%
4.1 Квартитры	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 Квартитры	3%	1% - 8%

Гистограммы



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.Сочи (по информации агентств недвижимости, специализирующихся на купле-продаже недвижимости в г.Сочи - АН «Олимп», тел. 8 (800) 2000-378, АН «Real Недвижимость», тел. 8 (800) 737-77-30, АН «Лидер», тел. 8 (862) 254-44-44 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, Центральный район, г.Сочи, ул.Труда	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Лазаревский район, ул.Космическая	РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, ул.Чекменева, 30А	РФ, Краснодарский край, Центральный район, г.Сочи, ул.Транспортная
Локальное местоположение в Туапсе	мкрн. КСМ	п.Дагомыс	мкрн.Старая Мацеста	мкрн.Макаренко
Удаленность от центра города	6	4	5	7
Транспортная доступность района расположения объекта	9	9	8	9
Качество подъезда	7	7	7	7
Удобство подъезда	7	7	7	7
Возможность парковки большого грузового транспорта	10	8	9	9
Развитость инфраструктуры	8	8	8	8
Сумма баллов	47	43	44	47

Корректировка, коэф.		1,09	1,07	1,00
Корректировка, %	-	+9	+7	0

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 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.

На основании анализа тенденций изменения арендной платы по объектам нежилого назначения аналогичного уровня, выявлено увеличение арендной платы в среднем на 3-5% в год.

С учетом сложившейся на рынке недвижимости ситуации при расчете рыночной стоимости объекта оценки методом ДДП учитывается увеличение потенциального валового дохода – на 3%.

Определение возможных потерь от недоиспользования 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 г.Сочи, типичный период смены арендатора – 2 мес.

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

$$2 \text{ мес} / 12 \text{ мес.} \times 100\% = 17\%.$$

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 с учетом земельных платежей составляет 1118144 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.).

Таблица 10

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 незагрузки.

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 19. 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	0	3	0	0	6	0	0	0
	Сумма	16,0								
	Количество факторов	9								
	Средневзвешенное значение	1,8								

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 г.Сочи, Оценщики пришли к выводу, что срок экспозиции объектов аналогичного назначения в среднем составляет 4-6 месяцев. Выводы Оценщиков подтверждаются информацией агентств недвижимости, специализирующихся на аренде и продаже коммерческой недвижимости в г. Сочи.

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 отметить, 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 20. 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 21. 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	1,80
3	Поправка на ликвидность	4,23
4	Поправка на инвестиционный менеджмент	1,67
	Итого:	17,85

Терминальный коэффициент капитализации составит: 17,85% - 3,0% = 14,85% или 0,1485, где 3,0% - 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.

Таблица 22. 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	%	-	3	3	3	3	3	3
2	Рыночная ставка арендной платы с учетом темпов роста	руб./кв.м./мес.	231	238	245	252	260	268	276
3	Общая площадь нежилых помещений	кв.м.	2 902,6	2 902,6	2 902,6	2 902,6	2 902,6	2 902,6	2 902,6
4	Потенциальный валовой доход	руб./год	-	8 289 826	8 533 644	8 777 462	9 056 112	9 334 762	9 613 411
5	Потери от недоиспользования	% от ДВД	17	17	17	17	17	17	17
6	Потери от недоиспользования	руб./год	-	1 381 638	1 422 274	1 462 910	1 509 352	1 555 794	1 602 235
7	Действительный валовой доход	руб./год	-	6 908 188	7 111 370	7 314 552	7 546 760	7 778 968	8 011 176
8	Операционные расходы:								
9	- постоянные ОР: налог на имущество	руб./год	118 144	118 144	118 144	118 144	118 144	118 144	118 144
10	- переменные ОР: эксплуатационные расходы (коммунальные платежи, охрана, вывоз мусора и т.д.)	руб./год	-	967 146	995 592	1 024 037	1 056 546	1 089 056	1 121 565
11	- резерв на замещение	руб./год	-	207 246	213 341	219 437	226 403	233 369	240 335
12	Операционные расходы	руб./год	-	1 292 536	1 327 077	1 361 618	1 401 093	1 440 569	1 480 044
13	Чистый операционный доход	руб./год	-	5 615 652	5 784 293	5 952 934	6 145 667	6 338 399	6 531 132
14	Денежный поток	руб./год	-	5 615 652	5 784 293	5 952 934	6 145 667	6 338 399	6 531 132
15	Ставка дисконтирования	%	17,85%	-	-	-	-	-	-
16	Коэффициент текущей стоимости	-	-	0,921160	0,781638	0,663248	0,562790	0,477548	0,439898
17	Текущая стоимость денежного потока	руб./год	-	5 172 916	4 521 223	3 948 272	3 458 721	3 026 889	-
18	Суммарная стоимость денежного потока	руб.	20 128 021	-	-	-	-	-	-
19	Терминальный коэффициент капитализации	-	0,1485	-	-	-	-	-	-
20	Стоимость реверсии	руб.	-	-	-	-	-	-	43 980 687
21	Текущая стоимость реверсии	руб.	19 347 020	-	-	-	-	-	-
22	Чистая текущая стоимость	руб.	39 475 041	-	-	-	-	-	-
23	Рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная доходным подходом, с учетом НДС по состоянию на 20.04.2016г., руб.	руб.	39 475 041	-	-	-	-	-	-

Копирование запрещено

№ 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	
24	<i>Рыночная стоимость избыточной части земельного участка, руб.</i>	51 040 770 ¹⁶							
25	<i>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная сравнительным подходом по состоянию на 20.04.2016г. с учетом НДС и избыточной части земельного участка, руб.</i>	90 515 811							

¹⁶ Расчет приведен в разделе 10.2 отчета

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, 55а, определенная на дату оценки 20.04.2016г. в рамках доходного подхода с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

90 515 811 (девятьюстами миллионов пятьсот пятнадцать тысяч восемьсот одиннадцать) руб.

10.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 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.

С учетом вышеизложенного, результату расчета рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода присвоен вес 100%.

Результаты согласования сведены далее в таблице.

Таблица 23. Итоговое согласование (обобщение) при определении рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Достоверность информации	20	80	-
Полнота информации	20	80	-
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	50	50	-
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50	-
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	50	50	-
Допущения, принятые в расчетах	50	50	-
Весовой коэффициент	40	60	-
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	90 515 811 руб.	92 156 099 руб.	138 464 752 руб. - мотивированный отказ от использования результатов подхода при согласовании
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки, определенная с учетом округления по состоянию на 20.04.2016г., руб.	91 500 000 (девятьюстами один миллион пятьсот тысяч) руб.		

Пообъектно рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а, определенная на дату оценки 20.04.2016г. с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	2	3
1	Административный корпус общей площадью 1773,8 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1109	14 644 000
2	Производственный корпус общей площадью 1052,7 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1140	7 121 000
3	Весовая общей площадью 25,3 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205001:2071	134 000
4	Сторожка общей площадью 21,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1107	169 000
5	Склад общей площадью 28,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:1141	138 000
6	Право аренды земельного участка площадью 18 718 кв.м., кадастровый номер 23:49:0205004:201	69 294 000
	Итого с учетом округления:	91 500 000

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Труда, 55а, определенная на дату оценки 20.04.2016г. с учетом рыночной стоимости права аренды земельного участка составляет:

91 500 000 (девяносто один миллионов пятьсот тысяч) руб.

Оценщик  / Назаренко О.А./

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.)

Перечень использованных при проведении оценки данных:

Документы, предоставленные заказчиком:

17. Выписка из ЕГРП №23/235/001/2015-5352 от 21.12.2015г.,
18. Инвентаризационная опись объектов недвижимости №74-П-/1 от 15.12.2014г.
19. Инвентаризационная опись прав аренды земельных участков №74-П-/1 от от 15.12.2014г.
20. Свидетельства о государственной регистрации права на здания от 27.08.2013г.
21. Договор №0000001966 от 25.02.2009г. аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения.
22. Дополнительное соглашение от 09.03.2010г. к договору №0000001966 от 25.02.2009г. аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения
23. Кадастровый паспорт земельного участка от 12.08.2013г. №2343/12 /13-699289.
24. Технический паспорт базы ООО «Тоннельдорстрой» по состоянию на 18.04.2005г.

Прочие источники:

25. Данные осмотра объекта оценки.
26. Информационная база Оценщика.

27. Периодические издания г.Сочи.

28. Ресурсы Internet:

- <http://www.irr.ru>
- <https://www.avito.ru>
- <http://www.vestum.ru>
- <http://www.rosrealty.ru>
- <http://www.sochi-express.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
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ 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**

Повторное, взамен свидетельства №126704 серия 23 АЖ от 06.03.2010 г.

Дата выдачи: 27.08.2013 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Тоннельдорстрой", ИНН 2319001080, ОГРН 1022302829658, КПП 232001001. Дата регистрации: 02.09.2002 г., наименование органа регистрации: ИМНС России по г. 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: административный корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 1773,8 кв.м. Инвентарный номер: 16416. Литер: А, А1. Этажность: 3.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а

Кадастровый (или условный) номер: 23:49:0205004:1109

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.08.2005 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/045/2005-087.

Государственный регистратор:  / Сидоркин В. А. /

23-АМ 099925

Копирование запрещено



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №126707 серия 23 АЖ от 06.03.2010 г.

Дата выдачи: 27.08.2013 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г. от 27.04.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Тоннельдорстрой". ИНН 2319001080. ОГРН 1022302829658. КПП 232001001. Дата регистрации: 02.09.2002 г., наименование органа регистрации: ИМНС России по г. 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: производственный корпус, назначение: нежилое. Площадь: общая 1052,7 кв.м. Инвентарный номер: 16416. Литер: Б. Этажность: 2. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а

Кадастровый (или условный) номер: 23-49-0205004:1140

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.08.2005 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/045/2005-088

Государственный регистратор:

/ Сидеркин В. А. /

23-АМ

099928



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №126706 серия 23 АЖ от 06.03.2010 г.

Дата выдачи: 27.08.2013 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Тоннельдорстрой", ИНН 2319001080, ОГРН 1022302829658, КПП 232001001. Дата регистрации: 02.09.2002 г., наименование органа регистрации: ИМНС России по г. 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: Склад, назначение: нежилое. Площадь: общая 28,9 кв.м. Инвентарный номер: 16416. Литер: Б. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а

Кадастровый (или условный) номер: 23:49:0205004:1141

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.08.2007 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/004/2007-616

Государственный регистратор:

/ Сидоркин В. А. /

23-AM

099924


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**

Повторное, взамен свидетельства №126708 серия 23 АЖ от 06.03.2010 г.

Дата выдачи: 27.08.2013 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г. от 27.04.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Топсельдорстрой". ИНН 2319001080. ОГРН 1022302829658. КПП 232001001. Дата регистрации: 02.09.2002 г., наименование органа регистрации: ИМНС России по г. 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: весовая, назначение: нежилое. Площадь: общая 25,3 кв.м. Инвентарный номер: 16416. Литер: Д. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а

Кадастровый (или условный) номер: 23:49:0205004:1138

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.08.2005 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/045/2005-089

Государственный регистратор:  / Сидоркин В. А. /

23-АМ 099929



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №126703 серия 23 АЖ от 06.03.2010 г.

Дата выдачи: 27.08.2013 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г. от 27.04.2005 г.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Тоннельдорстрой". ИНН 2319001080. ОГРН 1022302829658. КПП 232001001. Дата регистрации: 02.09.2002 г., наименование органа регистрации: ИМПС России по г. 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: Сторожка, назначение: пежилов. Площадь: общая 21,9 кв.м. Инвентарный номер: 16416. Литер: Е. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а

Кадастровый (или условный) номер: 23:49:0205004:1107

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.08.2005 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/045/2005-090

Государственный регистратор:

/ Сидоркин В. А. /



23-AM

099927

инв. № 16416

Труда
ул. Пластунская № 55а

База ООО «Тоннельдорстрой»

Копирование запрещено

КАРТОЧКА
на строения, возведенные без разрешения

по ул. Платунская *д. 55^а*

Дата	Литер	Наименование строения	Год застр.	Фамилия, К., Ф.	Получение	Подпись
	А	Административный ярус II-этажный - $S_{общ.}=1773,9м^2$	2005	ООО "Тоннельдорстрой"	<i>1/01/2005 г.</i>	
	А₁	Пристройка к лит. А -пом №2 $S=16,5м^2$ -пом №37 $S=10,5м^2$ -СБМ №65 $S=15,5м^2$				<i>Согласовано Администрацией г. Краснодара от 21.01.2005 г. Копия от 21.01.2005 г. Согласовано с управлением г. Краснодара от 21.01.2005 г. Согласовано с управлением г. Краснодара от 21.01.2005 г.</i>
	Б	Производства. Корпус II-эт - $S_{застр.}=753,1м^2$ - $S_{общ.}=1062,7м^2$	2004			<i>Согласовано с управлением г. Краснодара от 21.01.2005 г.</i>
	В	Склад - $6,64*5,28$ - $S_{общ.}=28,9м^2$	2004			
	Д	Весовая II-эт. - $S_{застр.}=22,8м^2$ - $S_{общ.}=25,3м^2$	2002			
	Е	стерожики II-эт. - $S_{застр.}=24,1м^2$ - $S_{общ.}=24,9м^2$				
	Ж	Сторожка - $3,06*3,00$ - $S_{общ.}=8,4м^2$	2000			
	З	Веранда неост. - $4,56*2,97$	2000			
	З	Плиточный цех - $S_{застр.}=94,5м^2$ - $S_{общ.}=87,6м^2$	2000-2004			<i>Примечание: Строение возведено в соответствии с проектом от от 14/01/2005 г. № 12-300/05 и/или 14/01/2005 г. № 12-300/05 от 14/01/2005 г. № 12-300/05</i>
	И	Бригадирская - $3,80*2,20$ - $S_{общ.}=8,3м^2$	2000-2004			
	Г	Сарай - $6,22*6,60$	2000-2004			
	Г₁	Навес - $S_{застр.}=103,8м^2$	2000-2004			
	Г₂	Навес - $S_{застр.}=36,1м^2$	2000-2004			



Копирование запрещено

Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по городу Сочи

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НАЗВАНИЕ База ООО "Тоннельдорстрой"

Уровень Центральный

Город Сочи

Улица (пр.) Труда, д. 55 Пластунская

*5-7-2010. Правильно читать пометки
Центральный квартал*



Квартал № _____

Инвентар. № 16416

Форма технического паспорта введена приказом по МХК РСФСР от 29.12.1971 г. № 29.

(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие	Подпись
	Общество с ограниченной ответственностью "Тоннельдорстрой"	Самовольная постройка		

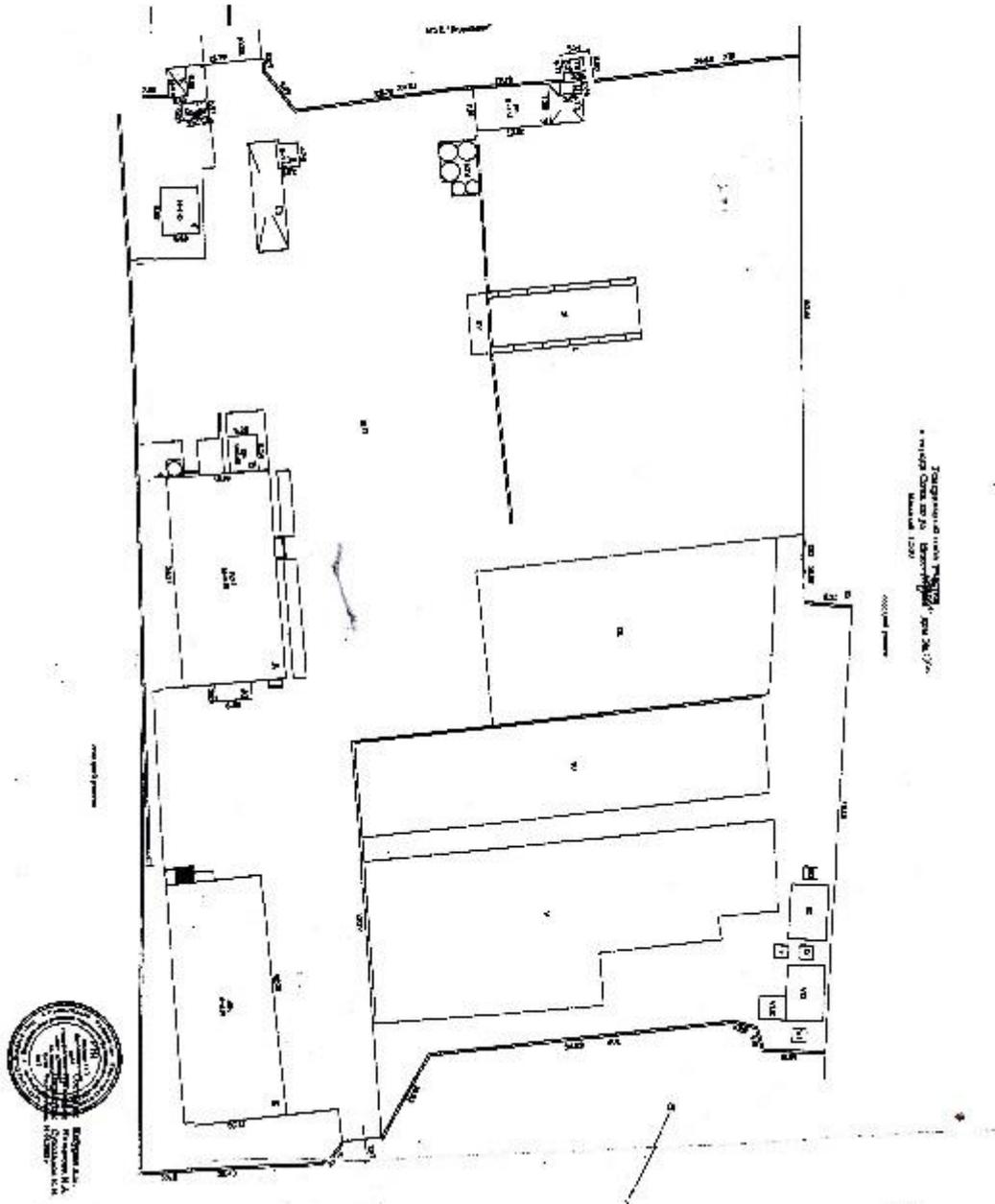
II. Экспликация земельного участка

Площадь участка		Незастроенная площадь						
по докум	фактич	застроен	замощен	озелен	грунт	прочая		
	21396	1839	15813		3493	251		

III. Благоустройство зданий, кв. м

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизов. горячее водоснабжение	Ванны				Газоснаб		Электрооснабжение	Лифты, шт		литер по плану
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собств. котельной	от АГВ	печное	с центр. горел. водоснаб		с газом колонками	с до. колонками	централизов. баллонное	жидким газом	пассажирские	грузовые				
1773,8	1773,8														1773,8			А
1052,7	1052,7														1052,7			Б
															28,9			В
															25,3			Д
															8,4			Ж
															87,6			З
															6,3			И
															21,9			Е

Копирование запрещено



IV. Общие сведения

Назначение	База ООО "Тоннельдорстрой"
Исполнение	База ООО "Тоннельдорстрой"
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному объему	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
А	Административный корпус трехэтажный; III эт.	$35,17 \times 18,18 + 0,41 \times 0,11 \times 3 + 0,41 \times 0,10 - 0,42 \times 0,11 + 0,12 \times 0,41 \times 2 + 0,15 \times 0,45 + 0,47 \times 0,11 + 0,40 \times 0,12 + 0,14 \times 0,40 + 0,12 \times 0,43 + 0,11 \times 0,43 + 0,40 \times 0,11 + 0,12 \times 0,43 + 0,10 \times 0,40 + 0,11 \times 0,40 + 0,10 \times 0,40 + 0,05 \times 0,53 + 0,36 \times 0,12 + 0,29 \times 0,11 + 0,38 \times 0,10 + 0,42 \times 0,10 + 0,10 \times 0,41 \times 5 + 0,36 \times 0,10 + 0,41 \times 0,11 + 0,41 \times 0,10 \times 3$	659,3	6,40	4220
	III-эт.	$38,40 \times 18,40$	699,8	2,90	1942
	ступени	$2,60 \times 1,08 - 0,10 \times 0,11 - 0,15 \times 0,10 + 3,90 \times 1,93 - 0,42 \times 0,11 - 0,41 \times 0,12 + 1,62 \times 2,40$	14,1		
А	Пристройка I-II эт.	$3,20 \times 6,35 + 0,10 \times 0,10 \times 2$	20,3	6,40	130
	III-эт.	$3,00 \times 6,35$	19,1	2,90	55
Б	Производственный корпус 2-х эт.	$42,10 \times 17,30 + 0,52 \times 0,13 + 0,40 \times 0,11 + 0,40 \times 0,14 + 0,39 \times 0,11 + 0,38 \times 0,12 + 0,40 \times 0,11 + 0,42 \times 0,12 + 0,41 \times 0,11 + 0,40 \times 0,11 \times 2 + 0,39 \times 0,11 \times 3 + 0,40 \times 0,11 + 0,42 \times 0,11 + 2 \times 0,41 \times 0,11 + 0,40 \times 0,11 \times 2 + 0,39 \times 0,10 + 0,50 \times 0,11 + 0,44 \times 0,10 + 0,41 \times 0,11 \times 2 + 0,41 \times 0,10 + 0,40 \times 0,10 + 0,16 \times 0,44 + 0,13 \times 0,51 + 0,30 \times 0,11 \times 30,50 \times 0,10 + 0,38 \times 0,10 + 0,10 \times 0,10 \times 0,41 \times 0,11 \times 0,41 + 1,29 \times 0,10 + 0,54 \times 0,11 + 0,40 \times 0,11 + 0,38 \times 0,12 + 0,32 \times 0,12 + 0,40 \times 0,12 + 0,41 \times 0,11 + 0,40 \times 0,10 + 0,40 \times 0,11 \times 2 + 0,37 \times 0,11$	730,5	6,50	4748
	Ступени	$4,28 \times 2,68 - 1,61 \times 0,42 - 0,31 \times 0,10 + 2,41 \times 1,55 + 3,00 \times 1,22 + 3,38 \times 1,11$	22,7		
В	Склад	$6,54 \times 5,28$	34,5	3,60	124
Д	Весовая двухэтажная I-эт.	$3,83 \times 4,22$	16,2	2,65	43
	II-эт.	$3,88 \times 4,12$	16,0	2,60	42
	Балкон	$6,16 \times 1,04 + 3,88 \times 1,00 + 3,88 \times 1,04$	14,3		
	Площадка, ступени	$1,42 \times 0,82 + 4,05 \times 0,77 + 3,59 \times 0,63 + 3,14 \times 0,63 + 0,6 \times 3/4$	6,6		
Е	сторожка 2-х эт. I-эт.	$5,26 \times 3,40$	17,9	3,00	54
	II-эт.	$3,31 \times 4,14$	13,7	3,00	41
	Площадка	$3,73 \times 1,25 + 1,42 \times 1,05$			
Ж	Пристройка I-эт.	$3,05 \times 3,00$	9,2	2,69	25
ж	Веранда неостекленная	$1,56 \times 2,97$	4,6		
З	Плиточный цех	$7,10 \times 7,30 + 0,5 \times 13,12 (6,97 + 6,15) \times 1,23$	55,3	3,50	335
И	Пригородная	$3,89 \times 2,20$	8,6	3,50	30

Пригодится использованному



VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера А Год постройки 2005 Число этажей 3

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

Пор. номер	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, плесень и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конечного элемента с поправкой	Износ в %	% износа в стр. 7 по формуле	Тех. износ элемент	Износ	
											10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	1. Фундамент	железобетонный ленточный	хорошее	6	1	6	0	0			
2	а) стены и их наружная отделка	железобетонный каркас, железобетонные панели	хорошее	28	1	28	0	0			
	б) перегородки	железобетонные панели, бетонные блоки									
3	Перекрытия	чердачное	железобетонное	8	1	8	0	0			
		междуэтажное	железобетонное								хорошее
		подвальное									
4	Крыша	металлопрофиль, стропила металлические	хорошее	11	1	11	0	0			
5	Полы	цементная стяжка	хорошее	9	1	9	0	0			
6	Проемы	оконные	одинарные створные	10	1	10	0	0			
		дверные	заводского изготовления								хорошее
7	внутренняя отделка	штукатурка, побелка	хорошее	6	1	6	0	0			
8	Санитар. и электр. устр.	отопление		19	1	19	0	0			
		водопровод	городские сети								
		канализация	городские сети								
		горяч. водоснабж.									
		ванна									
		электроснабж.	скрытая проводка								хорошее
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифт									
9	Прочие работы	ступени, крыльца-бетонные	хорошее	5	1	5	0	0			
$\% \text{ износа, приложенный к } 100 \text{ по формуле}$				Итого	100	100	0	0			

0% износа (р.9)/100 / удельный вес (р.7)

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа																				
3		Б		Год постройки		2004		Число этажей		2										
простая		Деталь капитальности		I		Вид внутренней отделки		простая												
% износа к стр.7 гр.8/101	Тек. измен. Износ	Элемент	Пор. номер	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Погрешк к удельному весу а %	Удельный вес констр. эл-тов с поправк.	Износ в %	% износа к стр.7 гр.8/101	Тек. измен. износ в %								
												элементов	к строен.							
9	10			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11							
0				1	Т. Фундамент	железобетонный ленточный	хорошее	9	1	9	0	0,0								
0				2	а) стены и кол. наружная отделка	железобетонный каркас, железобетонные плиты	хорошее	17	1	17	0	0,0								
			б) перегородки		железобетонные плиты															
0				3	Перегородки	карданное		20	1	20	0	0,0								
			мездуэтажное			железобетонные	хорошее													
			надподвальное																	
0				4	Крыша	профнастил	хорошее	12	1	12	0	0,0								
0				5	Полы	бетон, линолеум	хорошее	6	1	6	0	0,0								
0				6	Проемы	оконные	одинарные створные окрашенные	10	1	10	0	0,0								
			дверные			заводского изготовления														
0				7	внутренняя отделка	облицатурено, окраска	хорошее	6	1	6	0	0,0								
				8	Санитар. и электр. устр.	отопление		19												
						водопровод														
						канализация	городская сеть						хорошее							
						горяч. водоснабж.														
						ванная														
						электроосвещ.	скрытая проводка													
						радио								19						
						телефон														
						вентиляция								19	1	19	0	0,0		
						лифт														
				9	Прочие работы	ступени бетонные	хорошее	1	1	1	0	0,0								
%						% износа, приведенный к 100 по формуле		Итого		100		100		0,0						

0 % износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7)

Копирование запрещено

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа												
3		Б		Год постройки		2004		Число этажей		2		
Элемент		Виды капитальности		I		Вид внутренней отделки		простая				
Тек. измен. износ в		Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее		Техническое состояние (трещины, пиллы, и т.п.)		Удельный вес по таблице		Тек. измен. износ в %		
элемент	ов	к	10	11	5	6	7	8	9	10	11	
			1		1. Фундамент	железобетонный пантонный	хорошее	9	1	9	0	0,0
			2		а) стены и из. наружная отделка	железобетонный каркас, железобетонные плиты	хорошее	17	1	17	0	0,0
					б) перегородки	железобетонные плиты						
			3		Перегородки	чердачное		20	1	20	0	0,0
				междуэтажное		железобетонные	хорошее					
				надподвальное								
			4		Крыше	профнастил	хорошее	12	1	12	0	0,0
			5		Полы	бетон, пилылеум	хорошее	6	1	6	0	0,0
			6		Премы	оконные	одинарные створные окрашенные	10	1	10	0	0,0
				дверные		заводского изготовления						
			7		внутренняя отделка	оштукатурено, окраски	хорошее	6	1	6	0	0,0
			8		Санитар. и электр. устр.	отопление		19				
				водопровод								
				канализация		горячая сеть	хорошее					
				горяч. водоснабж.								
				ванна								
				электроосвещ.		скрытая проводка						
				радио								
				телефон								
			вентиляция		19	1	19	0	0,0			
				лифт								
			9		Прочие работы	ступени бетонные	хорошее	1	1	1	0	0,0
				% износа, приведенный к 100 по формуле		Итого		100		120	0,0	

0 % износа (гр.9*100 / удельный вес (гр.7))

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера	В		Год постройки	2004		Число этажей	1		Группа капитальности	III		Вид внутренней отделки	простая	
Пор. номер	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее		Техническое состояние (сводки, трещины, пилы, и т.п.)		Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем-тов с поправк.	Износ в %	% износа по стр. 7 гр.8/101	Тех. измен. износ в %		
1	2		3		4		5	6	7	8	9	элементов	к строч.	
1	1. Фундамент		железобетонный ленточный		хорошее		15	1	16	0	0,0			
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные		хорошее		37	1	37	0	0,0			
	б) перегородки													
3	Перекрытия	чередочное					8							
		междуэтажное												
		надподвальной												
4	Крыша		асбофанера		хорошее		13	1	13	0	0,0			
5	Полы		бетон		хорошее		10	1	10	0	0,0			
6	Проемы	оконные		одноразные створные окрашенные		хорошее		3	1	3	0	0,2		
		дверные		заводского изготовления										
7	внутренняя отделка		оштукатурено		хорошее		2	1	2	0	0,0			
8	Санитар. и электр. уст.	отопление						5	1	5	0	0,0		
		водопровод												
		канализация												
		горяч. водоснабж.												
		канна												
		электроосвещ.		скрытая проводка		хорошее								
		радио												
		телефон												
		вентиляция												
		лифт												
9	Прочие работы						8							
%					%					%				
% износа, приведенный к 100 по формуле					Итого					100				
										88				
										0,2				

0 % износа (гр.9/100 / удельный вес (гр.7))

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера Д Год постройки 2002 Число этажей 2
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

гр. групп	1		Пор. номер	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем-тов с поправк.	Износ в %	% износа к стр.7 гр.8/101	Тех. измен. износ в %						
	простая											элементов	к строен.					
	Тех. измен. износ в %	к строен.																
	10	11	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11						
			1	1. Фундамент	железобетонный ленточный	хорошее	4	1	4	0	0,0							
			2	а) стены и их наружная отделка	бетонные блоки	хорошее	20	1	20	0	0,0							
				б) перегородки														
			3	чердачное			12	1	12	0	0,0							
				междуэтажное	железобетонные	хорошее												
				надподвальное														
0,0			4	Крыша	профнастил	хорошее	15	1	15	0	0,0							
0,0			5	Полы	бетон, линолеум	хорошее	9	1	9	0	0,0							
0,2			6	оконные	одинарные створные окрашенные	хорошее	11	1	11	0	0,0							
				дверные	заводского изготовления													
0,0			7	внутренняя отделка	штукатурено, окраска	хорошее	6	1	6	0	0,0							
0,0			8	отопление			16											
				водопровод														
				канализация														
				горяч. водоснабж.														
				ванна														
				электроосвещ.	скрытая проводка	хорошее												
				радио														
				телефон														
			вентиляция															
			лифт															
			9	Прочие работы	площадки бетонные, балкон	хорошее	5	1	5	0	0,0							
0,2			% износа, приведенный к 100 по формуле			Итого	100		100		0,0							

0 % износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7)

вес (гр.7)

VI, Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера Е Год постройки _____ Число этажей 2
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

Пор. номер	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочие	Техническое состояние (ссадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элементов с поправк.	Износ в %	% износа к стр. 7 гр. 8/101	Тех. измен. износ в %		
									элементов	к строеч.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1. Фундамент	железобетонный ленточный	хорошее	4	1	4	0	0,0			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные, бетонные блоки	хорошее	20	1	20	0	0,0			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное		12	1	12	0	0,0			
		междустяжное	железобетонные								хорошее
		надподвальное									
4	Крыша	профнастил	хорошее	15	1	15	0	0,0			
5	Полы	бетон	хорошее	9	1	9	0	0,0			
6	Проемы	оконные	одинарные; створные окрашенные	11	0,5	5,5	0	0,0			
		дверные	заказного изготовления								
7	внутренняя отделка	оштукатурено	хорошее	6	1	6	0	0,0			
8	Санитар. и электр. устр.	отопление		18	1	0	0	0,0			
		водопровод									
		канализация									
		горяч. водоснабж.									
		ванна									
		электросвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифт									
9	Прочие работы	площадка бетонная	хорошее	5	1	5	0	0,0			
% износа, приведенный к 100 по формуле			Итого	100		94,5	0	0,0			

0 % износа (гр. 9) * 100 / удельный вес (гр. 7)

Копирование запрещено

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа														
2		Ж		Год постройки		2000		Число этажей		1				
ростая		Чугунно-капитальности		I		Вид внутренней отделки				простая				
Тек. измен. износ в %		Группы	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элементов поправкам	Износ в %	% износа к стр.7 гр.В101	Тек. измен. износ в %			
элементов	к строен.										элементов	к строен.		
10	11	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
		II	Фундамент	деревянные столбы	гниль	4	1	4	30	1,2				
		III	а) стены в эк. наружная отделка	деревянные	перекос, увлажнение, гниль	20	1	20	35	7,0				
			б) перегородки											
		III	Перекрытия	чердачное										
				междуэтажное	деревянное	плотн. увлажнение	12	1	12	35	7,0			
				надподвальное										
		IV	Крыша	профи асбл	хорошее	15	1	15	20	3,0				
		V	Полы	дощатые	стертость	9	1	9	45	4,1				
		VI	Прочие	оконные	одиночные створчатые, раздвижные	нарушены соединения	11	0,5	5,5	40	2,2			
				дверные	заподскога изготовления	перекос								
		VII	внутренняя отделка	окраска	загрязнение	6	0,5	3	50	1,5				
		VIII	Санитар. и электр. устр.	отопление										
				водопровод										
				канализация										
				горяч. водоснабж.										
				ванна										
				электроосвещ.	открытая проводка	много электр. точек								
				радио				18						
				телефон				0						
				вентиляция				18	1	18	40	7,2		
				лифт										
		IX	Прочие работы			5								
% износа, приведенный к 100 по формуле						Итого								
						100		85,5		33,2				

38 % износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7)

Копирование запрещено

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера 3 Год постройки 2003 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

Пор. номер	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем-тов с поправк.	Износ в %	% износа к стр.7 по Ф.101	Тех. измен. износ в %		
									элементов	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	1. Фундамент	железобетонный ленточный	хорошее	10	1	10	0	0,0			
2	а) стены и их наружная отделка	бетонные блоки	хорошее	32	1	32	5	1,6			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное		10							
		междэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	профнастил, стропила деревянные	хорошее	17	1	17	5	0,9			
5	Полы	бетон	хорошее	3	1	3	5	0,2			
6	Проемы	оконные	глухие	4	1	4	15	0,6			
		дверные	заводского изготовления								
7	внутренняя отделка	штукатурено	хорошее	4	1	4	15	0,6			
8	Санитар. и электр. устр.	отопление		14							
		водопровод									
		канализация									
		горяч. водоснабж.									
		вентиляц.									
		электроосвещ.	открытая проводка								хорошее
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифт											
9	Прочие работы			6							
% износа, приведенный к 100 по формуле			Итого	100		84		6,0			

7 % износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7)

Копирование запрещено

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

1		Литера	И	Год постройки	2003	Число этажей				1												
Стая		Группа капитальности			I			Вид внутренней отделки			простая											
Эк. измен. износ в %	элементов к строен.	10	11	Пор. номер	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Итого	% износа к стр.7 гр.8/101	Тек. измен. износ в %											
														элементов	к строен.							
				1	1. Фундамент	железобетонный ленточный	хорошее	4	1	4	0	0,0										
				2	а) стены и их наружная отделка	бетонные блоки	хорошее	20	1	20	0	0,0										
					б) перегородки																	
				3	Перекрытия	чердачное		12														
				междэтажное																		
				надподвальное																		
				4	Крыша	профнастил, стропила деревянные	хорошее	15	1	15	0	0,0										
				5	Полы	бетон	хорошее	9	1	9	5	0,5										
				6	Проемы	оконные	глухие	11	1	11	5	0,6										
						дверные	заводского изготовления															
				7	внутренняя отделка	штукатурено	хорошее	6	1	6	0	0,0										
				8	Санитар. и электр. устр.	отопление		18	0	18	1	18	0	0,0								
						водопровод																
						канализация																
						горяч. водоснабж.																
						ванна																
						электроосвещ.	открытая проводка								хорошее							
						радио																
						телефон																
				вентиляция																		
					лифт																	
				9	Прочие работы			5														
% износа, приведенный к 100 по формуле							Итого	100		83		1,1										

1 % износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7)

Копирование запрещено

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Пор. номер	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (разруки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструк. элементов с поправкой	Износ в %	% износа к стр. 7 (г. 8) * 100	Тех. износ в %	
									элементов	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1. Фундамент									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальным								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	внутренняя отделка									
8	Санитар. и электр. устр.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горяч. водоснабж.								
		ванна								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифт								
9	Прочие работы									

% износа, приведенный к 100 по формуле

% износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7);

конструктив
 Фундамент
 Стены и
 Перегородки
 Крыша
 Полы
 Проемы
 Санитарно-электр.
 Прочие раб.
 Итого
 А
 Б
 В
 Г
 Д
 Е
 Ж
 З
 И

Копирование запрещено

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристр. Литера А.	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ.	Литера ж. Веранда неост.	Удел вес по табл.		Поправки	Удел вес по поправ.	Литера	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ.
						Удел вес по табл.	Поправки						
Фундамент	бет.лент.	6	0,66	3,96	дер.столы	5	1	5					
Стены и перегородки	чер.бет.блоки	26	0,66	17,2	деревянные	6	1	6					
Полы	ж/бетон	8	0,66	5,28		9							
Кровля	металлопрофиль	11	1	11	профнасти	30	1	30					
Полы	цем.стяжка	9	1	9	дощатые	25	1	25					
Проемы	одквивные, створные	10	1	10	простые	7	1	7					
Отделочные работы	штукат.	6	1	6	окраска	12	1	12					
Электроосвещение	есть	19	1	19		2							
Прочие работы	лестницы бетонные	5	1	5		4							
Итого		15%	100	X	86,4	100	X	85		100	X		

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ.	Литера	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ.	Литера	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ.
Фундамент												
Стены и перегородки												
Полы												
Кровля												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

X. Наличие восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборн.	№ табл.	Измер-ль	Ст-ль, измер-ль	Поправка к стоимости коэф. на:					Ст-ль измер с поправ	Холодн. облож-е из шт-е-м-е	Восстан ст-ль в руб.	Ичис.	Действ ст-ль в руб.
						Удел. вес	га. кап.	элим. район							
А	Администрат. корпус III-эт.	26	90	м ³	25,4	1,00							0		
А ₁	строит-ль III-эт.	26	90	м ³	25,4	0,86							0		
Б	Производст. корпус II-эт.	7	1	м ³	18,1	1,00							0		
В	Склад	26	106	м ³	12,7	0,74							0		
Д	Весовая II-эт.	18	56	м ³	23,9	1,00							0		
Е	Прокладная II-эт.	18	56	м ³	23,9	0,94							0		
Ж	Прокладная I-эт.	18	56	м ³	36,2	0,87							38		
З	Веранда неост.	28	155	м ³	15,9	0,85							40		
И	Платочный цех	8	89	м ³	22,9	0,84							7		
И ₁	Бригадирская	18	55	м ³	36,2	0,83							1		

с (пр.7)

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по табл.		Литера	Удельный вес по поправкам		Литера	Удельный вес по поправкам	
		погрешности	погрешности		погрешности	погрешности			
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X
Формула для подсчета площадей/объемов									

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по табл.		Литера	Удельный вес по поправкам		Литера	Удельный вес по поправкам	
		погрешности	погрешности		погрешности	погрешности			
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X
Формула для подсчета площадей/объемов									

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя	Поправка к стоимости коэф. на:				Степень износа строения	Кол-во объем-ных площадей-м2	Восстановительная стоимость в рублях	Итого	Действительная стоимость в рублях
						уд. вес	гр. зап.	влияние района	и др.					

Копирование запрещено

Литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктив. элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Един. измерения и ее ст-ть по таблице	Удел. вес объекта в %	Ст-ть единицы измерения с поправкой	Восстан. ст-ть в рублях	Износ в %	Действит. ст-ть в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроснабжение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
VII	отстойник			63,8	191																	
VIII	отстойник			19,6	58																	
IX	отстойник			5,6	17																	
X	отстойник			6,9	17																	
XI	отстойник			64,6	194																	
XII	отстойник			5,6	17																	
XIII	машина			11,157																		
XIV	площадка для РБУ			36,1																		
XV	площадка для РБУ			36,8																		

Литеры по плану	1	XXVI	XXVII	XXVIII	XXIX	XXX	XXXI	XXXII	XXXIII	XXXIV

			Описание конструктив. элементов и их удельные веса																						
21	22	23	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Износ в %	Действит. ст-ть в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях	Литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроснабжение	прочие работы	№ сборки, № таблицы	Един. измерения и ее ст-ть по таблице	Удел. вес объекта в %	Ст-ть единицы измерения с поправкой	Восстан. ст-ть в рублях	Износ в %	Действит. ст-ть в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
			XVI	за бор		90.73																	5		
			XVII	за бор		235.04																	5		
			XVIII	за бор		59.78																	5		
			XIX	за бор		36.63																	5		
			XX	за бор		8.51																	5		
			XXI	за бор		12.02																	5		
			XXII	ворота		6.02* 2.00	12.0																5		
			XXIII	шлак баум		10.37																	5		
			XXIV	лоток			53.0																5		

У. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и заборов

1	2	3	4	5	6	Описание конструктив. элементов и их удельные веса									16	17	18	19	20	21	22	23		
						7	8	9	10	11	12	13	14	15										
Литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы	№ сборника, № таблицы	Един. измерения и ее ст-ть по таблице	Удел. вес объекта в %	Ст-ль единицы измерения с поправкой	Восстан. ст-ль в рублях	Износ в %	Действит. ст-ль в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях		

Копирование запрещено

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Действит																		
Потребна ремонта																		
19						6,10*2,34										-14,9	14,9	
20						1,85*1,00										-4,9	4,9	
21						1,84*1,15										-5,1	5,1	
22						2,85*2,30										-6,9	6,9	
23						8,63*1,55										-13,4	13,4	
24						1,74*0,94										-1,6	1,6	
25						1,74*1,50										-2,9	2,9	
26						2,68*2,72+0,98*1,00										-6,3	6,3	
27						1,56*0,85										-1,3	1,3	
28						4,58*1,78										-8,3	8,3	
29						2,85*3,95+1,70*1,88										-14,1	14,1	
30						5,67*1,55+2,33*1,23+0,43*0,10										-11,9	11,9	
31						5,84*2,73+0,10*0,10*2										-16,9	16,9	
32						5,82*2,76+0,10*0,10*3										-16,0	16,0	
33						5,80*2,80+0,10*0,10*3										-16,2	16,2	
34						5,80*2,80+0,10*0,10*3										-16,1	16,1	
35						5,80*5,82+0,10*0,10*2+0,43*0,10*2										-33,2	33,2	
36						8,80*5,82+0,47*0,10*4+0,10*0,10*3										-41,9	41,9	
						Итого по I-этажу										407,2	407,2	

Копирование запрещено

Дополнительный лист

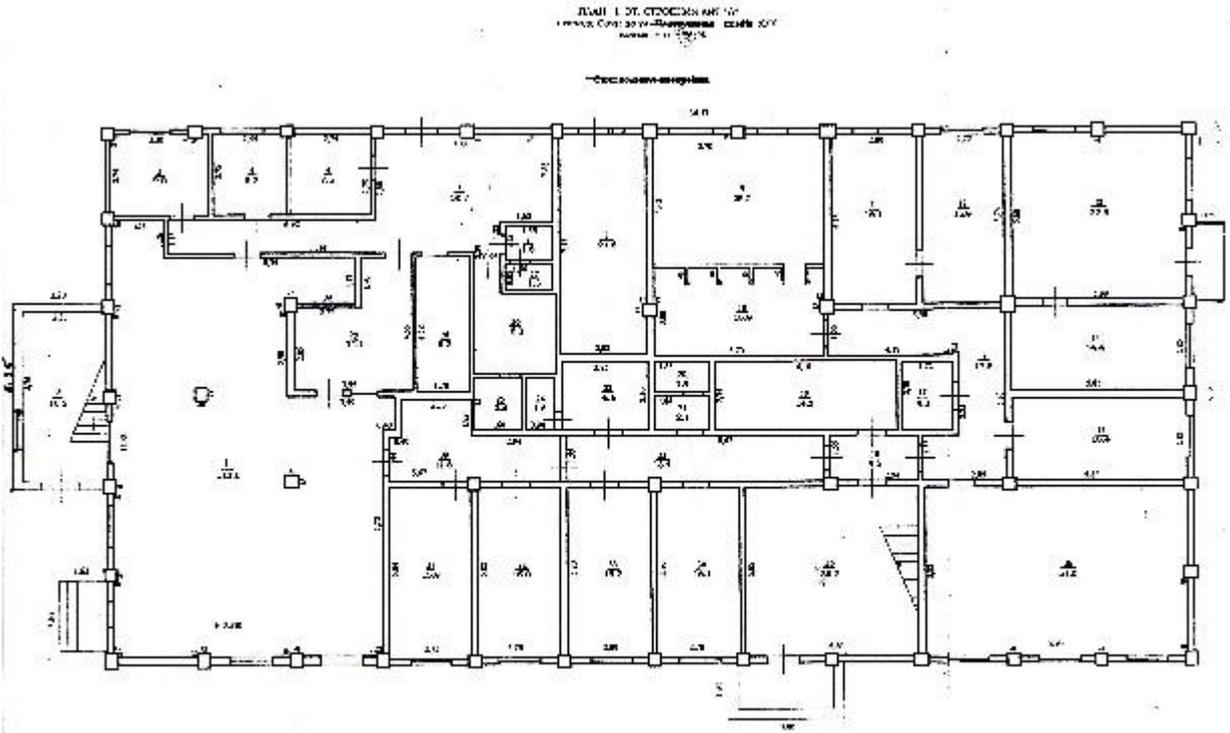
ЭКСПЛИКАЦИЯ

На нежилые и жилые строения, расположенные в жилых помещениях.

Дневальная № 011/011. С. 111/111/111. Дом № 111/111. Квартал № 111/111

Дата записи	Литер по плану	Этаж(начиная с 1 по этаж)	№ по плану строения, кв-ртиры, комн., кухни, корид., и т.п.	Наименование помещений: канцелярское помещение, контрольная комната, большая палата, кухня, корид., и т.п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартал, здание, строения)		
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		самосвал	
А1			1			8,02*8,80+4,75*5,83+1,77*1,28+2,28*1,57+1,10*0,46+0,32*0,17+0,46*0,10+0,43*0,10*5+0,49*0,10+0,40*0,43+0,43*0,46											-4,25	112,6
А1			2			5,76*2,87											-16,5	18,5
А			3			3,30*2,74+0,11*0,46+0,10*0,18*2											-9,9	9,0
			4			2,44*2,79+0,10*0,16											-8,7	8,7
			5			2,75*2,74+0,10*0,10											-7,5	7,5
			6			11,14*1,13+1,32*0,98+2,88*2,88+0,11*0,45+0,25*0,11											39,7	30,7
			7			1,55*1,15											-1,8	1,8
			8			2,88*7,53+0,42*0,11+0,11*0,11*2											-21,5	21,6
			9			5,70*4,43+0,42*0,11*2											-25,2	25,2
			10			5,70*5,00+0,40*0,10*3											45,5	18,9
			11			2,80*5,78+0,10*0,10*3											46,1	16,1
			12			5,76*2,77+0,10*0,10*2+0,22*0,10											-16,6	15,9
			13			5,80*5,80+0,46*0,13+0,41*0,10+0,10*0,10*4											-32,3	32,3
			14			5,85*2,85+0,10*0,10*2+0,18*0,10											-6,6	16,6
			15			5,83*2,81+0,10*0,10*3											-6,4	16,4
			16			5,83*1,55+1,55*1,30+4,39*1,55+0,13*0,21+0,11*0,10*2+0,22*0,11*2											47,8	17,8
			17			1,72*2,30											-4,0	4,0
			18			2,94*1,85+0,22*0,11											-4,5	4,5

Копирование запрещено



Копирование запрещено

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	1		56			2,81*2,82*0,10*0,10*2									-10,2	10,2	
			57			2,75*5,85*0,10*0,10*4									-16,1	16,1	
			58			5,88*2,75*0,10*0,10*4									-16,1	16,1	
			59			5,85*2,75*0,10*0,10*4									-16,1	16,1	
			60			5,85*2,75*0,10*0,10*4									-16,1	16,1	
			61			5,85*2,85*0,14*0,12*0,10*0,10*3									-15,6	15,6	
			62			5,85*2,88*0,14*0,10*0,10*0,10*3									-16,0	16,0	
			63			5,88*2,80*0,10*0,10*2*0,12*0,10*2									-16,2	16,2	
			64			5,50*2,78*0,43*0,14*0,10*0,10*2*0,14*0,10*2									-16,2	16,2	
															-611,5	611,5	
						Итого по II-этапу									-611,5	611,5	

Копирование запрещено

*Исправленному
и подписанному верить*

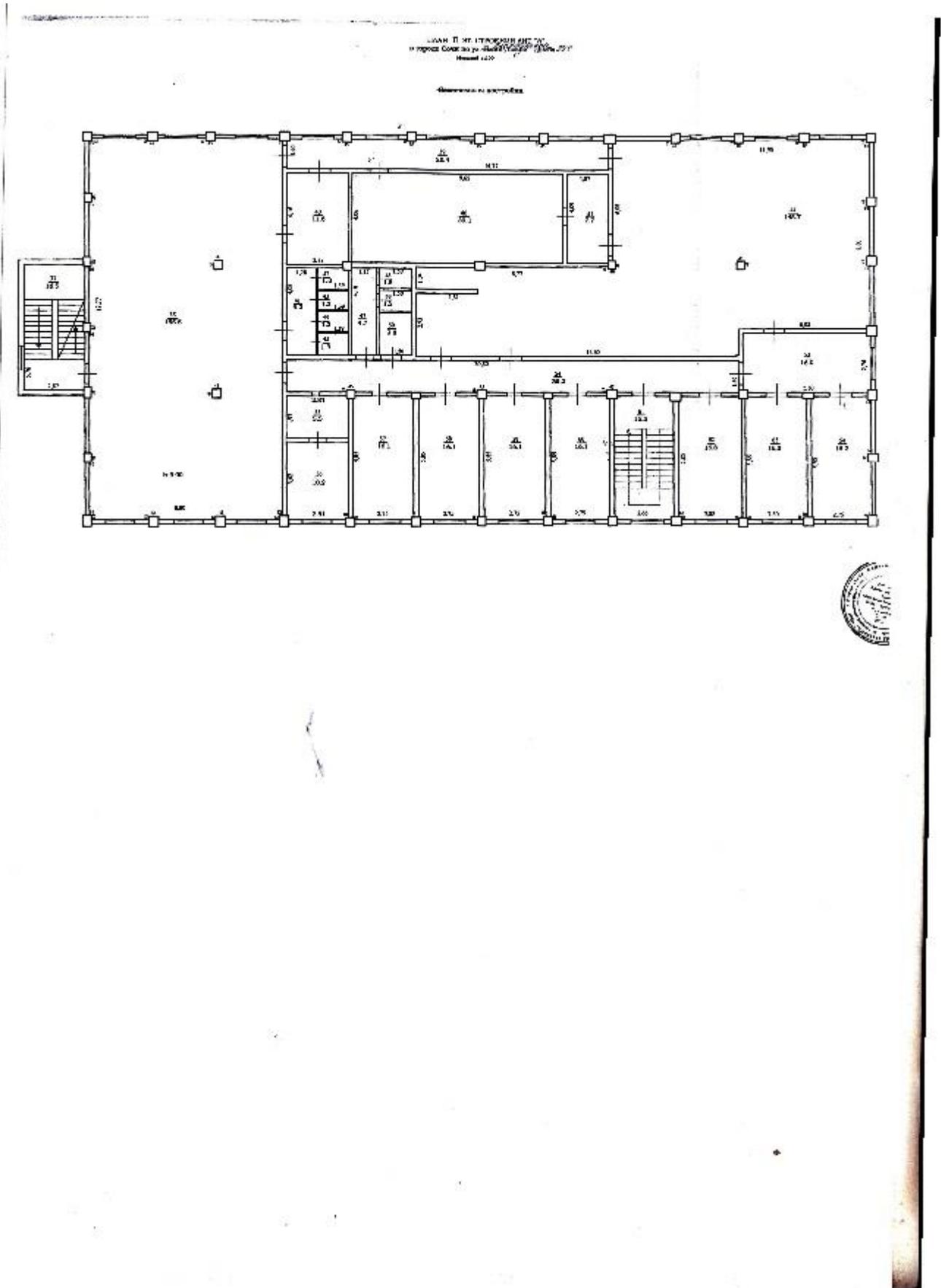


ЭКСПЛИКАЦИЯ

пер. Площадь Победы Дом № 53/4 квартал № 1
 На чертеже и жилые строения, имеющие адресные
 жилые помещения. **Сочи**

1	2	3	4	5	6	7															17
						Продажа по внутреннему обмеру в квадратный метрах															
Дата записи	Литер по плану	Этаж(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	Назначение: жилые помещения, коммерческие помещения, офисная комната, бытового назначения, кухня, корид., лт. п	формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	площадь (используемая) общая			
	А		37		5,76*2,87														18,5		
			38		17,77*9,90-0,45*0,10+5,045*0,43-2*0,45*0,12+2*0,43*0,12+2*0,24*0,24														18,5		
			39		14,77*1,40-0,45*0,12+0,99*0,99														20,4		
			40		4,16*2,78														11,6		
			41		4,08*1,28														5,2		
			42		0,54*1,39-0,25*0,10														1,3		
			43		0,51*1,38														1,3		
			44		0,90*1,39														1,3		
			45		0,95*1,39														1,3		
			46		8,56*1,06-0,45*0,10														39,1		
			47		4,10*1,15														4,7		
			48		1,50*0,97														1,5		
			49		1,50*0,87														1,5		
			50		1,97*1,50														3,0		
			51		4,00*1,87														7,7		
			52		11,90*6,60+1,23*5,66-8,07*4,18+2,81*0,71-0,43*0,45-0,43*0,12+2*0,45*0,12+2*0,43*0,12+2*0,70*0,11															148,7	
			53		5,80*2,76-0,14*0,10+3														16,0		
			54		20,80*1,45-0,45*0,10+3														30,0		
			55		2,81*1,97														5,9		

Копирование запрещено



Приложение
 На небольшие и жилые строения, имеющие астрономические
 жилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

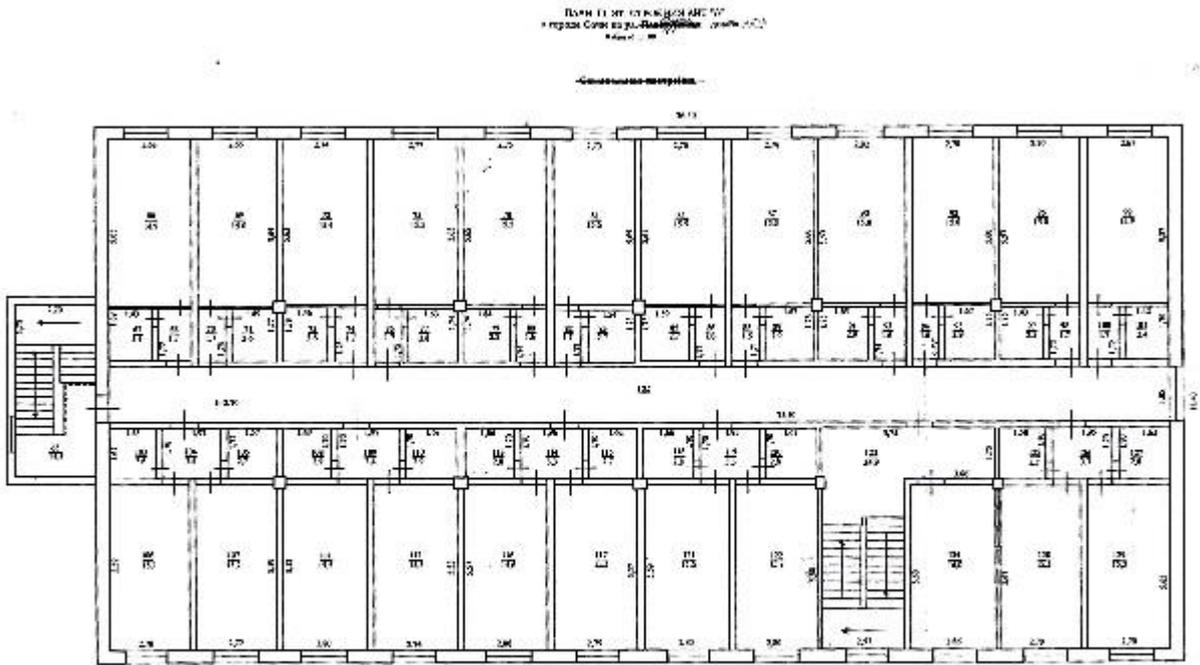
к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. **СОЧИ**

Фластуновская ул. №1. *Договор* Дом № *10/1* квартал №

пер.

Дата записи	Литер по плану	Этаж(и)внутри с 1-го этажа)	№ помещения, квадратный метр по плану строения	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярские помещения, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (кв. метры, кв. м)		
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
	A	III	115		$1,70 \times 1,62 - 0,10 \times 0,10$										15	10	2,7	2,7
			116		$5,57 \times 2,80 - 0,10 \times 0,10$												15,6	15,6
			117		$5,57 \times 2,75 - 0,10 \times 0,10$												15,3	15,3
			118		$1,70 \times 1,66 - 0,10 \times 0,10$												2,8	2,8
			119		$1,65 \times 1,70$												3,3	3,3
			120		$1,67 \times 1,70 - 0,10 \times 0,10$												2,8	2,8
			121		$5,59 \times 2,80 - 0,10 \times 0,10$												15,6	15,6
			122		$5,60 \times 2,80 - 0,10 \times 0,10$												15,7	15,7
			123		$3,30 \times 2,57 + 5,75 \times 1,75 - 0,11 \times 0,45$												24,8	24,8
			124		$5,62 \times 2,86 - 0,10 \times 0,10$												16,0	16,0
			125		$1,70 \times 1,58 - 0,10 \times 0,10$												2,7	2,7
			126		$1,65 \times 1,70$												3,3	3,3
			127		$1,70 \times 1,63$												2,8	2,8
			128		$5,57 \times 2,70 - 0,10 \times 0,10$												15,3	15,3
			129		$5,65 \times 2,70$												15,3	15,3
					Итого по III-этажу												555,1	555,1
					всего по строению												1773,6	1773,6

Копирование запрещено



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

Плещуевая

дом № 25а

квартира №

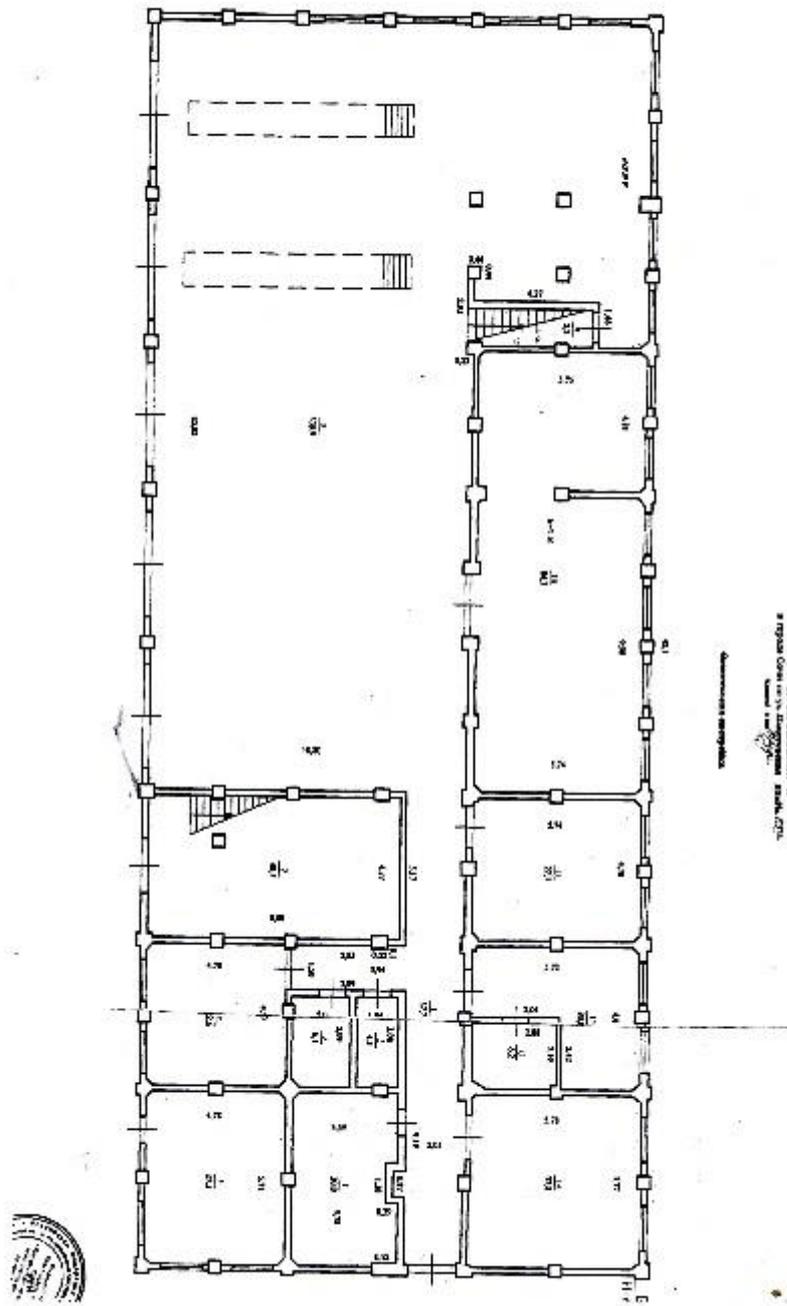
Приложение № 1
На жилые и жилые строения, имеющие внутренние жилые помещения.

Этаж (этажи)	№ по плану, серия, этаж, комн., кухня, корид., и др.	Назначение частей помещений: жилые комнаты, канцелярские помещения, классная комната, большая комната, кухня, корид., и др.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартира, этаж, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру	
				всего	жилая	общественно-культурная	административная	техническая	вспомогательная	самообслуживания	и др.	и др.	и др.			и др.
1	коридор		$15,84 \times 5,94 - 1,9 \times 0,89 + 0,87 \times 0,41 - 5,17 \times 3,85 - 0,52 \times 0,1 - 0,12 \times 0,15 - 0,45 \times 0,15 - 0,54 \times 0,15 - 0,58 \times 0,12 - 0,13 \times 0,44 - 0,07 \times 2,98 - 0,17 \times 0,54 - 0,14 \times 0,45 - 2,98 \times 0,11 - 0,17 \times 0,07$	37,7											37,7	3,10
2	подсобное		$3,08 \times 1,40 - 0,10 \times 0,51$	4,3											4,3	
3	подсобное		$3,09 \times 2,0 - 0,10 \times 0,48 - 0,26 \times 0,28 \times 0,5$	6,1											6,1	
4	кабинет		$5,78 \times 3,59 - 0,38 \times 1,38 - 0,82 \times 0,11 - 0,10 \times 0,43 - 0,10 \times 0,50 - 0,24 \times 0,24 \times 0,5 \times 2$	20,0											20,0	
5	диспетчерская		$5,77 \times 4,78 - 0,10 \times 0,43 - 0,12 \times 0,48 - 0,13 \times 0,45 - 0,41 \times 0,11 - 0,22 \times 0,22 \times 0,5 - 0,22 \times 0,24 \times 0,5 \times 2 - 0,24 \times 0,24 \times 0,5$	27,3											27,3	
6	кабинет		$4,80 \times 4,78 - 0,12 \times 0,05 - 0,12 \times 0,55 - 0,48 \times 0,11 - 0,44 \times 0,12 - 0,13 \times 0,43 - 0,28 \times 0,25 \times 0,5 - 0,25 \times 0,23 \times 0,5 - 0,23 \times 0,26 \times 0,5$	22,6											22,6	
7	склад		$8,60 \times 4,77 - 0,42 \times 0,42 - 0,11 \times 0,20 - 0,18 \times 0,13 - 0,11 \times 0,43 - 0,11 \times 0,44 - 0,10 \times 0,53 - 0,13 \times 0,45 - 0,13 \times 0,44 - 0,12 \times 0,52$	40,5											40,5	

Копирование запрещено

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
	5	1	8	Моторный цех	25.82*10.8+5.92*10.77-0.23*2.93-0.21*0.44-0.44*0.44-0.44*0.45-2-0.10*0.45-0.35*0.48-0.11*0.42-0.11*0.40-0.12*0.43-0.13*0.42-0.12*0.44-2-0.11*0.09-0.11*0.41-0.12*0.43-0.10*0.44-0.10*0.41-0.17*0.14-0.12*0.43-2-0.11*0.52-0.09*0.12-0.43*0.14-0.10*0.43-0.10*0.08-0.12*2.95-0.14*0.5-0.14*0.49-0.13*0.26*0.5-0.26*0.29*0.5-4.27*1.48	333,4									333,4		333,4		
			9	подсобное	1.92*1.22-0.13*0.42		2,3							-2,3		2,3			
			10	мастерская	5.75*4.78-0.10*0.41-2-0.46*0.11*2-0.11*0.43-0.25*0.20*0.5+9.90*5.74-0.41*0.11-0.42+0.60*0.5*0.20-0.21*0.40-0.10*0.42-0.10*0.41-0.11*0.40-0.11*0.47-0.11*0.42-0.11*0.43-0.11*0.41+0.30*2.94-0.25*0.23*0.5*2-0.23*0.34*0.5	84,2										-84,2		84,2	
			11	мастерская	4.78*5.74-0.11*0.43-0.12*0.44-0.11*0.43-0.17*0.12-0.13*0.48-0.23*0.21*0.5-0.21*0.24*0.5-0.20*0.24*0.5	27,1									-27,1		27,1		
			12	мастерская	4.81*5.72-2.42*3.04-0.12*0.41-0.13*0.43-0.13*0.16-0.21*0.21*0.5	20,0								-20,0		20,0			
			13	амбулаторный цех	2.19*2.88-0.12*0.21-0.48*0.29*0.5	6,2								-6,2		6,2			
			14	кабинет	5.77*5.78-0.11*0.43-3.18*0.10-0.10*0.10-0.10*0.42-2-0.22*0.23*0.5-2-0.11*0.23*0.5	32,8								-32,8		32,8			
				Итого по этажу:		614,1	50,4							-664,5		664,5			

Копирование запрещено



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к постановному плану здания (строения), расположенного в г.

Сочи

по улице

Плестуевская

дом № 87

квартал №

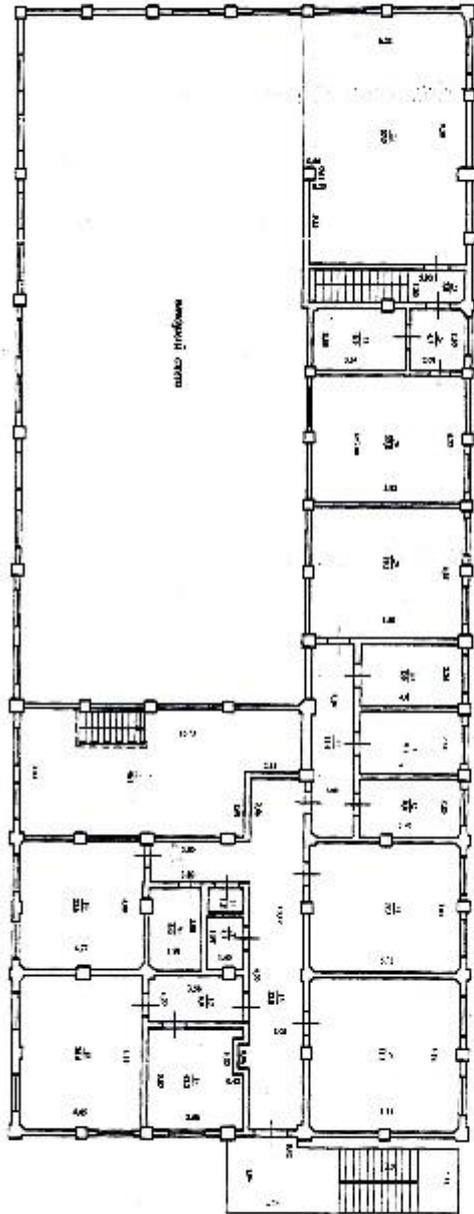
Приложение № 1
На листике к жилому строению, имеющему встроенные нежилые помещения

№ п/п	Назначение частей помещений: жилые комнаты, служебные помещения, кладовые, кухня, корид., и т. п.	формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратный метрах														итого (квартира, этаж, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
			7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
15	коридор	13.17*2.06+3.80*1.62+0.88*0.42-0.10*0.21-0.12*0.54-0.10*0.44-0.11*0.43-0.12*0.48-0.21*0.19-0.11*0.54-0.13*0.10		32.8												32.8	3.00	
16	кабинет	3.88*3.86-0.42*1.32-0.10*0.21-0.56*0.13-0.20*0.46		13.2												13.2		
17	коридор	3.68*1.72-0.43*0.13-0.17*0.12		6.0												6.0		
18	кабинет	5.77*4.65-0.14*0.48-0.10*0.43*2-0.17*0.23*0.5-0.23*0.20*0.5		26.6												26.6		
19	кабинет	4.80*4.77-0.16*0.14-0.13*0.42-0.11*0.45-0.11*0.46-0.08*0.54-1.16*0.03-0.22*0.22*0.5*2-0.05*0.22*0.5		22.6												22.6		
20	подсобное	3.08*1.98-0.11*0.50-0.28*0.22*0.5		6.0												6.0		
21	подсобное	1.97*1.40-0.11*0.40		2.7												2.7		
22	подсобное	1.36*0.90		1.2												1.2		
23	склад	10.75*4.82-2.18*2.48-0.11*0.13-0.10*0.13-0.10*0.42-0.12*0.43-0.12*0.42-0.12*0.15-0.44*0.10-0.43*0.10-0.41*0.13-0.13*0.20		46.1												46.1		
24	подсобное	6.38*6.22-0.20*0.45-3.68*0.24-0.42*0.12-0.12*0.43-0.12*0.42-0.37*0.45-0.12*0.48-0.21*0.30*0.5		57.0												57.0		
25	поступинная клетка	5.93*1.20-0.19*0.24*0.5-0.12*0.42		7.0												7.0		
26	коридор	2.30*2.07-0.10*0.10-0.18*0.20*0.5		4.7												4.7		

Копирование запрещено

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Б	II															
			27	подсобные	3,54*2,33-0,11*0,41-0,11*0,10-0,18*0,24*0,5		8,2						8,2			8,2
			28	кабинет	4,77*5,85-0,11*0,10-0,13*0,10-0,09*0,12-0,11*0,11-0,41*0,11*2	27,8							-27,8			27,8
			29	кабинет	5,80*4,87-0,11*0,12*3-0,13*0,42-0,12*0,09-0,12*0,45	28,1							28,1			28,1
			30	кабинет	4,02*2,24-0,11*0,11-0,13*0,12	8,9							8,9			8,9
			31	кабинет	4,02*3,4-0,12*0,13-0,11*0,12	9,3							9,3			9,3
			32	кабинет	3,95*2,25-0,12*0,43-0,10*0,12-0,25*0,23*0,5	8,8							8,8			8,8
			33	коридор	7,20*1,80-0,40*0,12-0,55*0,13-0,13*0,11-0,24*0,20*0,5		11,4						11,4			11,4
			34	кабинет	4,81*5,73-0,10*0,40-0,12*0,43*2-0,11*0,22-0,13*0,44-0,20*0,20*0,5-0,20*0,19*0,5-0,24*0,19*0,5	27,3							27,3			27,3
			35	кабинет	5,74*5,71-0,11*0,42*2-0,09*0,45-0,11*0,10-0,10*0,47-0,20*0,21*0,5*3	32,5							32,5			32,5
					Итого по II этажу:	251,2	137,0						288,2			388,2
					Всего по зданию:	865,3	187,4						1052,7			1052,7

Копирование запрещено



Инженер-проектировщик
Л. И. ИВАНОВА

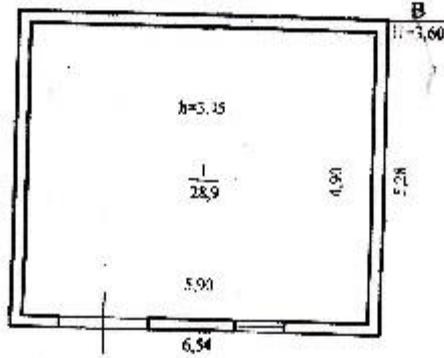
Копирование запрещено

План 1 Этажа строения лит «В»
В г. Сочи по ул. Пляжная дом № 554
Масштаб 1:100

Символическая застройка

Приложение №
вн. №-Ж/КП

итого (кв. метры, этаж, строения)	Высота помещений по
17	
28,9	3,4
28,9	



РТИ
Составил: Мещуря Л.Б.
Проверил: Иваницкая И.А.
Директор: Сухопаров Е.В.
План составлен: 18.04.2005

Копирование запрещено

Дата записи	Литер по плану	Этаж(начиная с 1-го этажа)	№ помещенил. квартиры	Назначение частей помещений: жилые комнаты, санузлы, кухни, коридоры, комнаты, кладовые комнаты, бытовые шкафы, кухни, коридоры, и т.п.	Формулы подсчета площади по плутонному обмеру	Площадь по плутонному обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этаже, строению)	Высота помещения по
						жилая		промысловая		основная		вспомогательная		самостоятельная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Д	II	2	кабинет	3,70*3,40-0,10*0,10*0,5*2-0,10*0,08*0,5			12,6								12,6	2,4
					Итого по I этажу:			12,6								12,6	
					Всего по заданию:			25,3								25,3	

по улице

Плутонный обмер

дом № 2/2

квартал №

ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г.

Сочи

На жилые и жилые строения, имеющие вспомогательные помещения.

Положения №

**План II Этажа строения лит «Д»
В г. Сочи по ул. Пластунская дом № 555
Масштаб 1:100**

Самовольная постройка

квартира № 1
не жилая

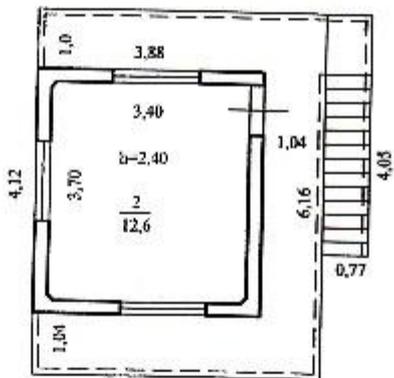
строения)
Высоты помещений по
внутреннему обмеру

7	18
---	----

6	2,40
---	------

6	
---	--

3	
---	--



РТИ

Составил: Кебурин А.Б.

Проверил: Новакова С.В.

Директор: Суховалов С.В.

План составлен: 18.04.2015



Копирование запрещено

ЭКСПЛИКАЦИЯ
 к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. **Сочи**
 на нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения,
 Приложение № _____

Пер. **Лавренкова** Дом № **67/1** Квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, казарткры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, кухонное помещение, классная комната, образовательная часть, кухня, корид., и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах															Итого (жилая, нежилая, строение)	Высота помещения по _____
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная													
	Ш	I	1	1		4,712,84													4,71	13,4			
		II	2	2		2,052,97													2,05	8,5			
						всего по строению													6,76	21,9			

Копирование запрещено

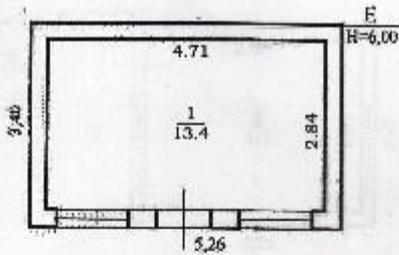
ПЛАН I ЭТАЖА СТРОЕНИЯ ЛИТ. Е

В г. Сочи по ул. ^{Струга} Плясуневская дом № 55А

Масштаб 1:100

положение №
ые по-

СТРОЕНИЕ	Высота помещения по внутреннему обмеру
7	16
3,4	
1,5	
1,8	



РТИ
 Выполнил: Кесурия Л.Б.
 Проверил: Новица И.А.
 Директор: Сухомов Е.В.

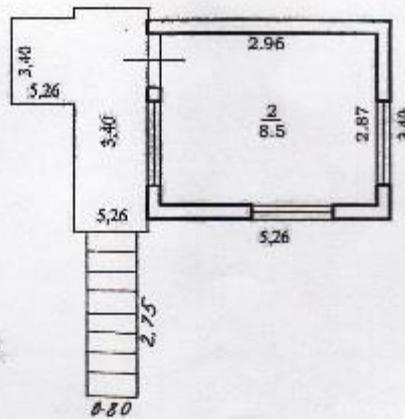
18.047.2005_1

Копирование запрещено

ПЛАН П ЭТАЖА СТРОЕНИЯ ЛИТ. Е

В г. Сочи по ул. ~~Ильинская~~ ^{Ильинская} дом № ~~55~~ ^{55а}

Масштаб 1:100



РГИ

Выполнил: Кебурия Л.Б.

Проверил: Новикова И.А.

Директор: Сухозадоев Е.В.

План составлен: 18.04.2005г.

Копирование запрещено

Дата записи		Литер по плану		Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинет, офисное помещение, плановая комната, балочная планета, кухня, корид., и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	6	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										17	18		
Ж	К	1	2							7	8	9	10	11	12	13	14	15	16				
		Ж	1			1		2,35*2,85		8,4											8,4	2,4	
									8,4													8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	
																						8,4	



по улице

Диагностическая

дом № 55-2

квартал №

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г.

Сочи

На жилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Приложение № 1

Копирование запрещено

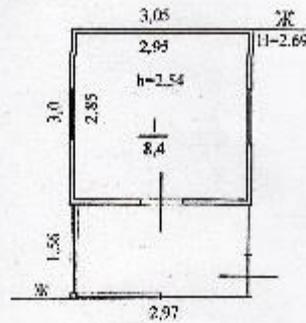
План I Этажа строения лит «Ж»
В г. Сочи по ул. Пляжная дом № 000
Масштаб 1:100

Самовольная постройка

ние № 1
в-жилье

Высота помещения по
внутреннему обмеру

18
2.54



РТИ

Составил: Кебурга Л.Б.
Проверил: Новикова И.А.
Директор: Султанов Е.Т.
План составлен: 18.04.2005



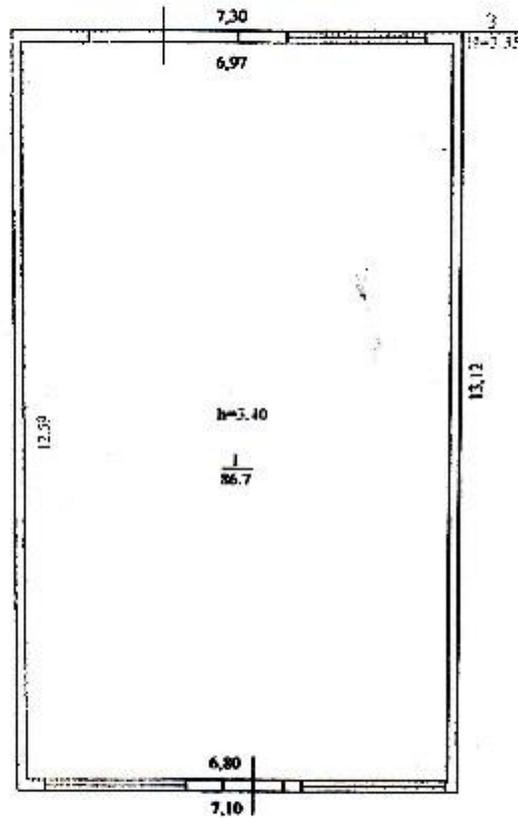
Копирование запрещено

План I этажа строения лвт. "З"
в гор. Сочи по ул. ~~Платоновская~~^{Горького} дом № ~~554~~⁵⁵⁴
масштаб 1:100

шина № 1
и не-

Высота помещения по
внутреннему размеру

3,40



Проектировщик
Директор
План составлен

Ксбуря Л.Б.
Новикова И.А.
Сухозадоев Е.В.
18.04.2005

Копирование запрещено

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. **Сочи**

Назначение и класс строения, площадь встроенные не жилые помещения.

Дом № **0072** квартал № _____

Правая сторона **СФЭРА**

по улице **Дзержинская**

И	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухня, корид., и т.д.	Назначение частей помещений: жилые комнаты, детские комнаты, кухни, кладовая комната, бытовая комната, балкон, лоджия, и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах											итого (квартира, этаж, строение)	Всего помещений по внутреннему обмеру			
						жилая	вспомогат.	основная	вспомогат.			вспомогат.									
1	1	1	кабинет	1,80*3,50														6,3	6,3	6,3	3,35
					Всего по этажу:													6,3	6,3		

Копирование запрещено

План I Этажа строения лит «И»
В г. Сочи по ул. Пластунская дом № 55-2
Масштаб 1:100

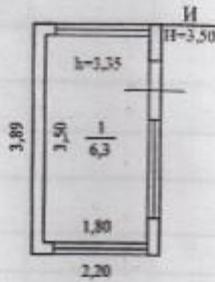
~~Самовольная застройка~~

№ 1
жилье

Высота помещения по
внутреннему обмеру

18

3.35



РТИ

Составил: Кебуридзе Л.В.

Проверил: Новикова И.А.

Директор: Сухозадия Е.В.

План составлен: 18.04.2005



Копирование запрещено

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименов ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (м ²)	№ обoron.	№ табл.	Измеритель.	Стоимость измерения по табл.	Плата за книжку района	Восстановитель руб.	% износа	Действитель руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (руб.)

В ценах являю года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.
Балансовая стоимость не предоставлена								

18.04.2005 г. г. рти
 _____ г. Исполнил Кебурия Л.Б.
 _____ г. Проверил Новикова И.А.
 _____ г. Начальник бюро Сухозадов Е.В.



XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	г.	г.	г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

ДОГОВОР № 0000001966

аренды земельного участка государственной собственности
нессельскохозяйственного назначения

«25» февраля 2009г.

г. Краснодар

Департамент имущественных отношений Краснодарского края, в лице Сердюковой Елены Майновны – первого заместителя руководителя, начальника управления земельных отношений департамента имущественных отношений действующего на основании Положения о департаменте имущественных отношений Краснодарского края, утвержденного постановлением главы администрации Краснодарского края от 23 апреля 2007 года № 345 «О департаменте имущественных отношений Краснодарского края», постановления главы администрации Краснодарского края от 11 марта 2002 года № 253 (в редакции от 27 февраля 2004 года № 192) «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности» и приказа департамента имущественных отношений Краснодарского края от 25 мая 2005 года № 585, именуемый в дальнейшем «Арендодатель»,

с одной стороны,

и общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» (далее – ООО «Тоннельдорстрой»), в лице Мордвинкова Юрия Алексеевича – генерального директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор»,

с другой стороны,

на основании приказа департамента имущественных отношений Краснодарского края от 25 февраля 2009 года № 12-з «О предоставлении в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» земельного участка в городе Сочи для эксплуатации объектов недвижимого имущества»

заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок из земель населенных пунктов (далее – Участок),

с кадастровым № 23:49:0205004:183

площадью 21484 (кв. м), расположенный по адресу:

Краснодарский край, г. Сочи, Центральный, Хостинский район, п. Навагинка, ул. Труда (в районе насосной станции), участок № 36, земельный участок расположен в центральной части квартала, ограниченного ориентирами: Левый берег р. Сочи, северо-восточная сторона железной дороги до границы с Хостинским районом

в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка (далее – КПЗУ), прилагаемом к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью,

для эксплуатации объектов недвижимого имущества

1.2. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора и целевому назначению Участка.

1.3. Указанный в пункте 1.1. Договора Участок передан Арендатору с 25 февраля 2009 года, без каких-либо иных документов по его передаче.

2. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

- 2.1. Расчет размера арендной платы за Участок изложен в Приложении к настоящему Договору.
- 2.2. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться по требованию Арендодателя в связи с изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований.
- 2.3. Арендная плата, подлежащая уплате, исчисляется от установленного Приложением к настоящему Договору размера ежегодной арендной платы за участок со дня передачи Участка, указанного в п.1.3. Договора, за каждый день использования и вносится Арендатором ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала. Первый платеж вносится в течение 30 календарных дней со дня государственной регистрации Договора.
- 2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, раздельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.
- 2.5. Арендная плата и пеня вносятся Арендатором путем перечисления по следующим реквизитам:

получатель: Управление федерального казначейства Минфина России по Краснодарскому краю, департамент имущественных отношений Краснодарского края;

ИНН получателя 2308077553, КПП 230801001;

расчетный счет получателя: 40101810300000010013

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

БИК банка получателя: 040349001

В платежном документе указываются:

- Статус плательщика **08 (плательщик иных обязательных платежей в бюджет)**

- КБК **82111105022020032120**;

- Код ОКАТО **03426000000**;

а также код основания платежа; код периода, за который осуществляется платеж; номер Договора; дата заключения Договора; тип платежа; назначение платежа.

2.6. Неиспользование 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 Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных п.3.2.4 Договора.

3.1.3. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований, связанных с изменением арендной платы, письменно уведомить Арендатора о них, приложив новый расчет размера арендной платы.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получить возмещение убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.2.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.

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

- использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, ука-

занному в п.1.1 Договора;

- нарушение Арендатором условий, указанных в разделе 10 Договора, и невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.1, 4.3 Договора;
- невнесение арендной платы в течение одного квартала;
- использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором 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 разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного п. 2.3 Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится на лицевой счет Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора.

4.1.4. Представить Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.5. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 25 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

4.1.6. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в п. 1.1 Договора.

4.1.7. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.1.8. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.10. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.11. 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.

4.1.12. Не допускать строительства новых объектов, реконструкции существующих до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешения на строительство.

4.1.13. 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 и перехлестных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.14. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.1.15. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.16. При изменении целевого назначения зданий, строений и сооружений (или их частей), расположенных на Участке, обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор и

перерасчета размера арендной платы.

4.1.17. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

4.1.18. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также копии подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав документов.

4.1.19. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам, вносить арендную плату до дня расторжения Договора.

4.1.20. Направить не менее, чем за 90 календарных дней до окончания срока действия Договора, указанного в п. 7.2 Договора, письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора, либо о заключении Договора на новый срок.

4.1.21. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.1.22. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.1.23. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:

4.2.1. Досрочно, по истечении надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.2.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.2.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных п. 3.2.4 Договора.

4.2.4. Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.2.5. 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 в момент заключения Договора.

4.2.6. На заключение договора аренды на новый срок в преимущественном порядке при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и при прочих равных условиях.

4.3. Арендатор не вправе:

4.3.1. Передавать арендованный на срок менее чем пять лет Участок в субаренду в пределах срока договора аренды без письменного согласия Арендодателя.

4.3.2. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.3.3. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Участок, а также занимать коридоры прохода инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.3.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

4.3.5. Осуществлять капитальное строительство за пределами красной линии.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несет имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и

настоящим Договором.

5.2. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.3. Уплата пени в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности их устранения.

5.4. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю, Арендатор уплачивает штраф в двукратном размере арендной платы за все время пользования участком после прекращения действия Договора.

6. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

6.1. Споры, и разногласия сторон, возникшие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации.

7.2. Договор действует в течение 49 лет до 25 февраля 2058 года.

7.3. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон. Расторжение Договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, указанным в п. 4.2.1 Договора, возможно только при отсутствии у Арендатора задолженности по арендной плате.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Изменения и дополнения условий Договора, оформляются сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. В случае отказа или уклонения какой-либо стороны от подписания дополнительного соглашения, спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования, указанные в заключениях инспектирующих и контролирующих служб и ведомств.

10.2. При изменении целевого назначения земельного участка Арендатор обязан известить Арендодателя в десятидневный срок и прибыть в департамент за перерасчетом арендной платы.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

2 экземпляр - Арендодателю,

3 экземпляр - Управлению Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому

краю.

- В качестве неотъемлемой части договора к нему прилагается:
- кадастровый паспорт земельного участка,
 - приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 25 февраля 2009 года № 12-з «О предоставлении в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» земельного участка в городе Сочи для эксплуатации объектов недвижимого имущества»,
 - документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Арендодателя и Арендатора.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель:

Департамент имущественных отношений Арендатор: ООО «Тоннельдорстрой»
Краснодарского края

Юридический адрес: 350014, г. Краснодар,
ул. Гимназическая, 36

Юридический адрес: 354000, г. Сочи, ул. Нагорная, д. 25

Фактический адрес: Тот же

Фактический адрес: 354037, г. Сочи, ул. Ручей Видный, д. 2 а

Телефон 268-24-08

Телефон (8622) 65-04-01, 65-01-69

Факс 268-64-45

Факс 65-0052

e-mail diok@diok.ru

e-mail tds@sochi.ru

Банковские реквизиты:

ИНН 2308077553

Банковские реквизиты:

ИНН 2319001080

БИК 040349001

БИК 046015602

р/с 40202810700000000247

р/с 40602810930060103091

к/с 30101810600000000602

ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Краснодарскому краю
г. Краснодар

ОСБ № 1806 г. Сочи Центральное в Юго-Западном банке Сбербанка РФ

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:



Е.М.Сердюкова

Арендатор



Ю.А.Мордвинов

Копирование запрещено

Приложение
 к договору аренды от 25 февраля 2009г. № 0000001966

Расчет размера арендной платы

Кадастровый номер ЗУ	Целевое использование ЗУ	Площадь кв.метры	Базовая ставка руб./метр	Коэффициент-ент.цели,польз-я	Коэффиц.зональной дифференциации	Коэффициент прочие	Коэффициент инфляции	Годовая сумма АП, руб
23:49:0205004:183	для эксплуатации объектов недвижимого имущества	21484	39,00р.	1	0,67	-	-	561 376,92

Сумма ежегодной арендной платы по договору составляет

561 376,92 рублей

(Сумма прописью, руб., коп.)

Пятьсот шестьдесят одна тысяча триста семьдесят шесть рублей 92 копейки

Расчет размера арендной платы произведен в соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 года № 529 "О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края" и решением Городского Собрания Сочи от 23 июля 2002 года № 152 "О дифференциации базовых ставок арендной платы за землю в муниципальном образовании г. Сочи".



Е.М.Сердюкова

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
от 25 февраля 2009 года № 0000001966**

«9» марта 2010 г.

г. Краснодар

Департамент имущественных отношений Краснодарского края», в лице Сердюковой Елены Майповны – первого заместителя руководителя департамента имущественных отношений, начальника управления земельных отношений, действующего на основании Положения о департаменте имущественных отношений Краснодарского края, утвержденного постановлением главы администрации Краснодарского края от 23 апреля 2007 года № 345 «О департаменте имущественных отношений Краснодарского края», постановления главы администрации Краснодарского края от 11 марта 2002 года № 253 «О делегировании полномочий по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности» и приказа департамента имущественных отношений Краснодарского края от 25 мая 2005 года № 585, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Тоннельдорстрой» (далее – ООО «Тоннельдорстрой»), в лице Мордвинова Юрия Алексеевича – генерального директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 4 марта 2010 года № 14-з «О разделе земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, расположенных в городе Сочи» и на основании заявления ООО «Тоннельдорстрой» от 25 февраля 2010 года № 212, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. По обоюдному согласию сторон внести изменения в договор аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения от 25 февраля 2009 года №0000001966, изложив пункт 1.1. в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель обязуется предоставить во владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельные участки (далее – Участки) из земель населенных пунктов:

с кадастровым № 23:49:0205004:201

площадью 18718 кв.м., расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры):

Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, п. Новаянка, ул. Труда (в районе насосной станции), участок № 36

(наименование поселения, микрорайона и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)

в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка (далее - КПЗУ), прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, для эксплуатации объектов недвижимого имущества

с кадастровым № 23:49:0205004:202

площадью 2766 кв.м., расположенный по адресу (имеющиеся адресные ориентиры):

Краснодарский край, г. Сочи

(наименование поселения, микрорайона и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)

в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка (далее - КПЗУ), прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью,

для размещения олимпийского объекта «Автомобильная дорога М-27 Дзубга-Сочи до границы с Абхазией на участке обхода г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

2. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю.

3. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

В качестве неотъемлемой части настоящего Соглашения к нему прилагаются:

- приложение (расчет размера арендной платы);
- кадастровые паспорта Участков;
- приказ департамента имущественных отношений Краснодарского края от 4 марта 2010 года № 14-з «О разделе земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, расположенных в городе Сочи».

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель		Арендатор	
Юридический адрес:	350014, г. Краснодар	Юридический адрес:	354000, г. Сочи,
ул. Красная, 35		ул. Нагорная, д. 25	
Департамент имущественных отношений Краснодарского края		ООО «Тоннельдорстрой»	
Фактический адрес:	350014, г. Краснодар	Фактический адрес:	354037, г. Сочи,
ул. Гимназическая, 36		ул. Ручей Видный, д. 2 а	
Телефон: 268-24-08, 267-07-21		Телефон: (8622) 65-04-01, 65-01-69	
Факс: 267-07-21		Факс: (8622) 65-00-52	
e-mail: diok@diok.ru		ИПН 2319001080, БИК 046015602, р/с 40602810930060103091, к/с 30101810600000000602, ОСБ № 1806 г. Сочи Центральное в Юго-Западном банке Сбербанка РФ	

ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:  **Е.М.Сердюкова**
М.П. 

Арендатор:  **Ю.А.Мордвинков**



Копирование запрещено

Приложение
 к договору аренды от 25 февраля 2009г. № 0000001966

Расчет размера арендной платы

Квартальный номер ЗУ	Целевое использование ЗУ	Площадь, кв.метры	Базовая ставка руб./кв.метр	Коэффициент деления по категориям земель	Коэффициент зональной дифференциации	Коэффициент процентный	Коэффициент индексации	Годовая сумма АП, руб
23:49:0205004:201	для эксплуатации объектов недвижимого имущества	18718	39.00	1	0.67	-	-	489 101.34
23:49:0205004:202	для размещения олимпийского объекта "Автомобильная дорога М-27 Дубуга-Сочи до границы с Абхазией на участке обхода г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)	2766	39.00	1	0.67	-	-	72 275.58

Сумма ежегодной арендной платы по договору составляет

561 376.92 рублей

(Сумма прописью, руб, коп)

Пятьсот шестьдесят одна тысяча триста семьдесят шесть рублей 92 копейки

Расчет размера арендной платы произведен в соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 18 мая 2002 года № 529-ад "О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края" и решением Горьковского Собрания Сочи от 23 июля 2002 года № 152 "О дифференциации базовых ставок арендной платы за землю в муниципальном образовании г. Сочи".


 Е.М.Сердюкова
 М.П.

Фонды федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

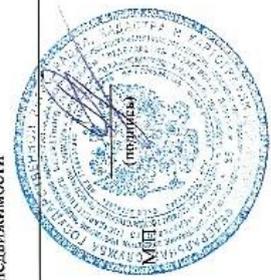
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" августа 2013 г. № 2343/12/13-699289

КП.1

1	Кадастровый номер: 23:49:0205004:201	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 23:49:0205004				
Общие сведения					
5	Предельные номера: 23:49:0205004:183	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.11.2009		
7					
8	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.				
9	Почтовый адрес ориентира: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Хостинский, п. Новаянка, ул. Труда (в районе насосной станции), участок №36				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Для эксплуатации объектов недвижимого имущества				
12	Площадь: 18718+-48 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 78434971.3				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель Субъект Российской Федерации - Краснодарский край	Вид права собственность	Особые отметки —	Документ —	
14	Особые отметки: Кадастровая стоимость установлена в соответствии с постановлением главы администрации (Губернатора) Краснодарского края № 38 от 05.02.2010г.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 23:49:0205004:201, 23:49:0205004:202		
		16.2	Помер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23:49:0205004:183		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		



ЗАМЕЧАНИЯ
НАЧАЛЬНИКА
СОЧИНСКОГО
УЧАСТКА

(наименование должности)

ГОРЬНЦОВА О.А.

(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" августа 2013 г. № 2343/12/13-699289

1 Кадастровый номер: 23:09:0203004:201

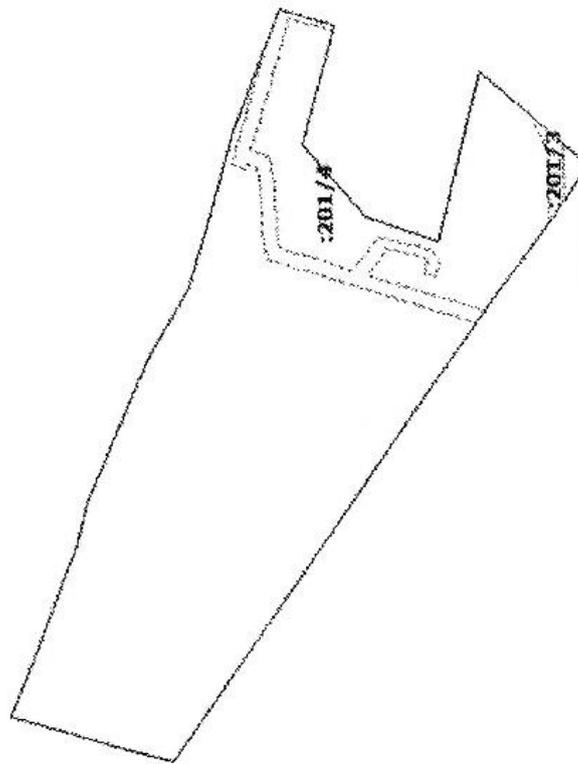
План (чертеж, схема) земельного участка

Всего листов: 3

3

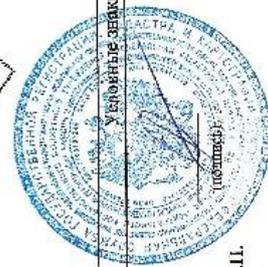
2 Лист № 2

3



4

5 Масштаб 1:2000



М.П.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
НАЧАЛЬНИКА
УЧЕТНО-КАДАСТРОВОГО
УПРАВЛЕНИЯ

(наименование должности)

ГОРБЕНКО С. А.

(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" августа 2013 г. № 2343/12/13-699289
 кадастровый номер: 23:49:0205004:201

2 Лист № 3 3 Всего листов: 3

Сведения о частях земельного участка и обременениях		Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
№ п/п	Учетный номер части		
1	—	3	5
1	—	весь	—
2	—	весь	—
3	3	141	—
4	4	972	—
5	—	весь	Общество с ограниченной ответственностью "Топливлорстрой"

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
 НАЧАЛЬНИКА
 СОТНЕСКОГО
 (подпись)

М.П.



ГОРЬКОСЛАОВА

(инициал, фамилия)

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 21.12.2015

№ 23/235/001/2015-5352

На основании запроса 16.12.2015 поступившего на рассмотрение 16.12.2015, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Тоннельдорстрой". ИНН 2319001080. ОГРН 1022302829658. КПП 232001001. Дата регистрации: 02.09.2002 г., наименование органа регистрации: ИМНС России по г. 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. в период с 01.01.2012 по 16.12.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:33:1306001:537	
		наименование объекта:	нежилое здание	
		назначение объекта:	нежилое	
		площадь объекта:	58.1 кв.м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Пригородное, ул. Голубева Поляна	
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	02.03.2005	
		номер государственной регистрации:	23-23-13/001/2005-197	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 14.01.2005 г.; Акт приема-передачи от 14.01.2005 г.	
	1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
			вид:	ипотека
		1.3.2.	номер государственной регистрации:	23-23-13/105/2013-209
вид:			Прочие ограничения/обременения	
2.	2.1.	номер государственной регистрации:	23-23-13/005/2014-233	
		Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:33:1306001:466	
наименование объекта:		Нежилое здание		
назначение объекта:		нежилое		
площадь объекта:		159.4 кв.м.		
2.2.	2.2.	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, Туапсинский район, с. Пригородное, ул. Голубева Поляна	
		Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	02.03.2005	
		номер государственной регистрации:	23-23-13/001/2005-198	
2.3.	2.3.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 14.01.2005 г.; Акт приема-передачи от 14.01.2005 г.	
		Ограничение (обременение) права:		

1	наименование объекта:	административный корпус	
	назначение объекта:	нежилое	
	площадь объекта:	1773.8 кв.м.	
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а	
	5.2. Вид права, доля в праве:	собственность	
5.2.	дата государственной регистрации:	05.08.2005	
	номер государственной регистрации:	23-23-50/045/2005-087	
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г.	
	5.3. Ограничение (обременение) права:		
5.3.1.	вид:	ипотека	
	номер государственной регистрации:	23-23-50/373/2013-680	
5.3.2.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий	
	номер государственной регистрации:	23-23-50/051/2014-078	
6.	6.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:49:0205004:1140	
	наименование объекта:	производственный корпус	
	назначение объекта:	нежилое	
	площадь объекта:	1052.7 кв.м.	
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а	
	6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	05.08.2005
		номер государственной регистрации:	23-23-50/045/2005-088
		основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г. от 27.04.2005 г.
	6.3.	Ограничение (обременение) права:	
6.3.1.		вид:	ипотека
		номер государственной регистрации:	23-23-50/373/2013-680
6.3.2.		вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	23-23-50/051/2014-079	
7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:49:0205001:2071
		наименование объекта:	весовая
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	25.3 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
	7.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной	05.08.2005	

	номер государственной регистрации:	23-23-50/045/2005-089
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г. от 27.04.2005 г.
7.3.	Ограничение (обременение) права:	
7.3.1.	вид:	ипотека
	номер государственной регистрации:	23-23-50/373/2013-680
7.3.2.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	23-23-50/051/2014-080
8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:49:0205004:1107
	наименование объекта:	Сторожка
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	21.9 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
8.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	05.08.2005
	номер государственной регистрации:	23-23-50/045/2005-090
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г. от 27.04.2005 г.
8.3.	Ограничение (обременение) права:	
8.3.1.	вид:	ипотека
	номер государственной регистрации:	23-23-50/373/2013-680
8.3.2.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	23-23-50/051/2014-081
9.	9.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:49:0205004:1142
	наименование объекта:	Плиточный цех
	назначение объекта:	нежилое 9
	площадь объекта:	86.7 кв.м. НЭО-ОКЕЕП
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
9.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	05.08.2005
	номер государственной регистрации:	23-23-50/045/2005-091
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г. от 27.04.2005 г.
9.3.	Ограничение (обременение) права:	
9.3.1.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий

Копирование запрещено

	номер объекта:	
	наименование объекта:	Склад
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	28.9 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
0.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	31.08.2007
	номер государственной регистрации:	23-23-50/004/2007-616
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г.
10.3.	Ограничение (обременение) права:	
10.3.1.	вид:	ипотека
	номер государственной регистрации:	23-23-50/373/2013-680
10.3.2.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	23-23-50/051/2014-083
11.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:49:0205004:1108
	наименование объекта:	Бригадирная
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	6.3 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
11.1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	31.08.2007
	номер государственной регистрации:	23-23-50/004/2007-614
	основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 27.04.2005 г.
11.3.	Ограничение (обременение) права:	
11.3.1.	вид:	запрет УФРС на проведение любых регистрационных действий
	номер государственной регистрации:	23-23-50/051/2014-084
12.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:49:0205004:1139
	наименование объекта:	Сторожка
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	8.4 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
12.1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность

Фото 1. Территория земельного участка



Фото 2. Территория земельного участка



Фото 3. Территория земельного участка



Фото 4. Производственный корпус



Фото 5. Производственный корпус



Фото 6. Производственный корпус

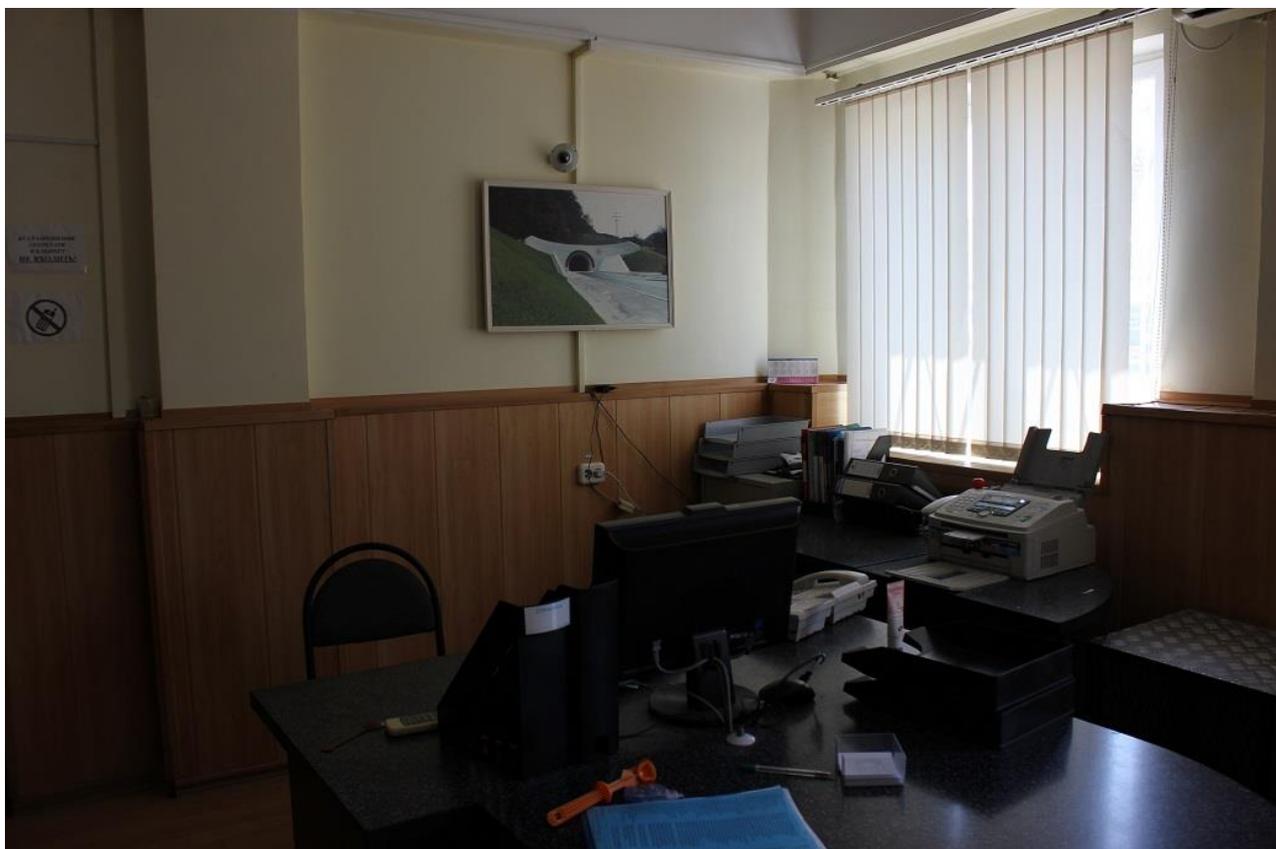


Фото 7. Административный корпус



Фото 8. Административный корпус



Фото 9. Административный корпус



Фото 10. Склад



Фото 11. Весовая



Фото 12. Сторожка



Приложение №3. Документы и информация, использованные Оценщиком при проведении оценки.

Информация, использованная Оценщиком для описания объектов оценки:

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Критерии поиска

Найдено объектов: 8 | Показаны с 1 по 8

Страницы: [1] [2] [3] [4] [5]

Источники	Кадастровый номер	Условный номер	Адрес
ЕГРП	23:49:0205001:2071		Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ЕГРП	23:49:0205004:1107		Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ЕГРП	23:49:0205004:1108		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ЕГРП	23:49:0205004:1109		Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ЕГРП	23:49:0205004:1139		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ЕГРП	23:49:0205004:1140		Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ЕГРП	23:49:0205004:1141		Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ЕГРП	23:49:0205004:1142		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а

Страницы: [1] [2] [3] [4] [5]

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 23:49:0205004:1108

Этаж: 0

Литер Бюро Технической Инвентаризации: И

Площадь: 6,3

Единицы измерения площади: Квадратный метр

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а

Наличие зарегистрированных прав: Зарегистрированы

Дата обновления информации: 26.05.2016

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 23-23-50/004/2007-614 от 31.08.2007 (собственность)	

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Информация, использованная Оценщиком для описания объектов оценки:

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	23:49:0205004:1139
Этаж:	0
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	Ж
Площадь:	8,4
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	26.05.2016

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 23-23-50/004/2007-815 от 31.08.2007 (собственность)	

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Здание

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	23:49:0205004:1142
Этажность здания:	1
Этаж:	1
Литер Бюро Технической Инвентаризации:	3
Площадь:	86,7
Единицы измерения площади:	Квадратный метр
Адреса (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
Наличие зарегистрированных прав:	Зарегистрированы
Дата обновления информации:	26.05.2016

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 23-23-50/045/2005-091 от 05.08.2005 (собственность)	

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Информация, использованная Оценщиком для описания объектов оценки:

The screenshot shows a web browser window with the URL https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5. The main content is a table with the following columns: Источники, Кадастровый номер, Условный номер, and Адрес. The table lists 16 rows of data for various cadastral objects in the Central District of Sochi, including addresses like 'ул. Труда, дом №55а' and 'ул. Труда, д. 55а, литера И'. A sidebar on the right contains several service links: 'Проверка состояния запроса online', 'Проверка электронного документа', 'Сервис формирования квитанции', 'Офисы и приемные. Предварительная запись на прием', 'Публичная кадастровая карта', 'Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки', 'Открытые данные', 'Реестр кадастровых инженеров', and 'Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями'.

Источники	Кадастровый номер	Условный номер	Адрес
ГКН	23:49:0205001:1608		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205001:1609		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205001:1610		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205001:1613		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205001:1614		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205001:1615		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205001:1616		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205001:2071		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205004:1107		Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом № 55а
ГКН	23:49:0205004:1108		Краснодарский край, г. Сочи, Центральный, ул. Труда, д. 55а, литера И
ГКН	23:49:0205004:1109		Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. 55а
ГКН	23:49:0205004:1138		Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. №55а
ГКН	23:49:0205004:1139		Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. №55а
ГКН	23:49:0205004:1140		Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205004:1141		Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
ГКН	23:49:0205004:1142		Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, д. №55а
ГКН	23:49:0205004:183		край Краснодарский, г. Сочи, район Центральный, ул. Труда, д.55а

The screenshot shows a web browser window with the URL https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/c5/hY3LDoIwFEQ_6d5. The main content is a detailed view of a cadastral object. At the top, it says 'Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.' Below that is the heading 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online'. The object is identified as 'Объект капитального строительства'. There are links to 'Вернуться к результатам поиска' and 'Сформировать новый запрос'. The main table contains the following data:

Кадастровый номер:	23:49:0205001:1608
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.08.2013
Площадь ОКС ^а :	6,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	52151,97
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	26.05.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	16416
Условный номер	23-23-50/004/2007-614

Below the table are links: 'Найти объект на публичной кадастровой карте', 'Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости (ГКН)', and 'Вернуться к результатам поиска'. A sidebar on the right contains service links: 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online', 'Проверка состояния запроса online', 'Проверка электронного документа', 'Сервис формирования квитанции', 'Офисы и приемные. Предварительная запись на прием', 'Публичная кадастровая карта', 'Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки', and 'Открытые данные'.

Информация, использованная Оценщиком для описания объектов оценки:

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	23:49:0205001:1609
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.08.2013
Площадь ОКС'а:	8,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	69535,96
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	26.05.2016

Устаревшие номера

Инвентарный номер	16416
Условный номер	23-23-50/004/2007-615

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости \(ГКН\)](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	23:49:0205001:1613
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.08.2013
Площадь ОКС'а:	1773,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	14683676,04
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	26.05.2016

Устаревшие номера

Инвентарный номер	16416
Условный номер	23-23-50/045/2005-087

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости \(ГКН\)](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Информация, использованная Оценщиком для описания объектов оценки:

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	23:49:0205001:1614
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.08.2013
Площадь ОКС'а:	1052,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	8714345,34
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	26.05.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	16416
Условный номер	23-23-50/045/2005-088

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости \(ГКН\)](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	23:49:0205001:1615
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.08.2013
Площадь ОКС'а:	21,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	181290,17
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	26.05.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	16416
Условный номер	23-23-50/045/2005-090

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости \(ГКН\)](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Информация, использованная Оценщиком для описания объектов оценки:

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	23:49:0205001:1616
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.08.2013
Площадь ОКС'а:	86,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	717710,4
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	26.05.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	16416
Условный номер	23-23-50/045/2005-091

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости \(ГКН\)](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	23:49:0205001:2071
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.09.2013
Площадь ОКС'а:	25,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	209435,68
Дата утверждения стоимости:	27.01.2014
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Труда, дом №55а
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Исполнитель:	Нет
Дата обновления информации:	26.05.2016
Устаревшие номера	
Инвентарный номер	16416
Условный номер	23-23-50/045/2005-089

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос в Государственный кадастр недвижимости \(ГКН\)](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом (Аналог №1):

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_4.47_ga_izhs_507097246

Продайте участок быстрее!

- 1 Премиум-размещение **NEW**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена: **180 000 000 руб.**

Агентство: ЖСК на Avito с июля 2014

Контактное лицо: Ирина

8 988 143-76-58 | Написать сообщение

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

Город: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный

Продам участок 4.47 га, земли поселений (ИЖС), в черте города

Совершенно ровный участок на КСМ, удобное расположение, есть три подъезда. Подойдет как для строительства торгового центра, так и для жилого комплекса.

Номер объявления: 507097246

Написать продавцу | В избранное | Пожаловаться

Похожие объявления:

18:44 20.04.2016

Копирование запрещено

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом (Аналог № 2):

The image shows a screenshot of a web browser displaying an Avito advertisement for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_2_2_ga_izhs_647347644. The page header features the Avito logo and navigation links. A banner for 'РЕАЛ ИНВЕСТ' with '+250' is visible. The main heading is 'Участок 2.2 га (ИЖС)'. Below it, a map shows the location of the plot in the Hostinsky district of Sochi. To the right of the map, there are promotional offers like 'Продайте участок быстрее!' and 'Хотите большего?'. Below the map, the text reads: 'Продам участок 2.2 га, земли поселений (ИЖС), в черте города'. The description states that the plot is located near a store 'Товары из Германии' and has a total area of 0.80 and 1.4 Ga. The price for the 0.80 Ga plot is 40,000,000 rubles, and for the 1.4 Ga plot, it is 80,000,000 rubles. The listing number is 647347644. At the bottom, there are social media sharing options and a section for 'Похожие объявления' with several thumbnail images.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_izhs_250377591

Продайте участок быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Продайте земельные участки? Узнать больше

Цена: 1 300 000 руб. Купить в кредит >>

Продавец: Максим
8 988 280-37-77
Написать сообщение

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

Город: Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский

Город: Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский

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

Город: Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский

Узнать больше

Дизайнерские часы
Отличный выбор настоящих и стильных мужчин. Всего за 2490 руб.
true-gooods.ru

СПУТНИКОВЫЙ ИНТЕРНЕТ ТАМ, ГДЕ ЕГО НЕТ!

Lansat Интернет-Провайдер
Интернет в недоступные регионы для частного сектора Безлимит от 300 р.
www.lansat.ru

Продам участок 1.1 га, земли поселений (ИЖС), в черте города
3/у 1.1 Га. Правильной геометрической формы. Собственность, ИЖС, ровный, Вид на море, коммуникации, огорожен, два подъезда, идеальные док-ты, обременений нет и 300 м до моря, с возможностью деления на меньшие участки!!
Отлично подходит для элитного жилого комплекса или коттеджного района. Цена за сотку 1 300 000 руб.

Номер объявления: 250377591

Написать продавцу | В избранное | Пожаловаться | Поделиться

Похожие объявления:

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.3-hectare land plot (ИЖС) in Sochi. The listing includes a photograph of the plot, a price tag of 150,000,000 rubles, and contact information for the agency 'ФЛОРС'. The description mentions a resort prospect and the possibility of building a multi-story house. The browser's taskbar and system tray are visible at the bottom.

Адрес: [р-н Хостинский, дорога на Большой Ахун.](#)

Продам участок 1.3 га, земли поселений (ИЖС), в черте города Курортный проспект. Сан. Спутник. Поворот на малый ахун. Огромный земельный участок под серьезную застройку в центре Сочи. Есть возможность приобретения на основе соинвестирования. Участок подходит под 4 многоэтажных дома. Шикарный бетонный подъезд. Рядом остановка. Пакет документов.

Номер объявления: 776608012

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1-hectare land plot (ИЖС) in Sochi. The listing includes a photograph of the plot, a price tag of 35,000,000 rubles, and contact information for the seller 'Ирина'. The description mentions a resort prospect and the possibility of building a multi-story house. The browser's taskbar and system tray are visible at the bottom.

Адрес: [р-н Хостинский, СПУТНИК](#)

Продам участок 1 га, земли поселений (ИЖС), в черте города СРОЧНО!!! Продаю земельный участок 1ГА в г.Сочи—шаговая доступность до моря. Район ОК "СПУТНИК" Аренда 49 лет.

Номер объявления: 745881640

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 17-hectare land plot (земельный участок 17 га) in the Hoston district of Sochi. The price is listed as 335,000,000 rubles. The seller is Vyacheslav, with a contact number 8 952 834-43-74. The listing includes a detailed description of the plot, its location, and surrounding infrastructure. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_izhs_776051497. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 20.04.2016 and the time as 10:35.

The screenshot shows a web browser window displaying a Vestum.ru listing for a 16.5-hectare land plot (Земельный участок 16,5 Га) in Sochi. The price is 335,000,000 rubles. The listing features a large photograph of the plot, which is situated near a body of water and a road. The agent is Denis Nikolaevich Sklyarov, with a contact number 197 059 rub. сот. The listing also includes a contact form for the agent. The browser address bar shows the URL: www.vestum.ru/items/inf/392806. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 20.04.2016 and the time as 10:37.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 2.3-hectare land plot (ИЖС) in the Hostinsky district of Sochi. The price is listed as 80,000,000 rubles. The listing is from the real estate agency "Солнечный Центр". The description mentions that the plot is 200 meters from the sea, has a view, and is surrounded by pine trees. The listing number is 719284427.

Цена	80 000 000 руб.
Агентство	Агентство недвижимости "Солнечный Центр"
Контактное лицо	Лидия
Город	Краснодарский край, Сочи
Адрес	р-н Хостинский, Хоста мыс видный

Продам участок 2.3 га, земли поселений (ИЖС), в черте города Хоста мыс видный, 2.3 га видовой участок, 200 метров от моря, среди пихтовых деревьев, хороший подъезд, свет и вода подключены.

Номер объявления: 719284427

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом (Аналог № 3):

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.55-hectare land plot (ИЖС) in the Hostinsky district of Sochi. The price is listed as 50,000,000 rubles. The listing is from the real estate agency "АН Городской Риэлторский Центр". The description mentions that the plot is in the Razdolnoye micro-district, 4 km from a new bypass road, and has a view of the city and sea. The listing number is 523071160.

Цена	50 000 000 руб.
Агентство	АН Городской Риэлторский Центр
Контактное лицо	Святослав Карпушов
Город	Краснодарский край, Сочи
Адрес	р-н Хостинский, Изобильная

Продам участок 1.55 га, земли поселений (ИЖС), в черте города

Код объекта: 12290 Земельный участок находится в мкр. Раздольное, в 4 км. от новой объездной дороги. Участок неправильной вытянутой формы, с ровным рельефом, граничит с Нац парком. С участка открывается прекрасный вид на город и море. Коммуникации :свет подключен (ТУ), вода (скважина на участке), газ (возможно подключится). К участку ведёт бетонная дорога. Интересное предложение для коттеджного городка.

Номер объявления: 523071160

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.1-hectare land plot (участок 1.1 га (ИЖС) - ку) in the Hostinsky district of Sochi. The listing includes a photograph of the plot, which is currently cordoned off with red and white tape. The price is listed as 143,000,000 rubles. The listing is from the agency 'АН Городской Риэлторский Центр', with a contact person named Alla Tolstaya. The address is 'р-н Хостинский, Новороссийское шоссе'. The description mentions that the plot is in a clean, green area with a view of the sea and is suitable for residential development.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.7-hectare land plot (участок 1.7 га (ИЖС) - ку) in the Hostinsky district of Sochi. The listing includes a photograph of the plot, which is a scenic view of the sea. The price is listed as 180,000,000 rubles. The listing is from the agency 'Недвижимость в Сочи', with a contact person named Margarita. The address is 'р-н Хостинский, Новороссийское шоссе'. The description mentions that the plot is a scenic view of the sea and is suitable for residential development.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом (Аналог № 4):

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.3-hectare land plot (ИЖС) in Sochi. The main image shows a grassy field with a city skyline in the background. The price is listed as 75,000,000 rubles. The agent is 'Garri', who has been on Avito since January 2012. The contact number is 8 928 233-97-77. The listing includes a description of the plot's location and features, as well as social media sharing options and a section for similar listings.

Участок 1.3 га (ИЖС)
Размещено сегодня в 09:18. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена **75 000 000 руб.**

Агентство **гарри**
на Avito с января 2012

Контактное лицо **Гарри**
8 928 233-97-77

Город **Краснодарский край, Сочи**
Адрес **р-н Хостинский, Я.Фабрициуса ул**

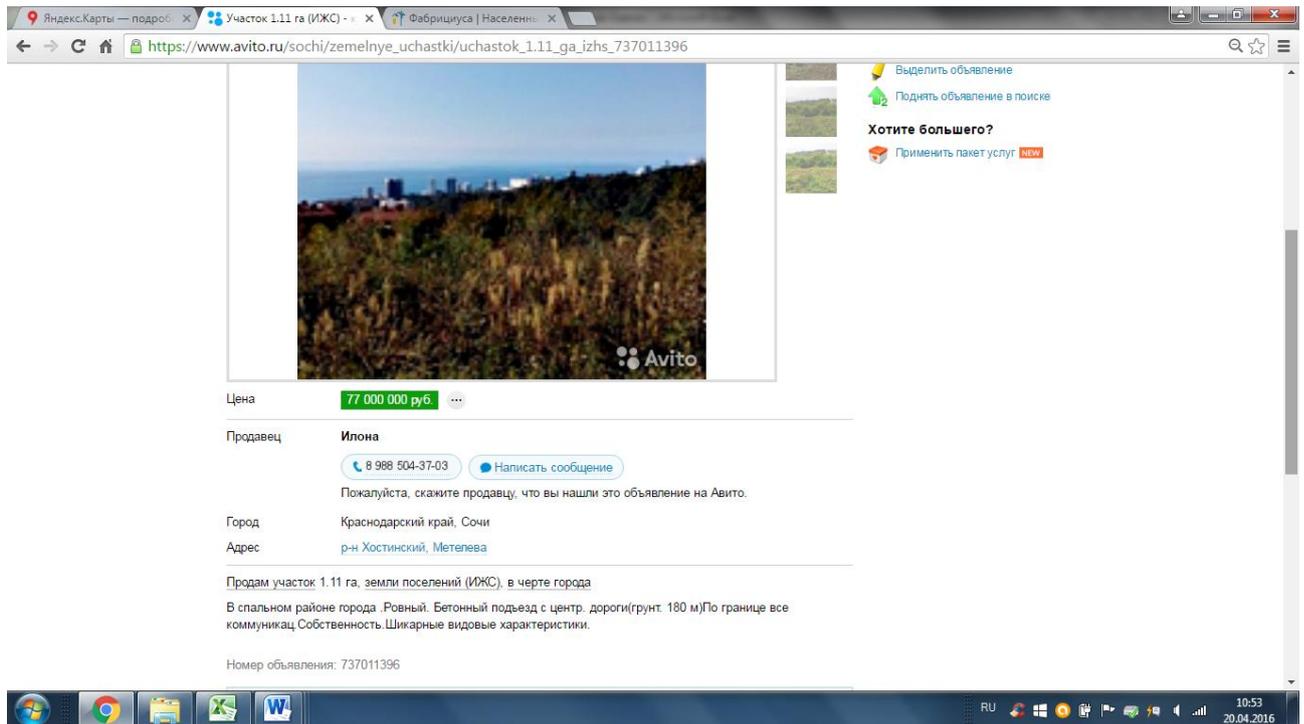
Продам участок 1.3 га, земли поселений (ИЖС), в черте города
Есть отчет по объявлению

Земельный участок с панорамным видом на море 1.13 га И.Ж.С (ж-5) до 20-ти этажей в центральном районе г.Сочи, возле ЖК Бригантина, основания регистрации договор купли продажи, два подъезда, участок ровный, свет, газ, вода по границе. Хочу в два раза меньше рыночной стоимости. Вид на Бытху Море и Дендрарий Если поставить высоту то и Адлер как на ладони

Номер объявления: 595537777

Похожие объявления:

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом (Аналог № 5):



Яндекс.Карты — подро... x Участок 1.11 га (ИЖС) - x Фабрициуса | Населенн... x

← → ↻ 📍 https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_1.11_ga_izhs_737011396 🔍 ☆ ☰

Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг **NEW**



Цена **77 000 000 руб.** ...

Продавец **Илона**
[8 988 504-37-03](tel:89885043703) [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Сочи
Адрес [р-н Хостинский, Метелева](#)

Продам участок 1.11 га, земли поселений (ИЖС), в черте города
В спальном районе города .Ровный. Бетонный подъезд с центр. дороги(грунт. 180 м)То границе все коммуникац Собственность. Шикарные видовые характеристики.

Номер объявления: 737011396

RU 10:53 20.04.2016

Копирование запрещено

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

Участок 7.6 га (ИЖС)
Размещено 13 апреля в 15:29. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 754, сегодня 3

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **NOVA**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **736 000 000 руб.**

Агентство **ООО "Новоросконсалт"**
на Avito с ноября 2011

Контактное лицо **Алексей**
8 918 357-15-04

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

Город **Краснодарский край, Сочи**

Адрес **р-н Хостинский, Курортный проспект**

Продам участок 7.6 га, земли поселений (ИЖС), в черте города

Земельный участок общей площадью 7,6 Га, расположенный в Сочи, Хостинский район, по Курортному проспекту, в зоне курортных учреждений и гостиниц города.

Земельный участок расположен на берегу Черного моря, в Хостинском районе города Сочи, вблизи Курортного проспекта – главной магистрали города, соседствует жилыми проектами бизнес-класса: «Редиссон-Лазурная», «Корслевский парк», «Актер-Гэпакси» и курортными гостиницами.

Предварительная концепция проекта предполагает строительство с последующей продажей среднеэтажной и жилой застройки бизнес-класса.

Категория земель: земли населенных пунктов;
Вид права: аренда юридического лица;
Территориальная зона согласно ПЗЗ города: «Ж-3» среднеэтажное строительство до 22 метров;
Вид разрешенного использования: для постоянного проживания (ИЖС/таун-хаус/многоквартирные жилые дома), временное проживание (гостиница), курортно-рекреационное обслуживание, торговля и другие.

На территории земельного участка находятся все необходимые центральные коммуникации. Получены все ТУ (на электричество 2,49 мВт).

Земельный участок имеет исключительную транспортную доступность.

Возможна участие инвестора, общий объем инвестиций и условия выхода из проекта обсуждается в процессе переговоров.

Возможна продажа половины земельного участка.

Стоимость всего земельного участка: 741 млн.750 тыс. руб. (989 тыс. руб./сотка). Возможен торг.

Номер объявления: 676672963

★ В избранное ▲ Пожаловаться < Поделиться

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

www.vestum.ru/items/inf/396312

Вестум.ru
портал недвижимости

Регион: **Сочи** - ПРОДАЖА - АРЕНДА - НОВОСТРОЙКИ - ЗАСТРОЙЩИКИ, РИЭЛТОРЫ - ИПОТЕКА - ИНФОРМАЦИЯ

Главная > Земельные участки в Сочи > Купить участок под ИЖС > Земельный участок 1 га

Земельный участок 1 га

Сочи, Хостинский район, Фабрициуса, ул. 20-й Горно-стрелковой дивизии

Ратмир Ирикович Мирсаитов
АН "Винцент Недвижимость"
[Показать телефон](#)

Оставить сообщение

Ваше имя

Телефон E-mail

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

[Отправить](#)

55 000 000 руб. 550 000 руб. сот.

Площадь участка 1 га
Право на землю аренда

www.vestum.ru/items/inf/396312

Земельный участок 1 га

Ратмир Ирикович Мирсаитов
АН "Винцент Недвижимость"
[8 \(988\) 237-72-19](#)
Пожалуйста, свяжитесь, что наши инерацию на Vestum.RU

Оставить сообщение

Ваше имя

Телефон E-mail

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

[Отправить](#)

55 000 000 руб. 550 000 руб. сот.

Площадь участка	1 га
Право на землю	аренда
Целевое назначение	ИЖС
Электричество	есть
Водоснабжение	центральное
Канализация	есть
Газ	природный
Подъезд к участку	асфальт
Рельеф	пологий
Вид на море	есть
Расстояние до моря	300 м
Обновлено	вчера
Размещено	5 мая
Просмотров	7

Предлагается к продаже участок ИЖС на пересечении Курортного проспекта и 20 Горно-Стрелковой улицы. До моря 300 метров, центр города. С одной стороны район "Бытха", с другой "Светлана" и дендрарий, рядом санаторий "Золотой колос". Отлично подходит под строительство многоквартирного жилого дома. Вокруг участка лесополоса. С участка открывается прямой панорамный вид на море, до которого не больше 5 минут ходьбы. Рядом санатории и пляжи, как муниципальные, так и платные санаторно-гостиничные. В 500 метрах по морю находится Сочинский яхтклуб

[Читать все описание](#)

Расположение

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка земельных участков и при расчете рыночной стоимости права аренды земельного участка сравнительным подходом:

Вестум.ru
портал недвижимости

Регион: **Сочи** - ПРОДАЖА - АРЕНДА - НОВОСТРОЙКИ - ЗАСТРОЙЩИКИ, РИЭЛТОРЫ - ИПОТЕКА - ИНФОРМАЦИЯ

Главная > Земельные участки в Сочи > Купить участок под коммерцию > Земельный участок 1.5 га

Земельный участок 1.5 га

Сочи, Хостинский район, Малый Ахун, Курортный проспект

80 000 000 руб. 533 333 руб. сот.

Площадь участка: 1.5 га
Право на землю: аренда

Эдуард Борисович Лучий
АН "Олимп"
8 (988) 239-98-99
Пожалуйста, скажите, что нашли информацию на Вестум.RU

Оставить сообщение

Ваше имя:
Телефон: E-mail:

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

Отправить

Земельный участок 1.5 га

80 000 000 руб.

Панорамизация	есть
Газ	природный
Подъезд к участку	асфальт
Рельеф	склон
Вид на море	есть
Расстояние до моря	100 м
Обновлено	4 мая
Размещено	15 июля 2015
Просмотров	129

Участок под строительство на первой береговой линии!
Площадь участка: 1,5 га.
Форма права: аренда 49 лет
Целевое назначение: Для объектов общественно-делового значения. Разрешённое использование: размещение, проектирование, строительство пансионата семейного типа.
Информация: Продается земельный участок площадью 1,5 га в Хостинском районе г.Сочи на склоне горы Малый Ахун. Участок имеет панорамный вид на море, заезд с Курортного проспекта и прямой выход на пляж. Возможна организация яхтенной марины. Граничит с двумя автодорогами – Курортным проспектом (идет по нижней границе участка вдоль ж/д линии и морского берега) и Новороссийским шоссе (локальная автодорога, формирующая верхнюю границу участка). Участок покрыт густой вечнозеленой субтропической растительностью. Расстояние до Центра Сочи - 11 км., до а/п Адлер – 15 км., до Олимпийского Парка - 18 км. Перепад рельефа составляет 36 м. Все коммуникации по границе участка. С участка открывается прекрасный вид на море и горы. В непосредственной близости расположена историческая достопримечательность - Дача полковника Квитко. Рядом санатории «Зелёная Роща», «Спутник», «Электроника», а также ж/д станции «Хоста» и «Мацеста». В районе отсутствует какая-либо промышленность, а морская вода считается самой чистой на побережье. Оптимальное расположение относительно аэропорта и центра города, Олимпийских объектов и горнолыжных курортов. Развитая инфраструктура, чистейшее море, великолепные пляжи.

[Читать все описание](#)

Расположение

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (Аналог № 1):

https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_577754879

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **ВСЕГДА**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена **70 000 000 руб.**

Продавец **Хозяйка**

8 928 457-69-19 [Написать сообщение](#)

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

Город Краснодарский край, Сочи

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

Продам производственное помещение 4500 м²

Продавец **Хозяйка**

8 928 457-69-19 [Написать сообщение](#)

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

Город Краснодарский край, Сочи

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

Продам производственное помещение 4500 м²

Продаю строительную базу, расположенную на земельном участке 90,22 сот. (9022 кв. м.), находящийся в аренде на 49 лет, с пролонгацией срока. Все строения в собственности. Площадь застройки примерно 4500 кв. м., строения капитальные: мастерские, офисные здания, общежитие для персонала, авторемонтная мастерская, различные цеха, ангар, склады, стоянка автотранспорта. Все документы готовы к продаже. На территории есть водопровод, канализация, электричество, возможно увеличение мощности, газ по границе участка.

С участка открывается красивый вид на море. Участок ровный, идеально подходит под строительство жилого комплекса, огорожен. Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Тимирязева. По необходимости участок можно перевести в собственности! Остальные вопросы по телефону! Хозяйка.

Номер объявления: 577754879

[Написать продавцу](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#)

Похожие объявления:

Производственное помещение, р-н Центральный	Гостиница, 1040 м², Адлер Чкалова р-н Адлерский	7 красная поляна р-н Адлерский	Торговое помещение, Барановское шоссе 7 р-н Лазаревский	Гостиница, 710 м², Медовая ул р-н Адлерский
60 000 000 р.	64 000 000 р.	70 000 000 р.	75 000 000 р.	75 000 000 р.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (Аналог № 2):

:

https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_944.2_m_778545586

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **включено**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

Цена: **17 000 000 руб.**

Продавец: **Александр**
8 918 480-99-97 | Написать сообщение

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

Город: Краснодарский край, Сочи
Адрес: р-н Лазаревский, ул. Гайдара 2 а

Продам производственное помещение 944.2 м²
Здание производственно-складское.
Капитальное строение, общ. пл. 944 кв. м., два этажа, на земельном участке в 10 сот. Удобный подъезд. Двор - бетонное покрытие, бетонное ограждение, навесы.
Здание сейсмоустойчивое, сухое, чистое. Фундамент первого этажа поднят на сваях. Материал постройки - каркас железобетонный с заполнением стеновых проемов керамзитным блоком. Перекрытия - монолитный железобетон. Высота потолка 1-го этажа - 4 метра. Наружное стеновое покрытие - штукатурка.
Центральный водопровод и канализация. Отопление - котел на твердом топливе. Есть возможность газификации. Газопровод недалеко от участка.
На 1 этаже - помещение производственное (складское) - 360 кв. м. (с бытовками и сан. узлом), к нему площадка для разгрузки транспорта высотой в уровень кузова. Также на 1 этаже - отдельное помещение под магазин с отделкой - 80 кв. м. с отдельным входом с улицы (На фото - кованое крыльцо с навесом).
2 этаж разделен остекленными металлопластиковыми конструкциями на помещения, имеются бытовки, 2 сан. узла, электроподъемник со двора.
Собственники - физ. лица. Свидетельства на право собственности на здание, Кадастровый паспорт - в наличии. Земля в аренде, по Договору аренды до 2047 года.
Местоположение: гор. Сочи, район Лазаревский, ул. Гайдара 2а, рядом с Батумским шоссе. Здание удалено от школ и детских садов более 100 м.
Торг возможен.

Номер объявления: 778545586

Написать продавцу | В избранное | Пожаловаться

Похожие объявления:

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (Аналог № 3):

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website grc.su/catalog/com/detail.php?ID=22522. The website header includes the logo for GRC (Городской Риэлторский Центр) and contact information: "БЕСПЛАТНАЯ ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ 8-800-100-71-91" and "+7 862 291-15-55". Navigation tabs include "ПИСЬМО РУКОВОДИТЕЛЮ", "ОТЗЫВЫ О НАС", "О КОМПАНИИ", "УСЛУГИ", "ПАРТНЕРЫ", "НОВОСТИ", and "СОЧИ". A search bar for "ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ" is also present.

The main content area features a "ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ" section with a carousel of images. Below this, a large photo of a building is shown. The title of the listing is "Здания производственного назначения, год постройки 2008, , Кафе, Рестораны, Магазины, Промышленные базы, com_22522". The location is listed as "Район: Адлерский" and "Микрорайон: Чайсовхоз".

Technical details of the property are provided in a table:

Состояние:	Хорошее
Рельеф:	Ровный
Стоимость:	60 000 000 руб

The "Подробное описание" section contains the following text:

Уважаемые господа!
Вашему вниманию представлена промышленная база, расположенная в самом начале улицы Гастелло.

Прекрасные подъездные пути, удобное расположение дает возможности рассматривать приобретение данного объекта как для производственной деятельности, так и для строительства многоквартирных домов, коттеджного поселка, а также для торгово-развлекательного центра.

Во всех случаях местоположение будет отвечать всем требованиям, необходимым для размещения вышеперечисленных объектов.

На участке расположено 7 строений, из которых 400 м2 занимают офисные здания, и 5500 м2 складские помещения.

Предлагаемая промышленная база является налаженным действующим бизнесом, приносящим стабильный доход. Она сдана в долгосрочную аренду.

Целевое назначение участка- плодОВОЩНАЯ база промышленно-складского назначения.

На все строения есть свидетельства о праве собственности, земельный участок в аренде на 49 лет. 45 кВт электроэнергии имеется на данный объект.

Срочная продажа!

Оформлено на физическое лицо.

At the bottom of the page, there is a contact form titled "Отправить заявку:" with fields for "Ваше имя*", "Телефон*", "E-mail*", and "Сообщение*", along with a "ОТПРАВИТЬ" button. A profile picture of Oksana Bukina is shown with her contact details: "Оксана Букина", "Тел.: 8 988 235-68-11", and "Личное сообщение".

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:

The screenshot displays the website www.argo-sochi.ru/object_db.php?action=all&type=4&id=1512&page=4. The page is titled "Описание объекта недвижимости: коммерческая недвижимость - id #1512".

Hot offers (Горячие предложения):

- Комната 14,2 кв.м. в 3-комнатной квартире в пос. Якорная Щель, с пропиской, собственность, недорого... [Подробнее >>](#)
- Срочная продажа "малосемейки" в пос. Лазаревское, со всеми удобствами, сочинская прописка... [Подробнее >>](#)
- Срочно в пос. Лазаревское земельный участок за 1 млн.руб. для строительства жилого дома... [Подробнее >>](#)
- Квартира в 2-х уровнях общей площадью 55 кв.м. в спальном микрорайоне поселка Лазаревское... [Подробнее >>](#)

Last news (Последние новости):

В РФ утверждена еще одна мера по защите прав дольщиков
Повышена ответственность застройщиков многоквартирных домов...

Object Description (Описание объекта недвижимости):

Тип объекта: коммерческая недвижимость

id объекта: 1512 | Просмотров: 4606

Information about the object (Информация об объекте):

Назначение	производственное помещение
Этажность	1
Площадь, кв.м	1210
Состояние	среднее

Information about the location (Информация о месторасположении объекта):

Населенный пункт	Тихоновка
Улица	ул. Скрабина
Удаленность:	от моря: 2 км

Additional information (Дополнительная информация):

Земельный участок 12 000 кв.м, разрешенное использование – производственная база, земли населенных пунктов, территориальная зона – Ж-2, с нежилыми строениями и сооружениями в количестве 9 шт., в том числе производственная база общей площадью 1210 кв.м., склад №1 площадью 487,6 кв.м., склад №2 Д площадью 188,1 кв.м., склад №3 площадью 40,2 кв.м., котельная №4 площадью 124 кв.м., навес №5 площадью 151,2 кв.м. и др. В настоящее время занимаются оформлением мощностей: э/во, вода, канализация. Строения в собственности. Земля в аренде на 49 лет. Возможна сдача в аренду по договоренности. Торг.

Стоимость: 26,000,000 руб.

Navigation and Footer:

- Об агентстве | Услуги | База объектов | Подать заявку | Конференц-зал | Фотогалерея | Информация | Эксклюзив
- Агентство недвижимости "АРГО-СОЧИ" | навстречу мечте! СРО
- RSS-недвижимость: ленты предложений (квартиры, дольщики, земельные участки, все объекты)
- Поиск по базе объектов: Тип: квартира, Район: ---, Искать
- Рассылка: Ваш e-mail: [input], Подписаться
- Погода в Сочи: Россия, Сочи

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:

The screenshot shows a web browser window displaying the real estate website www.sochi-express.ru/realty/view/2978042. The page features a header with the site logo 'Сочи Экспресс' and navigation links. A search bar is visible with filters for 'Я хочу' (I want to buy), 'Рубрика' (Category: Any), and 'Город' (City: Sochi). The main content area displays a property listing for 'Коммерческая недвижимость' (Commercial real estate) located at 'Ленинградская ул. Дагомыс р-н г. Сочи' (Leningradskaya St., Dagomys district, Sochi). The listing includes a 'Продавец' (Seller) section with contact information for Valeriy Ermin and a description of the property: 'Складские помещения в Дагомысе. Продаётся комплекс складских помещений: Площадь - 20,3 кв. м. Площадь - 435, 3 кв. м. Площадь - 844,4 кв. м. Огороженная территория. Земельный участок площадью: 6969 кв. м. Назначение: эксплуатация производственно-складских помещений. Аренда 49 лет.' (Warehouse premises in Dagomys. For sale is a complex of warehouse premises: Area - 20.3 sq. m. Area - 435.3 sq. m. Area - 844.4 sq. m. Fenced territory. Land plot area: 6969 sq. m. Purpose: operation of production-warehouse premises. Rent 49 years.)

Below the listing, there are several small images and a large photo of the warehouse interior. To the right, a 'ДАЙДЖЕСТ' (Digest) section contains several news items, including 'Сочи вошел в топ-5 России стоимости аренды жилых комнат' (Sochi entered the top-5 of Russia in the cost of renting residential rooms) and '«Газпром» продает в Сочи пансионат' (Gazprom sells a sanatorium in Sochi). At the bottom right, there is a 'ЛИДЕР' (Leader) real estate agency logo with the phone number 8-800-250-88-40 and a 'РАССРОЧКА' (Installment) button.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_499239198. The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The main heading of the ad is "Складское помещение, 1500 м²". Below the heading, it states "Размещено 19 апреля в 20:51" and provides options to "Редактировать, закрыть, поднять объявление". A large photograph of a warehouse building with a red roof and a sign that says "АРЕНДА" is the central focus. To the right of the photo, there are several promotional banners and a list of services: "Продайте недвижимость быстрее!", "Премиум-размещение BONUS", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", "Поднять объявление в поиске", and "Хотите большего? Применить пакет услуг NEW". Below the photo, the price is listed as "36 000 000 руб.". The agent's name is "Яна" with a phone number "8 918 002-00-21". The location is "Краснодарский край, Сочи" and the address is "р-н Лазаревский, Дагомыс, п. Волковка, ул. Космическая". The ad also mentions "Продам складское помещение 1500 м² в здании класса А" and "Продажа (либо аренда) склада и зем. участка 1500 кв.м. в п. Волковка, Дагомыс. Удобный подъезд, парковка, коммуникации. Собственник." The number of views is "307, сегодня 4". At the bottom of the ad, there are social media sharing options and a "В избранное" button. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system clock indicating 19:05 on 11.05.2016.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом: (Аналог № 4):

ВИНЦЕНТ НЕДВИЖИМОСТЬ

Филиппова Оксана Петровна +7 (818) 302-45-43
Мерсисатов Рашир +7 (888) 237-72-19

ПРОМЫШЛЕННАЯ БАЗА В ДАГОМЫСЕ

Площадь участка	40	Аренда 49 лет
Площадь строений	2150	Земли населенных пунктов
ЖД пути	N	Дагомьс
Вид права (Длительность аренды)	Аренда 49 лет	Батумское Шоссе
Категория земель	Земли населенных пунктов	8000
Микрорайон	Дагомьс	Линия подведена
Улица	Батумское Шоссе	Центральное
Расстояние до центра	8000	Линия подведена
Электроснабжение	Линия подведена	Газ
Водоснабжение	Центральное	Линия подведена
Канализация	Линия подведена	Цена
Газ	Линия подведена	35000000
Цена	35000000	Старая цена
Старая цена	35400000	

Компания «Винсент Недвижимость» предлагает к продаже промышленную базу, расположенную в микрорайоне Дагомьс, всего в 300 метрах от трассы федерального назначения М-27. Общая площадь участка составляет 4000м2. Площадь строений – 2150м2, из них: 2 ангара 300 и 200 квадратных метров, офисное здание – 550 «квадратов» и большой промышленный цех, площадь которого равна 800м2. Все коммуникации: центральное электроснабжение, городская канализация, газификация и т.д. Периметр участка окружен капитальным бетонным забором, установлены камеры видеонаблюдения. Охрана территории.

354000, Россия, г.Сочи, ул. Неисебровка, 8 <http://www.vincent-realty.ru>

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (Аналог № 5):

ВИНЦЕНТ НЕДВИЖИМОСТЬ | Сухова Жаня +7 (888) 239-92-95

ПРОМБАЗА В ДАГОМЫСЕ

Площадь участка	25
Площадь строений	1000
ЖД пути	N
Вид права (Длительность аренды)	Собственность
Категория земли	Земли населенных пунктов
Микрорайон	Дагомьс
Улица	Барановское шоссе
Расстояние до центра	20 минут
Электроснабжение	Линия подведена
Водоснабжение	Скважина
Канализация	Линия подведена
Цена	21000000

Винцент недвижимость предлагает Вам приобрести готовую площадку для организации производства и ведения бизнеса на территории активно развивающейся промзоны. Мы представляем Вашему вниманию промышленную базу в районе Дагомьса. Этот вариант идеально подойдет практически под любое производство - от станции технического обслуживания до цеха деревообработки. На участке 25 соток расположено частично меблированное офисное здание, площадью 145 м и 3 ангара - 122 м, 486 м и 324 м. Высота потолков от 4 до 6 м. Все ангары изготовлены из качественного оцинкованного железа и утеплены, есть навес. Офисное помещение разделено на 7 офисов, 2 сан узла и 1 душевую комнату. Водоснабжение обеспечивает собственная скважина, электричество - своя трансформаторная подстанция, канализация автономная. Газ проходит на границе участка. Территория объекта является закрытой. Установлена пожарная сигнализация, видеонаблюдение, автоматические ворота. Участок расположен рядом с дорогой, организован удобный въезд на территорию всех видов транспорта.

354000, Россия, г.Сочи, ул. Неверброва, 8 | <http://www.vincent-realty.ru>

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом:(Аналог №1) :

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500_m_499239198. The main image shows a large industrial building with a sign that says "АРЕНДА". Below the image, the price is listed as 36 000 000 руб. The agent is named Яна, with a phone number 8 918 002-00-21. The location is Sochi, Lazarevskiy district, Dagomys settlement, Volkovka street, Kosmicheskaya street. The description states: "Продам складское помещение 1500 м² здании класса А. Продажа(либо аренда) склада и зем. участка 1500 кв.м. в п.Волковка, Дагомыс. Удобный подъезд,парковка, коммуникации. Собственник." The number of the advertisement is 499239198. The browser's taskbar shows various icons and the system clock indicates 19:07 on 11.05.2016.

(Аналог № 2):

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniy_4500_m_356653988. The main image shows a large, empty industrial space. Below the image, the rental price is listed as 250 руб. в месяц. The landlord is named Елена, with a phone number 8 918 606-60-74. The location is Sochi, Central district, Old Maestri settlement, Chekmeneva street, 30 A. The description states: "Сдам складское помещение 4500 м² здании класса В. Аренда помещений под склад, производство, г. Сочи, р-н Старая Мацеста, ул. Чекименова, 30 А. Общая площадь 4500 м. кв. Сдаваемая площадь от 192 м. кв и более. Металлоконструкция, ровный бетонный пол, высота помещений 6 м., отдельный въезд в каждую секцию, высота ворот 4-5 м., ширина 4 м. Охрана, электроэнергия 3 фазы, вода. Цена 250 руб. за кв.м." The number of the advertisement is 356653988. The browser's taskbar shows various icons and the system clock indicates 22:12 on 20.04.2016.

Информация, использованная Оценщиком для анализа рынка недвижимости и расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом (Аналог № 3):

Арендная плата **250 000 руб. в месяц**

Агентство **5041store**
на Avito с октября 2014

Контактное лицо Герман
8 988 281-01-88 [Написать сообщение](#)

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

Город Краснодарский край, Сочи
Адрес [р-н Центральный, Транспортная ул., д. 28, Охраняемая территория в центре Сочи.](#)

Сдам складское помещение 1000 м² в здании класса В
В долгосрочную аренду сдаётся склад 1000 кв. м от собственника, без переплат и комиссий. Склад находится на охраняемой территории в центре Сочи, на ул. Транспортная. Удобный въезд на территорию с ул. Транспортная. Широкие ворота на въезде, большая площадка перед центральными воротами склада для транспорта любой длины. Центральные ворота склада по уровню земли (ландсу нет), на территории есть погрузчик. Помещение склада правильной прямоугольной формы, высота потолка 6 метров ровно. Помещение оборудовано стеллажами, офис 18 кв. м., ровный бетонный пол, освещение, электричество до 40 квт, вода и санузел, парковка, два входа.
Стоимость аренды склада 250 рублей за 1 кв. м.
Коммунальные платежи оплачивает арендатор по факту.
Все документы в порядке.

Номер объявления: 712373019

[Написать арендодателю](#) [★ В избранное](#) [▲ Пожаловаться](#)

Информация, использованная Оценщиком для расчета налога на имущество:

УКАЗАТЬ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер: 23.49.0205004.1109
(здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, земельного участка)

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.): 1773.8 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.): 72703822.62 (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 72704 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).

УКАЗАТЬ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер: 23.49.0205004.1140
(здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, земельного участка)

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.): 1052.7 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.): 43147657.05 (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 43148 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).

Информация, использованная Оценщиком для расчета налога на имущество:

УКАЗАТЬ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер: 23:49:0205001:2071
(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.): 25.3 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.): 209435.68 (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 209 руб. Распечатать

Сумма к уплате указана за 1-ый налоговый период введения налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости (с учетом)

УКАЗАТЬ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер: 23:49:0205004:1107
(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.): 21.9 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.): 897628.66 (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 898 руб. Распечатать

Сумма к уплате указана за 1-ый налоговый период введения налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости (с учетом)

Информация, использованная Оценщиком для расчета налога на имущество:

УКАЗАТЬ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер: <small>(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)</small>	23:49:0205004:1141
--	--------------------

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.):	28.9 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.):	1184541.93 (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 1185 руб. [Распечатать](#)

Сумма к уплате указана за 1-ый налоговый период введения налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости (с учетом

УКАЗАТЬ КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер: <small>(здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, земельного участка)</small>	23:49:0205004:201
--	-------------------

УКАЗАТЬ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Площадь объекта (кв. м.):	18718 (по данным Росреестра)
Кадастровая стоимость (руб.):	78434971.3 (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 235305 руб. [Распечатать](#)

Перейти к разделу на сайте «Налог на имущество физических лиц 2016» .

Приложение №4. Документы Оценщика.

<p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ г. Краснодар Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кубанский государственный технологический университет» (ФГБОУ ВПО «КубГТУ»)</p>  <p>ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p>23AA № 000518</p> <p>Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности</p> <p>Регистрационный номер ПП - 1707 Дата выдачи 19 февраля 2016 г.</p>	<p>Настоящий диплом свидетельствует о том, что</p> <p>Тимофеева Елена Ивановна</p> <p>с « 15 » июня 2015 г. по «19 » февраля 2016 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в ФГБОУ ВПО «КубГТУ» по программе</p> <p>«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</p> <p>Аттестационная комиссия решением от « 19 » февраля 2016 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Тимофеевой Елены Ивановны на выполнение нового вида профессиональной деятельности в сфере</p> <p>оценки стоимости предприятия (бизнеса)</p> <p>в рамках имеющейся ранее квалификации</p> <p>Председатель аттестационной комиссии В.О. Лабутин (инициал, фамилия)</p> <p>Руководитель В.Г. Лобанов (инициал, фамилия)</p> <p>М.П.</p>
---	--



**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@srороо.ru; http://www.srороо.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

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 *



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

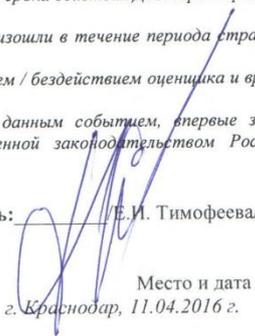
Срок действия Договора страхования:

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 (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: 
Директор Краснодарского филиала
на основании Доверенности № 9156/К 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 ответственности и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 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



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 иски 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/ПЗ от 16.11.2015г.

Страхователь:
"НЭО"
Место и дата выдачи полиса:
г. Краснодар, 12.03.2016г.