

Отчёт № 11-7-2016ИП

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 05.12.2016 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 26.12.2016 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ИП СЕМЕНОВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

ЗАКАЗЧИК:

ООО «БИЗНЕС-ПАРК ДЕНДРАРИЙ»

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 4 |
| 1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 4 |
| 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 4 |
| 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 4 |
| 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ..... | 4 |
| 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 5 |
| 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 6 |
| 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ | 7 |
| 2.4. СТАНДАРТЫ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ..... | 7 |
| 2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 8 |
| 2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ | 9 |
| 2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 10 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ | 11 |
| 3.3. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ..... | 11 |
| 3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ | 13 |
| 3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 15 |
| 3.8. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ | 26 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 27 |
| 4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 27 |
| 4.2. ВЫВОДЫ..... | 27 |
| 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 28 |
| 5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. | 28 |
| 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. | 29 |
| 5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 30 |
| 5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 40 |
| 6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ | 42 |
| 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 42 |
| 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 44 |
| 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 44 |
| 6.4. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ..... | 45 |
| 6.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА..... | 49 |
| 6.6. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ..... | 49 |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ | 50 |
| 7.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ | 50 |
| 7.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ | 50 |
| 7.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ | 52 |
| 7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ УЛУЧШЕНИЙ | 57 |
| 7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА УЛУЧШЕНИЙ | 63 |
| 7.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ..... | 64 |

| | |
|---|------------|
| 7.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 65 |
| 7.8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 65 |
| 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 66 |
| 8.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ..... | 66 |
| 8.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ | 66 |
| 8.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ | 66 |
| 8.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ | 69 |
| 8.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 71 |
| 8.6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ | 72 |
| 9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 73 |
| 9.1. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА | 73 |
| 9.2. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА | 73 |
| 9.3. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ | 74 |
| 9.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 74 |
| 9.5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ | 74 |
| 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ..... | 75 |
| 10.1. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ | 75 |
| 11. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 77 |
| 11.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ..... | 77 |
| 11.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 77 |
| 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ | 78 |
| 12.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА | 78 |
| 12.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 78 |
| 12.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..... | 78 |
| 13. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА | 79 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ..... | 129 |
| 15. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ | 138 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор № 11-7-2016ИП от 30.11.2016 г., заключенный между ИП Семеновым Павлом Валерьевичем и ООО «Бизнес – Парк Дендрарий».

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Основные факты и выводы

| | |
|--|---|
| Объект оценки (состав объекта оценки) | Недвижимое имущество: 1. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 5 690,9 кв. м. Этажность: 7. Подземная этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33. 2. Право аренды земельного участка. Категория земель: Земли населенных пунктов - для административного здания. Площадь: 2825 кв. м. Кадастровый номер 23:49:0301008:15. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33. |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности |

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Наименование подхода | Результат оценки в рамках подхода, руб. |
|-----------------------------|---|
| Затратный подход | 302 179 000 |
| Сравнительный подход | 304 786 000 |
| Доходный подход | 243 893 000 |

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

| Наименование | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--------------------------|
| Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 5 690,9 кв. м. Этажность: 7. Подземная этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | 261 489 000 |
| Право аренды земельного участка. Категория земель: Земли населенных пунктов - для административного здания. Площадь: 2825 кв. м. Кадастровый номер 23:49:0301008:15. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | 27 422 000 |
| ИТОГО | 288 911 000 |

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки.

Оценщик I категории

П. В. Семенов

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

| | |
|---|---|
| Объект оценки (состав объекта оценки) | Недвижимое имущество: 3. Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 5 690,9 кв. м. Этажность: 7. Подземная этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33. 4. Право аренды земельного участка. Категория земель: Земли населенных пунктов - для административного здания. Площадь: 2825 кв. м. Кадастровый номер 23:49:0301008:15. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: • Свидетельство серия 23-АН № 718236 от 25.03.2015 г. • Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900004809 от 30.09.2008 г. • Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23/001/115/2016-5800 от 06.07.2016 г. • Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23/001/157/2016-4896 от 09.11.2016 г. • Технический паспорт на литер А – нежилое здание, инвентарный номер 6648 от 06.12.2014 г. |
| Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав | Право собственности на нежилое здание и право аренды на земельный участок. Имущество заложено в ПАО «Сбербанк России». Оценка произведена исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений оцениваемых прав и ограничений в использовании объекта оценки. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки предполагается использовать для установления первоначальной цены продажи. Связанные с этим ограничения: результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки. |
| Представление итогового результата оценки | В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 05.12.2016 г. |

Допущения, на которых должна основываться оценка

Стандартные допущения:

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
7. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
8. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
9. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
10. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
11. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует прове-

сти торги, аукцион и тому подобное.

12. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандартам и правилам оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СОО «СИБИРЬ»), утвержденные советом Партнерства НП СОО «СИБИРЬ», Протокол № 2 от 10.09.2006 г. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.

13. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.

Специальные допущения:

1. Документы и информация, получаемые Оценщиками (Исполнителями) от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик и Исполнители не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик и Исполнители не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

2. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения о Заказчике

| СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | |
|------------------------|--|
| ОПФ | Общество с ограниченной ответственностью |
| Наименование | «Бизнес-Парк Дендрарий» |
| ОГРН | 1027739081930, дата присвоения 23.04.1993 г. |
| ИНН | 7704099052 |
| КПП | 775001001 |
| Местонахождение | 119121, Россия, г. Москва, ул. Плющиха, 10/1 |

Таблица 6. Сведения об оценщике

| СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ | |
|--|--|
| Специалист-оценщик | Семенов Павел Валерьевич |
| Образование | Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ПП № 989359, регистр. № УЦ - 0002 от 2006 г. |
| Страхование ответственности | АО "СОГАЗ" № 2315PL0009-1 с 10.06.2016 г по 09.06.2017 г. Лимит ответственности 30 001 000 рублей. |
| Информация о членстве в СРО | НП СОО "СИБИРЬ". 105062, Россия, г. Москва, Фурманский переулок, 9. Свидетельство о регистрации № 0906 от 01.07.2014 г. рег. номер 1176 в реестре оценщиков НП СОО "СИБИРЬ", дата включения в реестр 01.07.2014 г. |
| Повышение квалификации | Свидетельство о повышении квалификации в НОУ ДПО «Институт профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в объеме 76 часов, регистр. № 108/2013 г от 28.09.2013 г. |
| Трудовой стаж | Трудовой стаж 11 лет. |
| Квалификация | Член Экспертного совета НП СОО «Сибирь». Оценщик I категории. |
| Местонахождение оценщика | Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, д. 120, кв. 1 |
| Почтовый адрес | Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, д. 120, кв. 1 |
| Контактный номер телефона | 8-928-227-00-99 |
| Адрес электронной почты | spv1982@mail.ru |
| Сведения о независимости оценщика | Настоящим оценщик Семенов Павел Валерьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Семенов Павел Валерьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Семенов Павел Валерьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. |

| | |
|--|--|
| | Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
|--|--|

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

| | |
|--|---|
| Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах | Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались. |
|--|---|

Кроме того, в процессе оценки происходило обращение к сторонним организациям и специалистам в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации о рынке объекта оценки. Сведения обо всех специалистах и организациях, информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

2.4. СТАНДАРТЫ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Стандартные допущения:

1. Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки
2. Настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также того факта, что все положения и заявления, не оговоренные в тексте Договора, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным способом, кроме как за подписью обеих сторон. Содержащееся в Отчете мнение принадлежит самому специалисту-оценщику (далее по тексту оценщик) и может быть рекомендовано исключительно в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте задачах и целях оценки. Понимается, что произведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки может быть рекомендовано только на дату оценки. Оценщик не несет ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
5. Отчет, который будет передан Заказчику, соответствует всем требованиям Закона, и Федеральных стандартов оценки.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо.
7. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.
8. Оценщик не несет ответственность за выводы, которые могут быть сделаны или сделаны на основе полученных им, как от Заказчика, так и от третьих лиц, документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
9. Оценщиком проводился анализ правоустанавливающих документов, тем не менее, оценщик не несет ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов прав собственности.
10. Оценщик не несет ответственность за состояние имущества и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем обычного визуального осмотра или изучения документации и спецификаций, а также использованных технических заключений специализированных организаций. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
11. Отчет и полученная итоговая величина стоимости представляет обоснованную точку зрения оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации оцениваемого имущества, либо проведения других действий. С целью определения наиболее точной величины стоимости оцениваемого имущества оценщик рекомендует провести торги, аукцион и тому подобное.
12. Данный Отчет соответствует всем требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 - ФЗ, и Федеральных стандартов оценки, а также стандар-

там и правилам оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СОО «СИБИРЬ»), утвержденные советом Партнерства НП СОО «СИБИРЬ», Протокол № 2 от 10.09.2006 г. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросам управления объектом. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному объекту, несут лица, им управляющие. В своих действиях оценщик поступал как независимое лицо. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, полученные из различных источников считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не гарантирует их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источники информации.

Специальные допущения:

1. Документы и информация, получаемые Оценщиками (Исполнителем) от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик и Исполнители не несут ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик и Исполнители не гарантируют абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

2. Согласно п.6 ФСО №7 «совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а так же типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда)».

3. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 года за № 628;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. за № 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СОО «СИБИРЬ»), утвержденные советом Партнерства НП СОО «СИБИРЬ», Протокол № 2 от 10.09.2006 г.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, который является объектом недвижимого имущества, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.

2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Источник информации: Федеральный закон 135-ФЗ от 29.07.1998 г., статья 3.

2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы¹:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

¹ П. 23 ФСО-№1

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 8ж ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», Оценщик должен привести ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных со стороны Заказчика:

- Свидетельство серия 23-АН № 718236 от 25.03.2015 г.
- Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900004809 от 30.09.2008 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23/001/115/2016-5800 от 06.07.2016 г.
- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 23/001/157/2016-4896 от 09.11.2016 г.
- Технический паспорт на литер А – нежилое здание, инвентарный номер 6648 от 06.12.2014 г.

Копии исследованных документов приведены в приложении к Отчету.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований. Данная информация признается достаточной, обладающая необходимой степенью достоверности. Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в приложении к настоящему Отчету.

3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Недвижимое имущество, входящее в состав объекта оценки (здания и земельный участок под ним) расположено в г. Сочи Краснодарского края Хостинского района.

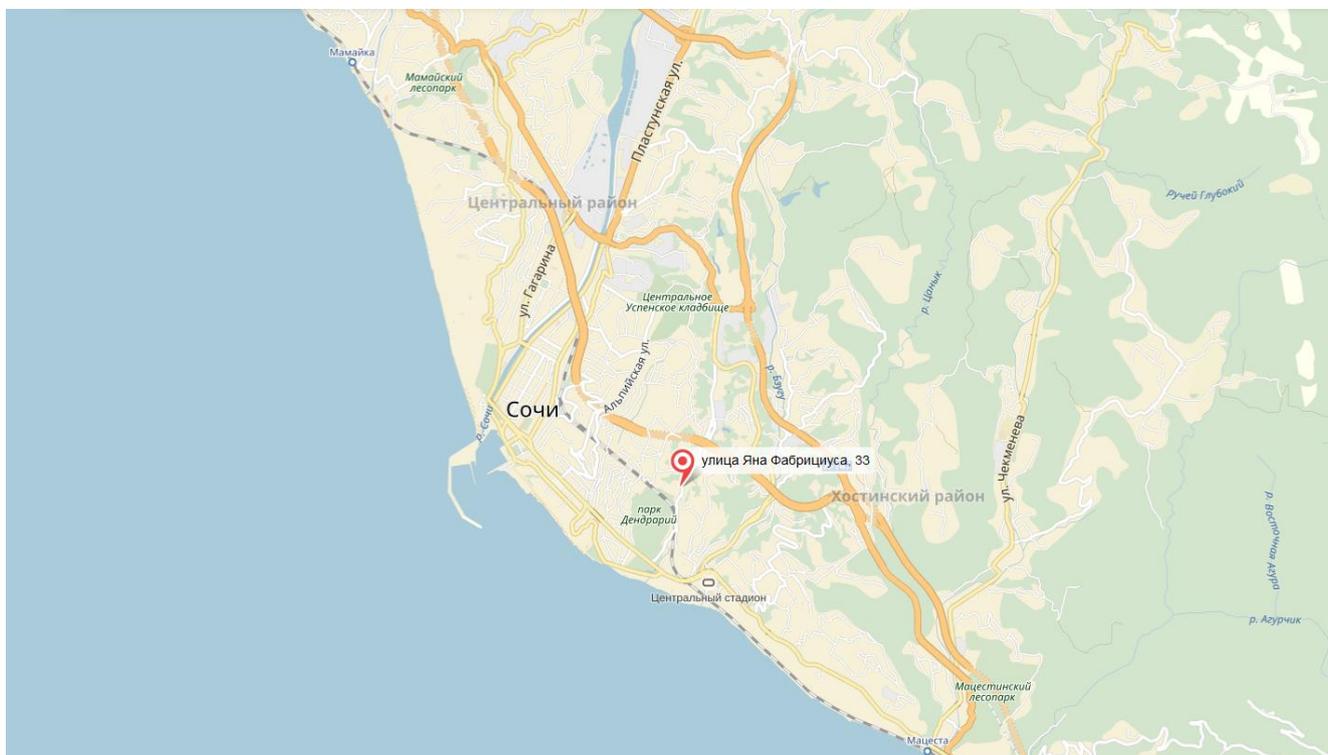


Рисунок 1. Регион расположения объекта оценки

3.3. РЕГИОН РАСПОЛОЖЕНИЯ

Общие сведения о г. Сочи

Единственный в России субтропический город-курорт протянулся вдоль побережья Черного моря на 145 км. Территория Большого Сочи разделена на четыре района: Адлерский, Хостинский, Центральный и Лазаревский. Санаторно-курортный комплекс Сочи является крупнейшим в России. В городе сосредоточено более 50% всего курортного потенциала Краснодарского края.

В Сочи расположено 227 различных учреждений лечения и отдыха, отелей и туристических баз, общая вместимость которых в летний период составляет около 70 тысяч мест, а круглогодично в Сочи могут разместиться порядка 50 тысяч гостей. Санаторно-курортный комплекс города представлен как комфортабельными санаториями и четырехзвездочными гостиницами мирового уровня, так и менее дорогими, но не менее уютными здравницами, гостиницами и частными пансионатами.

Летом средняя температура воздуха в Сочи - 26,5°, морской воды - 24,5°. Зимы в обычном ее понимании в городе-курорте практически не бывает, средняя зимняя температура воздуха держится на уровне +8°.

Прекрасный климат, чистое море, свежий морской воздух, уникальный рельеф местности, пышная южная растительность - все это способствует укреплению здоровья.

Минеральные источники долин рек Мацеста, Агура и Хоста, протекающих по территории Сочи, помогли городу сложиться как бальнеологическому и климатическому курорту еще со времен античности. Наибольшую известность получили сульфатно-хлоридно-натриевые воды Мацесты. В 1902 г здесь было построено ванное здание для отпуска мацестинских процедур. Первое курортное учреждение - гостиничный комплекс «Кавказская Ривьера» с электросветоводолечебницей, ванным зданием, лабораторией, концертным залом, казино, рестораном, кафе, читальней - открылось в Сочи в 1909 году.

В Сочинском регионе существует более 50 источников минеральных вод бальнеологического и питьевого профиля. Наиболее широко в настоящее время используются сероводородные и йодобромные воды. Применение в практике курортологии питьевых минеральных вод позволило значительно расширить перечень заболеваний, успешно поддающихся лечению на курорте Сочи.

Одним из самых перспективных инвестиционных районов является поселок Красная Поляна, что расположен за Адлером. Сказочная горная страна в 40 км от побережья, маленькая русская Швейцария на высоте 600 м над уровнем моря.

Деловые люди проводят в Сочи конгрессы, конференции различного уровня, причем комплексное обслуживание в 4-звездочном отеле в течение 5 дней обходится в 1,5-2 раза дешевле, чем организация подобного форума в столичном отеле.

В летнее время в Сочи перемещается политическая элита, что позволяет руководству страны совмещать активный отдых с текущими государственными делами - приглашать в Сочи на отдых и деловые встречи руководителей иностранных государств, российских и иностранных политических деятелей, ведущих банкиров и бизнесменов, проводить в Сочи масштабные международные встречи и форумы.

3.4. БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

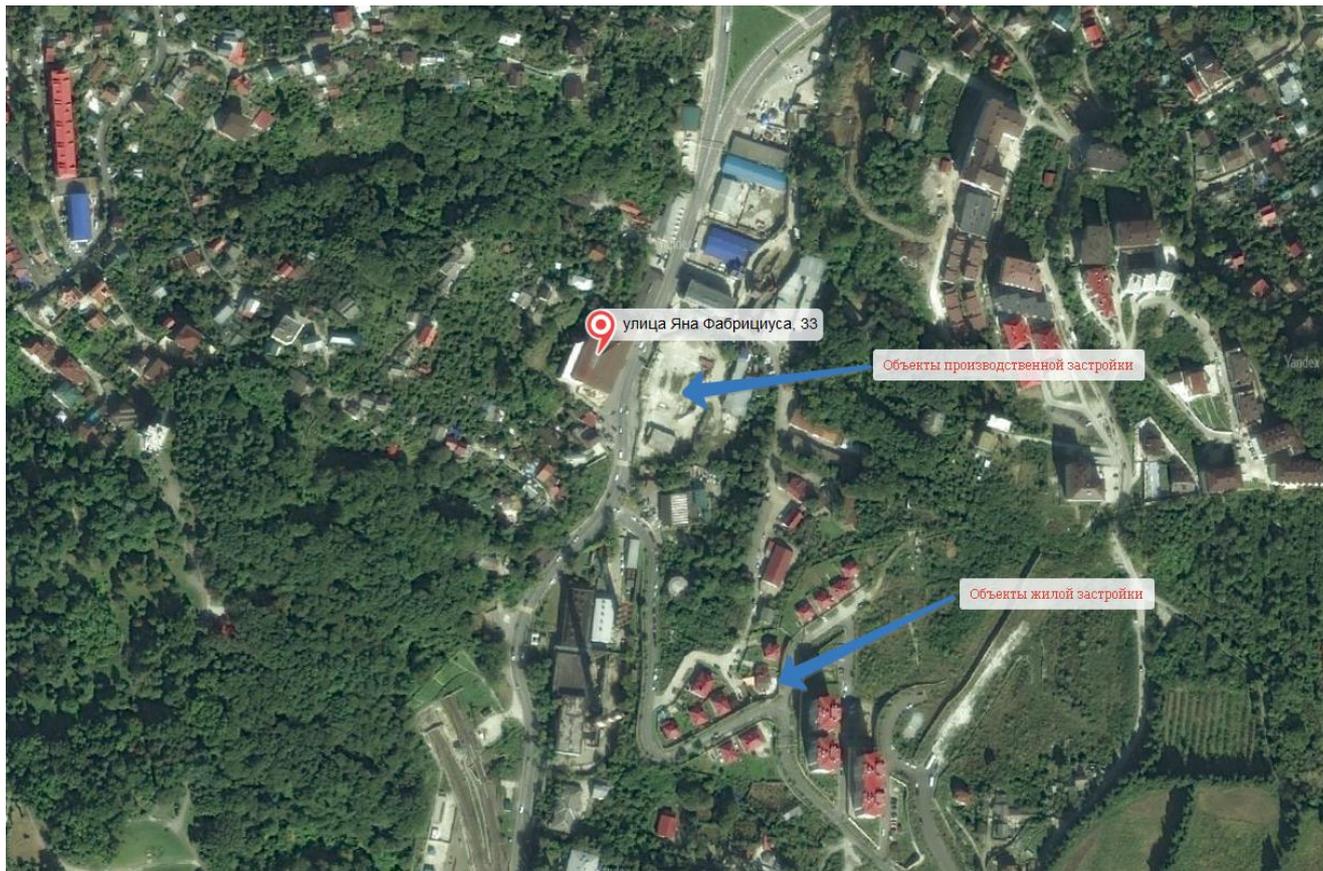


Рисунок 2. Локальное месторасположение объекта оценки

Окружение объекта оценки представлено объектами производственной застройки и частными жилыми домовладениями.

3.5. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Доступность объекта автомобильным транспортом. Доступ к объекту оценки расценивается как хороший. Расстояние от Курортного проспекта до объекта оценки составляет 1 120 м. Подъезд осуществляется по асфальтированной дороге, состояние подъездной дороги расценивается как хорошее.

Доступность объекта общественным транспортом. Доступ к объекту оценки возможен общественным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии 522 метра.

3.6. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно предоставленным документам оцениваемые объекты принадлежат ООО «Бизнес-Парк Дендрарий». Данные правообладателя представлены в таблице ниже.

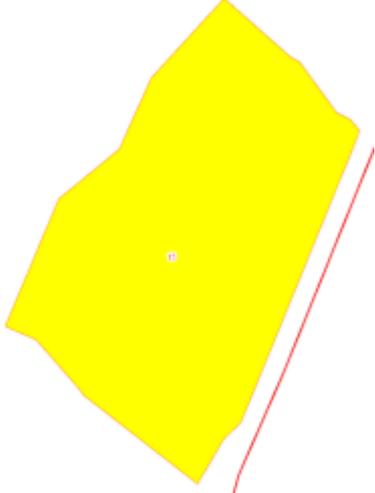
Таблица 7. Сведения о правообладателе

| | |
|------------------------|--|
| ОПФ | Общество с ограниченной ответственностью |
| Наименование | «Бизнес-Парк Дендрарий» |
| ОГРН | 1027739081930, дата присвоения 23.04.1993 г. |
| ИНН | 7704099052 |
| КПП | 775001001 |
| Местонахождение | 119121, Россия, г. Москва, ул. Плющиха, 10/1 |

Таблица 8. Общая характеристика здания

| № п/п | Наименование характеристик и параметров здания | Оцениваемый объект |
|--|---|---|
| 1 | Шифр аналога | |
| 2 | Назначение здания | Офисное |
| 3 | Год строительства | 2008 |
| Объемно-планировочные параметры: | | |
| 4 | Строительный объем, куб. м | 24 886,0 |
| | Общая площадь, кв. м | 5 690,9 |
| | Аренднопригодная площадь, кв. м | |
| | Количество этажей | 7 |
| | Преобладающая высота этажа, м | 4,2 |
| | Наличие подземной части | 1,0 |
| | Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельностоящее или пристроенное) | 4 |
| Преобладающие материалы, использованные для конструктивных элементов: | | |
| 5 | Каркас здания | Железобетонный |
| | Фундамент | Железобетонный свайный |
| | Перекрытия | Железобетонные |
| | Наружные стены | Железобетонные панели |
| | Внутренние стены | Кирпичные |
| | Перегородки | Керамзитобетонные блоки, гипсокартонные |
| | Заполнения оконных проемов | Алюминиевые одинарные |
| | Заполнения дверных проемов | Деревянные филенчатые, металлические |
| | Кровля | Металл профиль |
| | Полы | Плитка керамическая, ламинат |
| | Отделка потолков | Потолочная система |
| | Отделка внутренних стен и перегородок | Штукатурка, окраска, обои, плитка |
| | Отделка наружных стен | Облицовка алюминиевыми панелями |
| 6 | Класс конструктивной системы здания | КС-4 |
| 7 | Район сейсмичности | 8 |
| Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования | | |
| 8 | Специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.) | Лифт |
| | Отопление | АГВ |
| | Кондиционирование | Мульти-сплит |
| | Водоснабжение | Центральное. Трубы полипропилен |
| | Горячее водоснабжение | Центральное |
| | Канализация | Центральная. Трубы полипропилен |
| | Электроснабжение и освещение | Скрытая проводка. II категория надежности |
| | Газоснабжение | Отсутствует |
| | Система противопожарной безопасности | Система пожарного водопровода. Противопожарная сигнализация |
| Системы видеонаблюдения и контроля доступа | Есть | |
| 9 | Класс качества здания (de luxe, premium, standart, econom, minimum) | econom |

Таблица 9. Общая характеристика земельного участка

| Наименование показателя | Описание показателя |
|-----------------------------|--|
| Адрес | г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 |
| Кадастровый номер | 23:49:0301008:15 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 119573464,3 |
| Площадь участка, кв. м | 2825 |
| Имущественные права | Аренда 48 лет |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов |
| Фактическое использование | Административное здание |
| Наличие сервитутов | Отсутствуют |
| Инженерные системы | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (центральные), система кондиционирования |
| План земельного участка |  |

3.7. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1 Внешний вид



Фото 2 Внешний вид



Фото 3 Трансформаторная



Фото 4 Трансформаторная



Фото 5 Цокольный этаж



Фото 6 Цокольный этаж



Фото 7 Цокольный этаж



Фото 8 Цокольный этаж



Фото 9 Цокольный этаж



Фото 10 Цокольный этаж



Фото 11 Цокольный этаж



Фото 12 Цокольный этаж

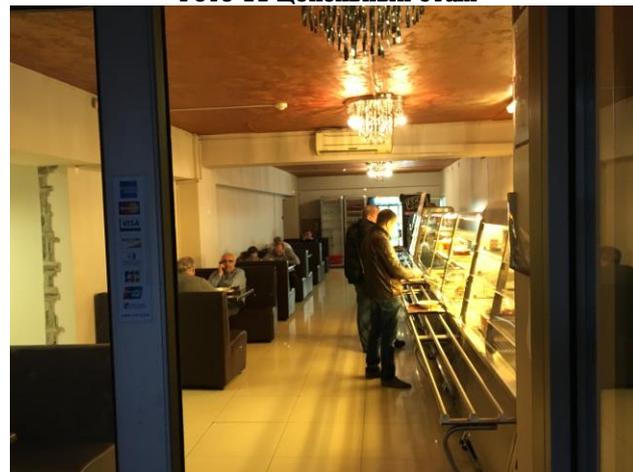


Фото 13 Цокольный этаж



Фото 14 Цокольный этаж



Фото 15 Первый этаж



Фото 16 Первый этаж



Фото 17 Первый этаж

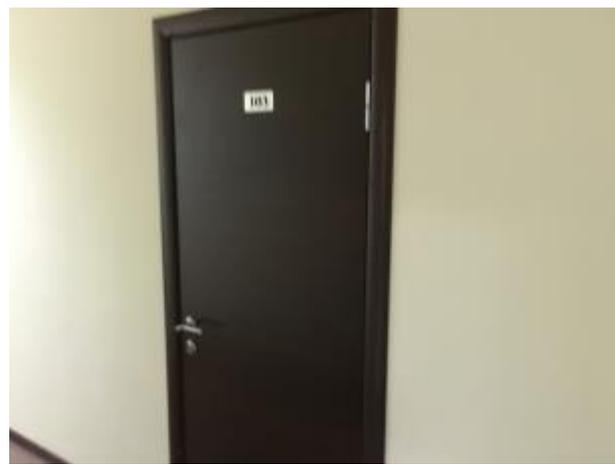


Фото 18 Первый этаж

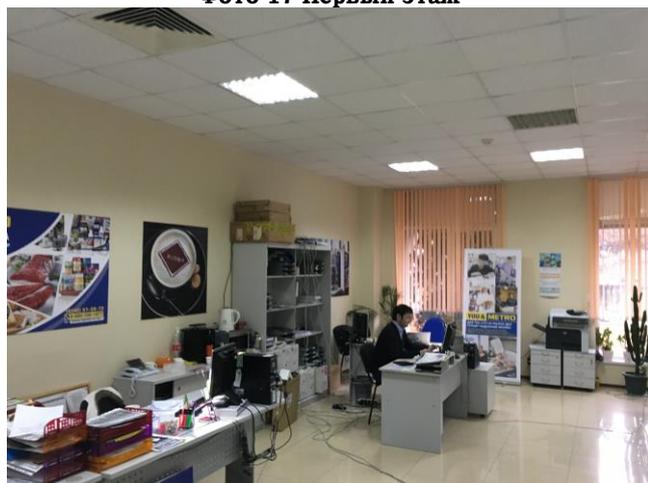


Фото 19 Первый этаж



Фото 20 Первый этаж



Фото 21 Первый этаж



Фото 22 Первый этаж



Фото 23 Первый этаж



Фото 24 Первый этаж

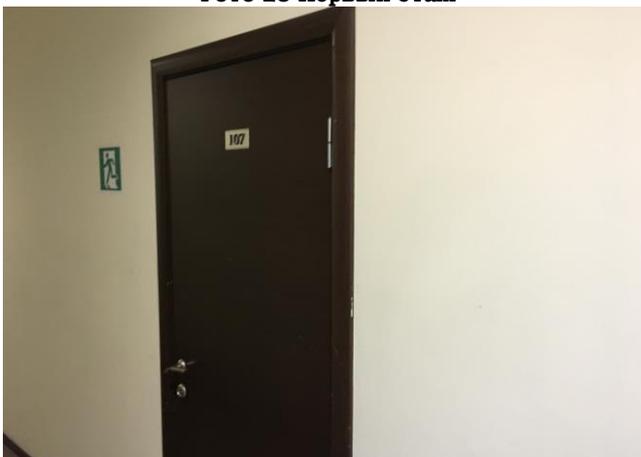


Фото 25 Первый этаж



Фото 26 Первый этаж



Фото 27 Первый этаж



Фото 28 Первый этаж



Фото 29 Второй этаж



Фото 30 Второй этаж



Фото 31 Второй этаж

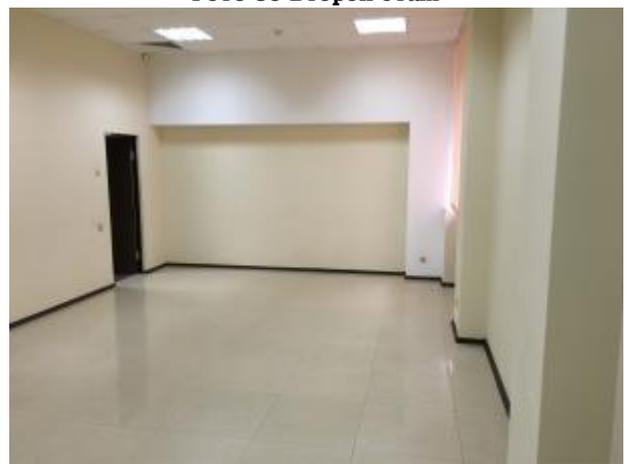


Фото 32 Второй этаж



Фото 33 Второй этаж



Фото 34 Второй этаж



Фото 35 Второй этаж



Фото 36 Второй этаж



Фото 37 Второй этаж



Фото 38 Второй этаж



Фото 39 Третий этаж



Фото 40 Третий этаж



Фото 41 Третий этаж

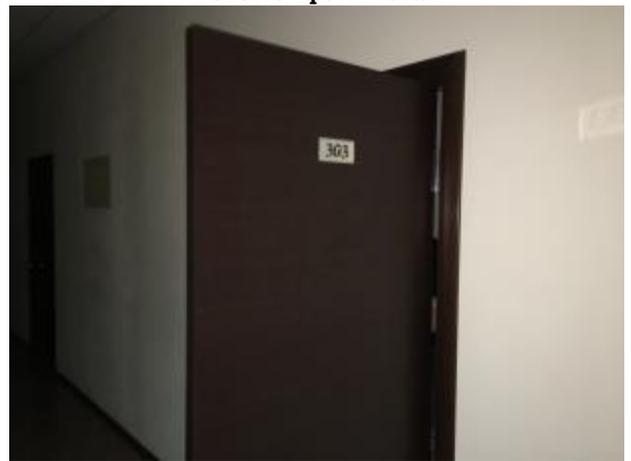


Фото 42 Третий этаж



Фото 43 Третий этаж



Фото 44 Третий этаж



Фото 45 Третий этаж

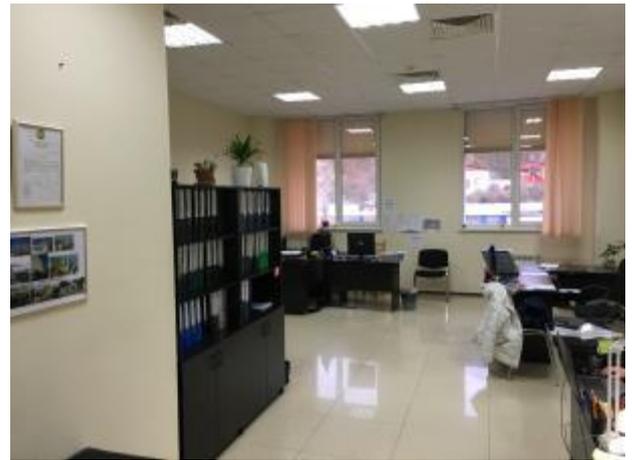


Фото 46 Третий этаж



Фото 47 Третий этаж



Фото 48 Третий этаж



Фото 49 Четвертый этаж



Фото 50 Четвертый этаж



Фото 51 Четвертый этаж



Фото 52 Четвертый этаж



Фото 53 Четвертый этаж



Фото 54 Четвертый этаж



Фото 55 Четвертый этаж

Фото 56 Четвертый этаж

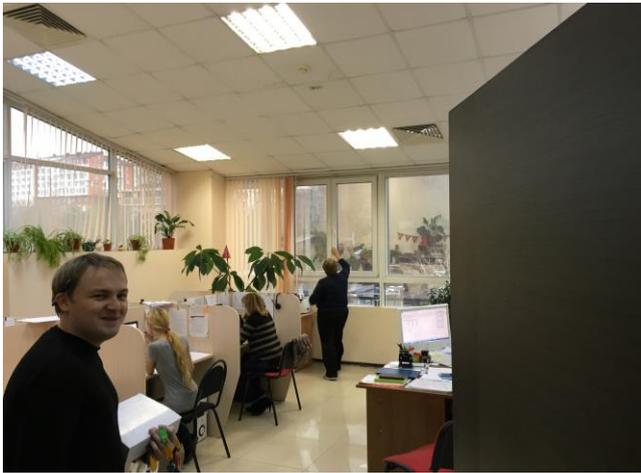


Фото 57 Пятый этаж



Фото 58 Пятый этаж



Фото 59 Пятый этаж



Фото 60 Пятый этаж



Фото 61 Пятый этаж



Фото 62 Пятый этаж

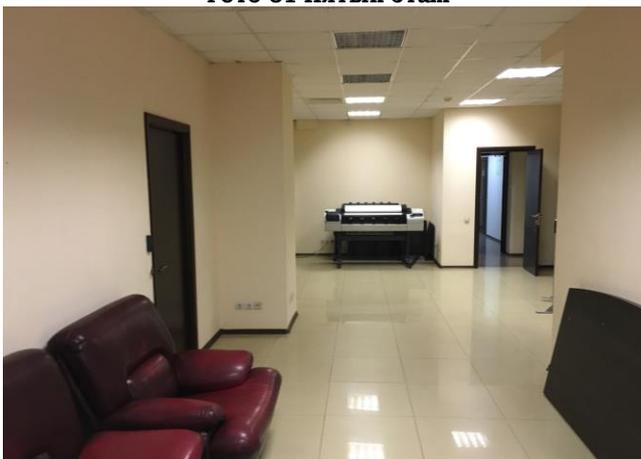


Фото 63 Пятый этаж



Фото 64 Пятый этаж



Фото 65 Технический этаж



Фото 66 Технический этаж



Фото 67 Технический этаж



Фото 68 Технический этаж



Фото 69 Технический этаж

Фото 70 Технический этаж



Фото 71 Технический этаж



Фото 72 Технический этаж

3.8. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Таблица 10. Сведения о балансовой стоимости²

| Наименование | Балансовая стоимость |
|--|-----------------------------|
| Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 5 690,9 кв. м. Этажность: 7. Подземная этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | 81 238 786,91 |
| Право аренды земельного участка. Категория земель: Земли населенных пунктов - для административного здания. Площадь: 2825 кв. м. Кадастровый номер 23:49:0301008:15. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | - |

² Источник информации: Инвентаризационная опись ООО «Бизнес-Парк Дендрарий»

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта недвижимости – это такое использование, которое является:

- физически возможным,
- законодательно допустимым,
- экономически целесообразным,
- и максимально эффективным,
- что приводит к наивысшей стоимости данного объекта недвижимости.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ должно отвечать всем этим критериям.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости (объекта капитального строительства) принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- преобладающие способы использования аналогичных объектов в ближайшей окрестности оцениваемого объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта капитального строительства.

4.2. ВЫВОДЫ

Проведя необходимый анализ рынка и анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) можно сделать следующие выводы по критерию НЭИ:

Предполагаемое НЭИ – продолжение эксплуатации по прямому назначению, то есть в качестве офисного центра, для земельных участков под зданиями – административного здания.

Положительные свойства – объект оценки находится в хорошем техническом состоянии, инженерные коммуникации (водопровод, энергоснабжение, канализация, отопление) подведены и работоспособны.

Отрицательные свойства – неудовлетворительная транспортная доступность общественным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии 522-х метров.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Социально-экономическое развитие РФ в январе-сентябре 2016 г.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

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

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

Источник информации:

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/393cbd88-5d06-4fd4-937a->

Социально-экономическое развитие Краснодарского края в январе - сентябре 2016 г.

Несмотря на негативные тенденции мировой конъюнктуры, экономика Краснодарского края, благодаря глубокой диверсификации, быстро адаптируется к меняющимся условиям и постепенно преодолевает неблагоприятные кризисные последствия.

По итогам 9 месяцев текущего года большинство секторов экономики края продемонстрировали положительную динамику.

Рост в промышленном производстве составил 104,0%, в транспортной отрасли – 103,0%, в оптовой торговле – 101,3%. Несмотря на сжатие потребительского спроса в положительной области находится динамика розничной торговли – 100,1%, общественного питания – 101,6% и платного обслуживания населения – 102,3%. Темп роста продукции сельского хозяйства на фоне высоких темпов прошлых лет составил 100,6%.

Отмечается высокий рост в туриндустрии – объём услуг курортно-туристского комплекса увеличился более чем на 12%, а число отдыхающих превысило 13,5 млн. человек.

Кризисные явления в экономике не помешали улучшить финансовые результаты деятельности организаций – по состоянию на 1 сентября 2016 года сальдированная прибыль (прибыль минус убыток) составила 256,4 млрд. рублей, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель прошлого года.

Постепенно повышается уровень жизни населения. По итогам 9 месяцев достигнут рост реальных располагаемых денежных доходов населения – 100,1%. Но в связи с тем, что инфляция (107,5%) опережает темпы роста оплаты труда (106,4%), реальная заработная плата пока находится в зоне небольших отрицательных значений – 99,0% к январю-сентябрю 2015 года.

В условиях сокращения инвестиционной активности ввиду высокой стоимости кредитных ресурсов и дефицита оборотных средств предприятий, сохраняется падение объёмов строительства – на 17,3% относительно января-сентября 2015 года, но скорость падения на 4,7 % меньше, чем по итогам полугодия. Кроме того, процессы оптимизации расходов компаний и населения привели к снижению объёмов услуг связи – на 1,6%.

Тем не менее, отрицательная динамика в строительстве и связи компенсируется ростом других отраслей экономики, и в результате ВРП края сохраняет небольшой, но рост – 100,1% к январю-сентябрю прошлого года.

Источник информации:

<http://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/monitoring/monitoring-of-socio-economic-development-of-krasnodar-region-report/>.

ВЫВОД.

Несмотря на тенденцию к ежемесячному замедлению темпов падения экономики, макроэкономическая ситуация в стране и регионе в III квартале 2016 года оценивается участниками рынка как нестабильная. Сокращение инвестиционной активности ввиду высокой стоимости кредитных ресурсов и дефицита оборотных средств предприятий привело к падению объёмов строительства в Краснодарском крае на 17,3 %, что замедляет развитие строительной отрасли, а соответственно и смежных отраслей.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объектом оценки является здание офисного назначения и земельный участок для размещения данного офисного здания.

Поэтому, исходя из разрешенного и фактического использования объект оценки, сделан вывод о том, что оцениваемое имущество относится к следующему сегменту рынка:

- Сегмент рынка – коммерческая недвижимость.
- Субрынок – рынок офисных помещений, зданий, офисных центров.
- Категория офисного центра – В.

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ³

Классификация офисов

Для того чтобы упростить процедуру выбора офисных площадей, специалисты по недвижимости разработали более гибкую классификацию, в которой выделяется не четыре, а шесть типов: А+, А, А-, В+, D и С.

Многие офисы располагаются в зданиях, построенных или реконструированных в 1990-х годах, т. е., по сути, в прошлом веке. Девелоперы, которые работали в том десятилетии, не имели опыта строительства современных зданий, не представляли себе тенденций дальнейшего развития страны, плохо представляли себе, что такое – соответствовать международным стандартам. Поэтому сейчас на рынок выходит много зданий, которые значительно превосходят по качеству то, что было построено раньше. Следовательно, на класс офиса влияет степень его износа, а также то, в какое время он был построен.

Категория «А»

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны удачное расположение, хорошая транспортная доступность, оптимальные планировочные решения, высокое качество отделки, современный уровень инженерных коммуникаций, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения.

В бизнес-центре, в котором располагается офис, обычно есть развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, а также оборудованные по последнему слову техники конференц-залы. Бизнес-центр может обладать собственной охраной, иметь парковку (охраняемую), созданную из расчета: одно место на 60 кв. м офисных площадей.

Естественно, такой деловой центр должен содержаться в идеальном порядке, он оборудуется всеми необходимыми средствами бытового обслуживания и отдыха.

Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по заказу арендаторов.

³ Ценовой анализ приведен на основании данных сайтов www.avito.ru, www.rosrealty.ru, bankrot.fedresurs.ru

Естественно, что многие офисные помещения, построенные в 1990-е годы и до сих пор относящиеся к категории «А», на самом деле давно не соответствуют перечисленным выше требованиям. При этом на рынке появляются современные интеллектуальные здания, характерной чертой которых является наличие максимально оптимизированных и автоматизированных систем жизнеобеспечения. Поэтому западные арендаторы постепенно перемещаются из более старых офисов в новые, которые лучше соответствуют их представлениям о том, как должно выглядеть деловое помещение. Также в бизнес-центрах категории «А» арендуют офисы крупные российские компании.

Еще одна их отличительная черта – высокая престижность, которая дополнительно подкрепляется тем, что в таких зданиях инженерные коммуникации действительно соответствуют международным стандартам, для отделки используются высококачественные материалы, а в архитектуре реализуются оригинальные авторские решения.

Для того чтобы офис мог претендовать на категорию «А+», он должен соответствовать всем перечисленным ниже требованиям. Категория «А» означает, что какие-то из приведенных ниже требований не выполнены. Офисы класса «А-», как правило, уступают классу «А» по нескольким незначительным параметрам.

Отличительные черты офиса «А+»

Расположен в пределах хорошей транспортной развязки, к нему есть удобный подъезд на наземном транспорте; находится в новом здании; к нему имеется вся необходимая юридическая документация (это касается как права собственности, так и правил эксплуатации здания).

Управление зданием производится профессионалами и соответствует международным стандартам; здание спланировано по принципу открытой рациональной планировки, шаг колонн – не менее 6 м; фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не превышает 12%; - расстояние от окна до окна на каждом этаже – не более 20 м; сами окна – современные, высококачественные, обеспечивают высокую степень естественной освещенности; высота между перекрытиями - минимум 3,3 м; предусмотрена возможность установки фальш-полов и подвесных потолков; - расстояние между полом и подвесным потолком – минимум 2,75 м; допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400-450 кг на квадратный метр; для внутренней отделки использованы высококачественные материалы; наличествует охраняемая наземная и подземная парковка из расчета минимум одно место на 100 квадратных метров офисных площадей; здания оборудовано современными инженерными системами; в здании имеются современные системы климат-контроля, 4-х или 2-х трубная система вентиляции; в нем есть оптико-волоконные телекоммуникации; здание охраняется круглосуточной охраной, оборудовано современными системами безопасности; перемещение между этажами осуществляется с помощью современных скоростных лифтов; электроснабжение производится с помощью двух независимых источников, имеется источник бесперебойного питания; наличествует широко развитая инфраструктура, включающая в себя центральную рецепцию на первом этаже, кафе-терий, ресторан, банкомат, полиграфический салон и т. д.

Категория «В»

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но обычно они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Случается и так, что в этот разряд переходят офисы категории А после нескольких лет интенсивной эксплуатации, тем более, что стандарты качества постоянно растут, и то, что 5-10 лет назад казалось идеалом, сегодня уже так не воспринимается.

Часто деловые помещения категории В находятся не в специализированных офисных центрах, а в реконструируемых особняках в самых разных уголках Москвы. Их арендуют представители западных фирм, российские банки, издательские компании. Сейчас в Москве наблюдается следующая тенденция. Более соответствующие международным стандартам офисы класса А используются как представительские, там располагается топ-менеджмент компаний, а в помещениях класса В ведется работа (тем более, что арендная плата в помещениях этой категории заметно ниже).

Характерными особенностями офисов класса В являются качественная недорогая отделка, небольшой набор предоставляемых услуг. По отношению к ним могут использоваться такие слова, как «эконом-класс» или «бюджетный офис». Различия между «В+» и «В» обычно сводятся к разнице в качестве отделки и инженерных систем зданий.

Отличительные черты офиса категории «В+»

Находится в новом или полностью реконструированном здании; имеется вся документация, касающаяся права собственности и эксплуатации зданий, нет никаких проблем с ее оформлением; управление производится профессионалами; этаж может быть спланирован по-разному; высота между перекрытиями – не меньше 3,3 м; в здании есть возможность установки подвесных потолков и фальш-полов; расстояние между полом и подвесным потолком не меньше 2,75 м; установлены современные окна, обеспечивающие большую степень естественной освещенности; допускаются разные значения нагрузки на межэтажные перекрытия; для внутренней отделки используются недорогие качественные материалы; имеется охраняемая парковка (чаще всего – наземная) из расчета минимум 1 место на 100 квадратных метров арендуемых площадей; допускаются разные значения обеспеченности инженерными коммуникациями; наличествует система вентиляции с предварительным охлаждением воздуха, может быть установлена сплит-система кондиционирования; в здании предоставляются качественные услуги надежного телекоммуникационного провайдера; охрана ведется круглосуточно, здание оборудовано современными системами безопасности; в здании наличествуют хорошо работающие лифты; имеется инфраструктура: центральная рецепция в холле 1-го этажа, кафетерий для сотрудников и т. д.

Категория «С»

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у них имеются какие-либо недостатки. Это могут быть проблемы с расположением (удаленность от транспортных магистралей, неудобный подъезд), оборудованием (слабо развитая инфраструктура обслуживания, слишком маленькая парковка) и т. д. Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Часто офисы категории «С» находятся в зданиях бывших заводууправлений, НИИ и т. д., т. е. переоборудованы из помещений, слабо приспособленных к тому, чтобы быть современными офисами. Обычно они имеют непрестижный вид, отличаются невысоким уровнем предоставляемых услуг, относятся к непрестижной категории.

Отличительные черты офисов класса С

Могут быть расположены практически где угодно; находятся в нереконструированных зданиях, максимум – с фасадом, подвергшимся косметическому ремонту; в здании могут быть проблемы с правильным оформлением некоторых юридических документов; здание эксплуатируется силами владельца; для здания характерна коридорно-кабинетная планировка; допускаются разные значения таких показателей, как глубина и ширина этажа, расстояние между перекрытиями, между полом и подвесным потолком; внутренний ремонт, как правило, выполняется силами самих арендаторов; наличествует охраняемая наземная парковка, размеры которой могут быть самыми разными; наличествует система вентиляции, может быть установлена сплит-система кондиционирования; коммуникации осуществляется с помощью телефонных линий МГТС или коммерческих телефонных провайдеров; имеется круглосуточная охрана; инфраструктура, как правило, имеется, но степень ее развитости зависит от конкретного здания и его владельца.

Категория «D»

Существуют офисы класса D, которые обычно располагаются в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Обычно их происхождение связано с 1990-ми годами, когда офисы создавались на базе нежилых помещений в НИИ, административных зданиях и т. д. Предварительно, как правило, в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

Такие здания иногда могут довольно презентабельно выглядеть, в них есть библиотека, типография, телефонная линия. За последние несколько лет ряд НИИ вкладывал суммы, полученные от арендаторов, в реконструкцию и переоснащение помещений, поэтому некоторые из них можно было бы даже отнести к категории С. Эти офисы совершенно не отвечают современным международным стандартам, зато сдаются в аренду по более чем доступной цене, что и делает их привлекательными для мелких фирм.

Источник информации:

https://realty.mail.ru/articles/12521/a_b_c_d_klassifikacija_moskovskih_ofisov/

Спрос и предложение

Спрос и предложение на рынке коммерческой недвижимости в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- Изменение численности населения.
- Занятость трудоспособного населения.
- Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- Индекс промышленного производства.
- Индекс потребительских цен.
- Объем сделок с земельными участками для строительства объектов офисного назначения.
- Доходные характеристики сегмента недвижимости (размер арендной платы и стоимости продажи).

АНАЛИЗ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ (ПРОДАЖА)

Для изучения цен предложений на объекты офисного назначения Оценщиков проанализирована генеральная выборка, в которую вошло 105 объектов.

Таблица 11. Сведения о генеральной выборке

| Наименование показателя | Показатель |
|------------------------------|------------|
| Общее количество предложений | 105 |
| Адлерский район | 15 |
| Лазаревский район | 6 |
| Хостинский район | 7 |
| Центральный район | 77 |

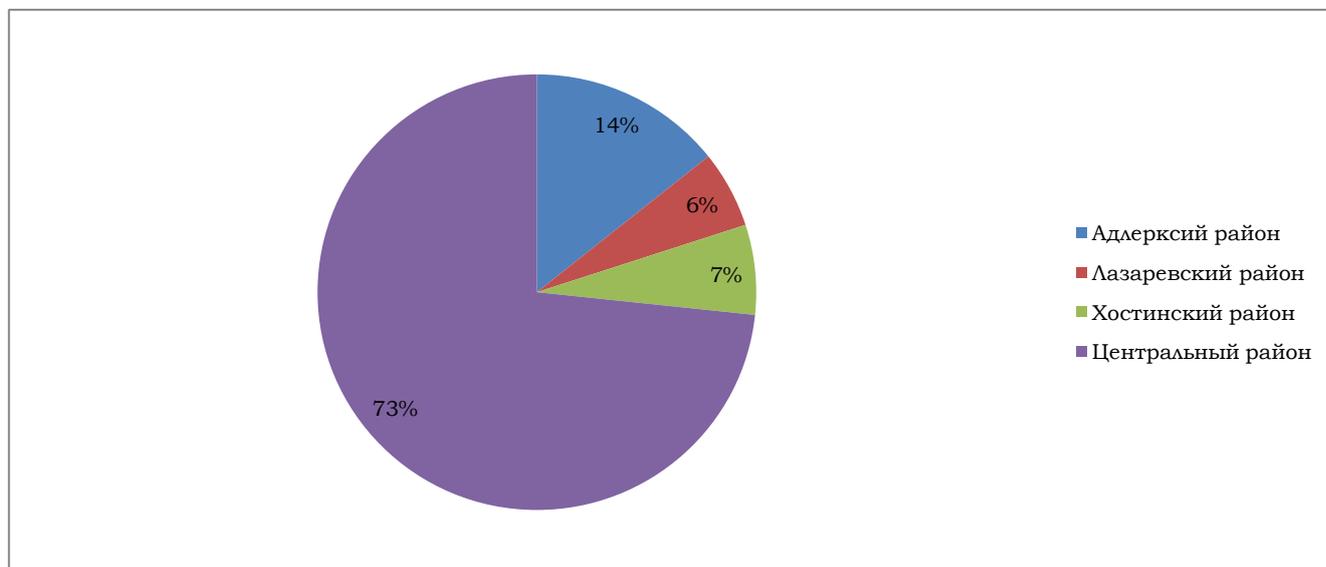


Рисунок 3. Распределение предложений по районам г. Сочи

Из рисунка 3 видно, что наибольшее количество предложений на продажу находится в Центральном районе г. Сочи, что составляет 73 % от общего количества. На долю Лазаревского и Хостинского районов приходится 6 % и 7 % соответственно. Данное неравномерное распределение объясняется тем, что Центральный район является деловым районом г. Сочи.

Таблица 12. Сведения о максимальных и минимальных значениях

| Наименование района | Макс, руб./кв. м. | Минимум, руб./кв. м. |
|---------------------|-------------------|----------------------|
| Адлерский район | 200 000 | 35 000 |
| Лазаревский район | 174 419 | 36 232 |
| Хостинский район | 100 000 | 24 451 |
| Центральный район | 312 500 | 31 667 |

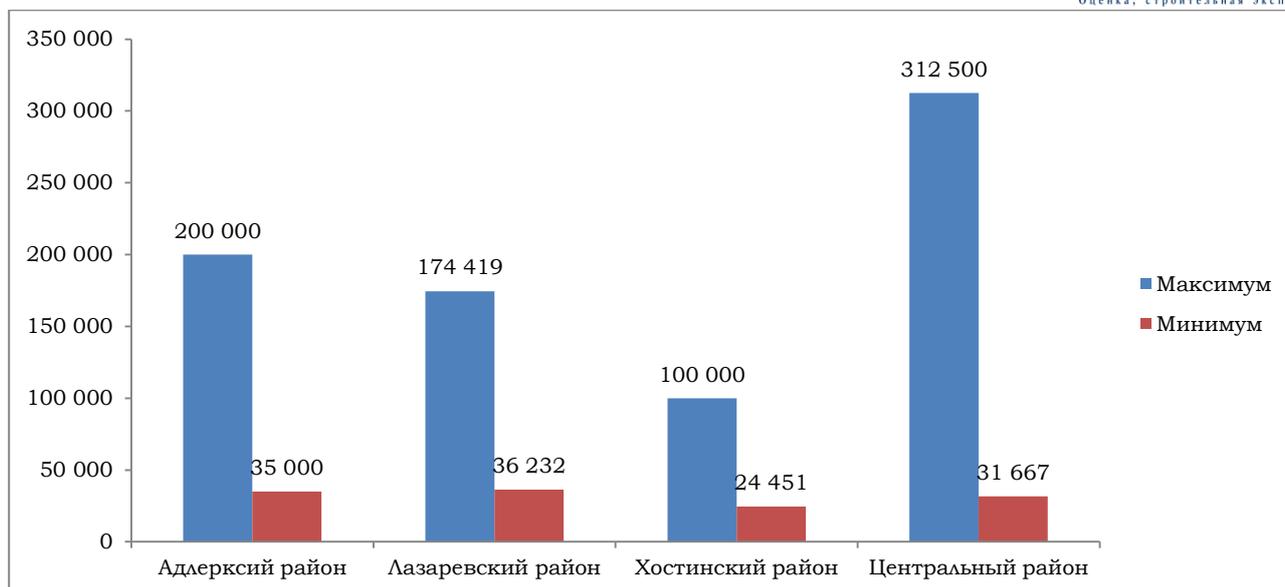


Рисунок 4. Сведения о максимальных и минимальных значениях за 1 кв. м.

На рисунке выше видно, что минимальные цены предложений находятся практически на одном уровне, минимальное значение за 1 кв.м. в Хостинском районе является самым наименьшим.

Максимальный показатель стоимости 1 кв.м. офисного помещения соответствует Центральному району г. Сочи, а самый минимальный показатель из максимальных соответствует Хостинскому району г. Сочи.

Большой разброс между минимальными и максимальными показателями стоимости 1 кв.м. обусловлено спецификой г. Сочи, в котором самые дорогие объекты сосредоточены на Курортном проспекте. Остальные объекты, которые удалены от Курортного проспекта и от береговой линии Черного моря, стоят значительно дешевле.

Таблица 13. Среднее значение стоимости в зависимости от этажа

| Наименование показателя | Кол-во предложений | Среднее значение, руб./кв. м. |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------|
| 1 этаж | 54 | 108 773 |
| 2 этаж | 13 | 126 730 |
| 3 этаж | 2 | 128 962 |
| 4 этаж и выше | 6 | 103 956 |
| Отдельно стоящее здание | 16 | 116 906 |
| Цоколь | 13 | 64 114 |

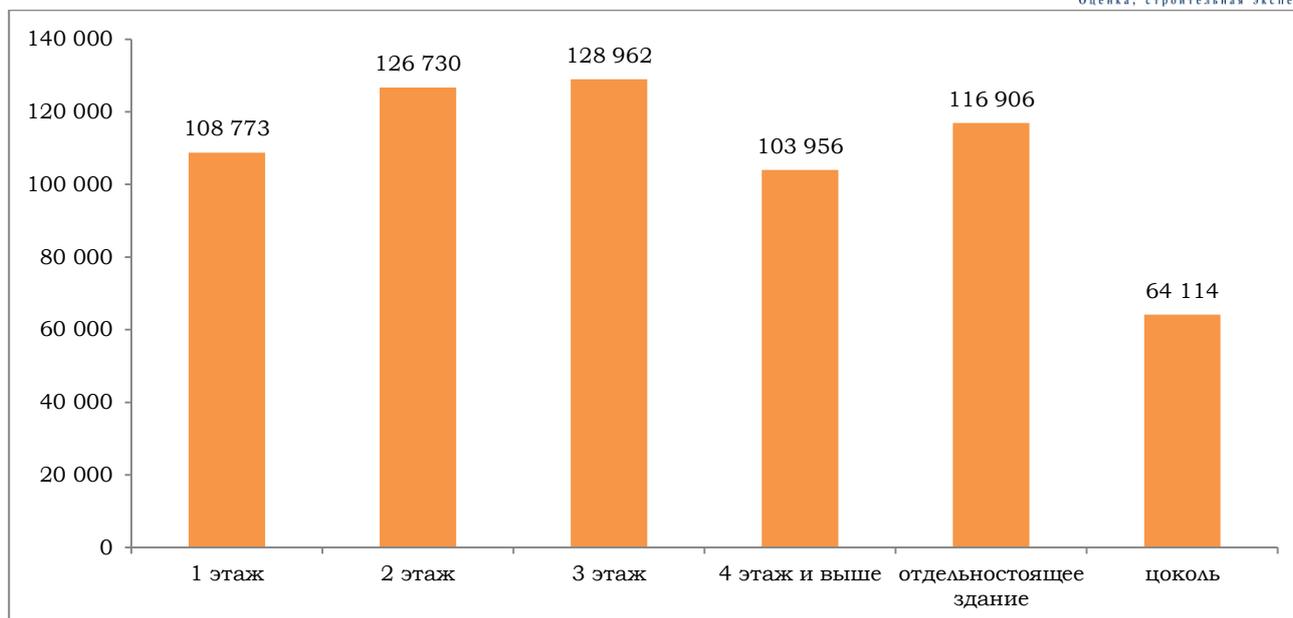


Рисунок 5. Среднее значение стоимости в зависимости от этажа

На рисунке выше видно, что средняя стоимость 2-го и 3-го этажа немного превышает среднюю стоимость 1-го этажа на 14 % и 16 % соответственно. Это объясняется тем, что офисы, у которых вид из окон выходит в сторону Черного моря стоят дороже. Данная тенденция характерна для объектов расположенных, как правило, на Курортном проспекте, то есть не в значительном удалении от береговой линии. Средняя стоимость цокольного этажа по отношению к первому ниже на 41 %.

Таблица 14. Среднее значение стоимости в разрезе районов

| Наименование района | Кол-во предложений | Среднее значение, руб./кв.м. |
|---------------------|--------------------|------------------------------|
| Адлерский район | 15 | 91 714 |
| Лазаревский район | 6 | 69 567 |
| Хостинский район | 7 | 74 034 |
| Центральный район | 77 | 115 578 |

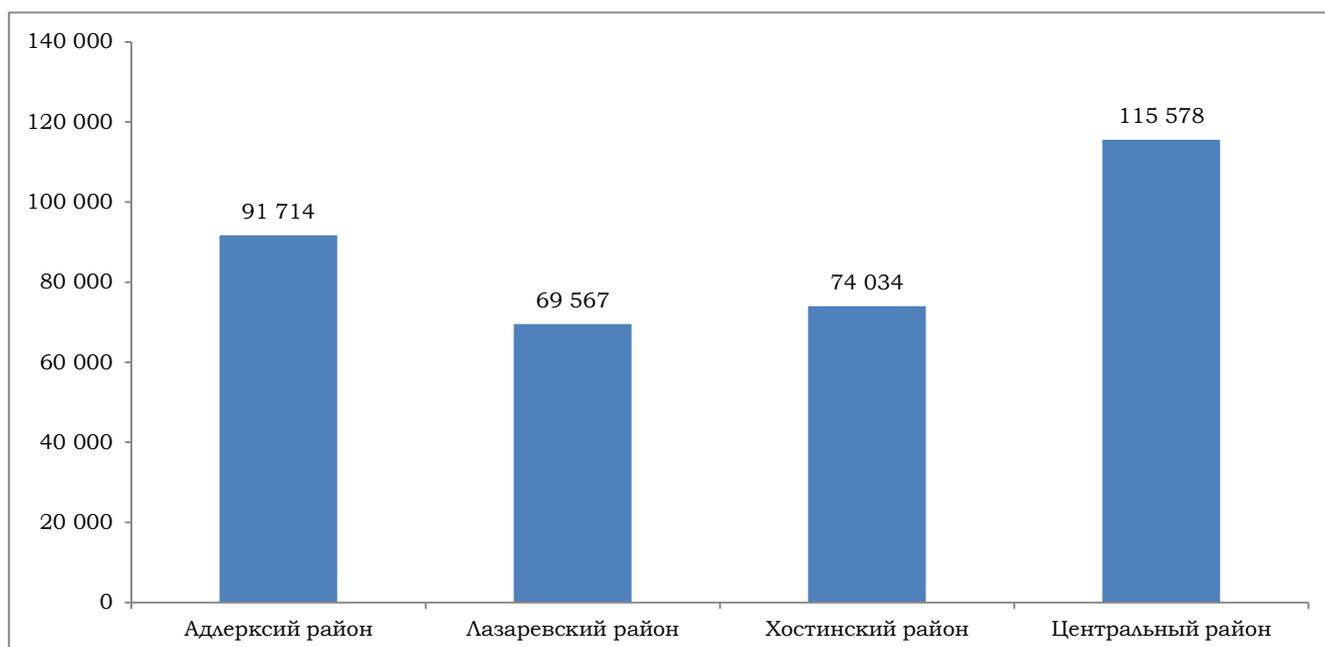


Рисунок 6. Среднее значение стоимости в разрезе районов

Наибольшая средняя цена наблюдается в Центральном районе, наименьшая в Лазаревском и Хостинском районах города.

Таблица 15. Анализ диапазонов цен предложений

| Диапазоны цен предложений | Кол-во наблюдений | Среднее значение, руб./кв.м. |
|----------------------------------|-------------------|------------------------------|
| 50 000 руб. кв.м. | 15 | 40 781 |
| от 50 000 до 75 000 руб. кв.м. | 22 | 65 168 |
| от 75 000 до 100 000 руб. кв.м. | 18 | 89 954 |
| от 100 000 до 150 000 руб. кв.м. | 28 | 122 818 |
| от 150 000 до 200 000 руб. кв.м. | 18 | 171 384 |
| свыше 200 000 руб. кв.м. | 4 | 255 610 |

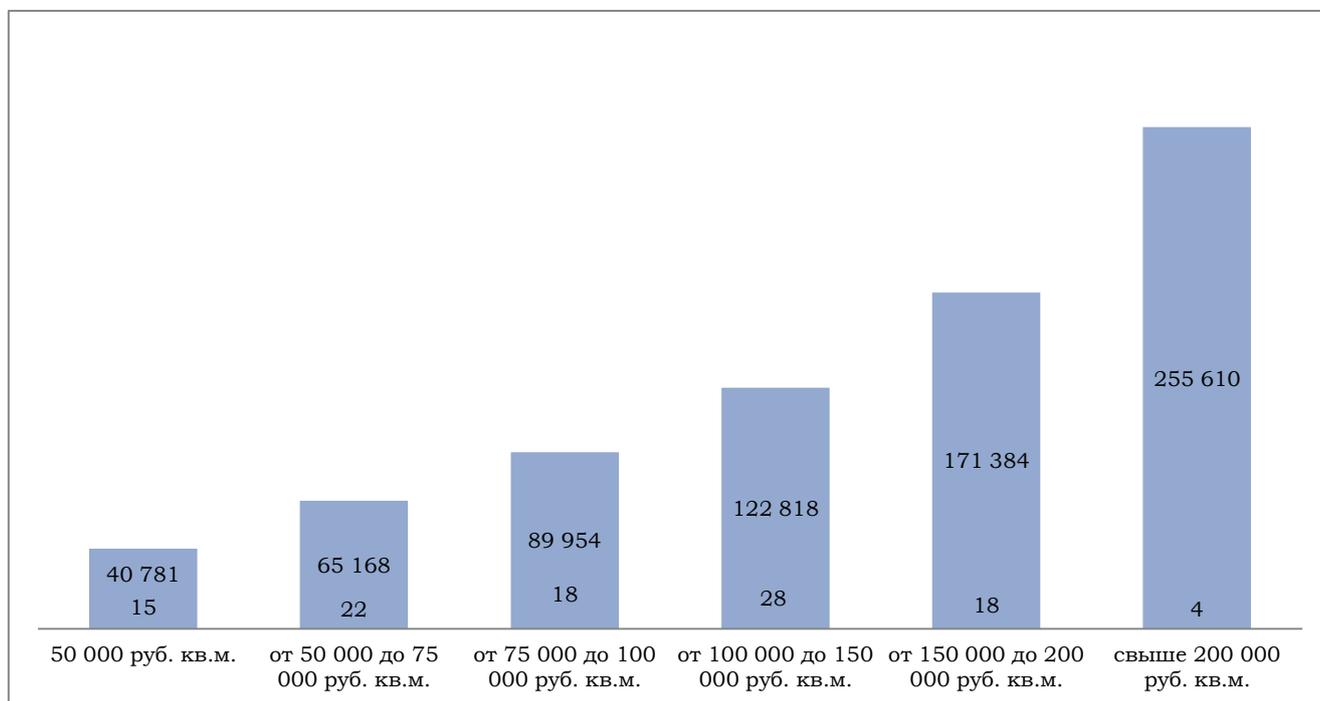


Рисунок 7. Среднее значение стоимости в разрезе диапазонов стоимостей

Наибольшее количество предложений на продажу объектов офисного назначения сосредоточено в ценовом диапазоне от 100 000 до 150 000 руб./кв.м., средняя стоимость в данном диапазоне составляет 122 818 руб./кв.м. На ценовой диапазон от 50 000 до 75 000 руб./кв.м. приходится 22 предложения, что меньше предыдущего на 6 предложений, средняя стоимость составляет 65 168 руб./кв.м.

Таблица 16. Анализ диапазонов цен предложений в разрезе районов

| Диапазоны цен предложений | Кол-во наблюдений | Среднее значение, руб./кв.м. |
|---|-------------------|------------------------------|
| от 100 000 до 150 000 руб. кв.м. | 28 | 122 818 |
| Адлерский район | 2 | 125 253 |
| Центральный район | 26 | 122 631 |
| от 75 000 до 100 000 руб. кв.м. | 18 | 89 954 |
| Адлерский район | 4 | 93 751 |
| Центральный район | 10 | 86 589 |
| Хостинский | 4 | 94 568 |
| от 50 000 до 75 000 руб. кв.м. | 22 | 65 168 |
| Адлерский район | 4 | 66 982 |
| Центральный район | 15 | 64 933 |
| Хостинский район | 1 | 70 513 |
| Лазаревский район | 2 | 60 625 |

АНАЛИЗ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ (АРЕНДА)

Для изучения цен предложений на объекты офисного назначения Оценщиков проанализирована генеральная выборка, в которую вошло 138 объектов.

Таблица 17. Сведения о генеральной выборке

| Наименование показателя | Показатель | Доля, % |
|------------------------------|------------|---------|
| Общее количество предложений | 138 | 100% |
| Адлерский район | 32 | 23,2% |
| Лазаревский район | 14 | 10,1% |
| Хостинский район | 17 | 12,3% |
| Центральный район | 75 | 54,3% |

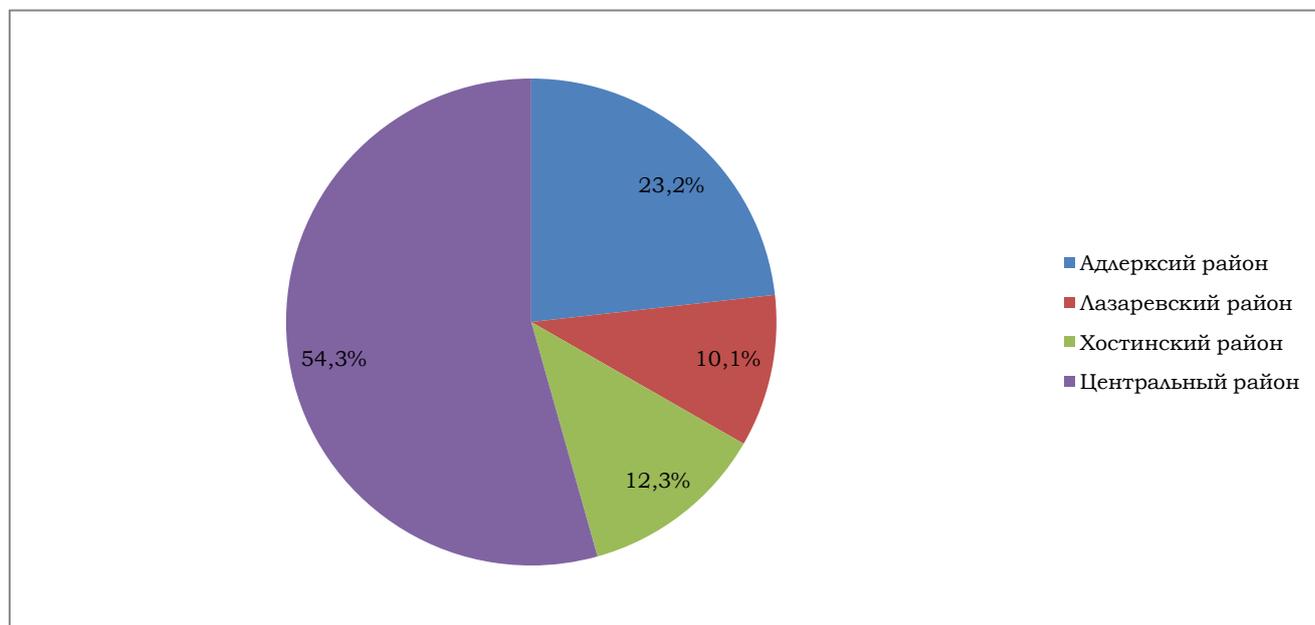


Рисунок 8. Распределение предложений по районам г. Сочи

Из рисунка выше видно, что наибольшее количество предложений (аренда) находится в Центральном районе г. Сочи, что составляет 54,3 % от общего количества. На долю Лазаревского и Хостинского районов приходится 10,1 % и 12,3 % соответственно. Данное неравномерное распределение объясняется тем, что Центральный район является деловым районом г. Сочи.

Таблица 18. Сведения о максимальных и минимальных значениях арендной ставки

| Наименование района | Макс, руб./кв. м. | Минимум, руб./кв. м. |
|---------------------|-------------------|----------------------|
| Адлерский район | 1944 | 200 |
| Лазаревский район | 1280 | 333 |
| Хостинский район | 1271 | 300 |
| Центральный район | 1875 | 300 |

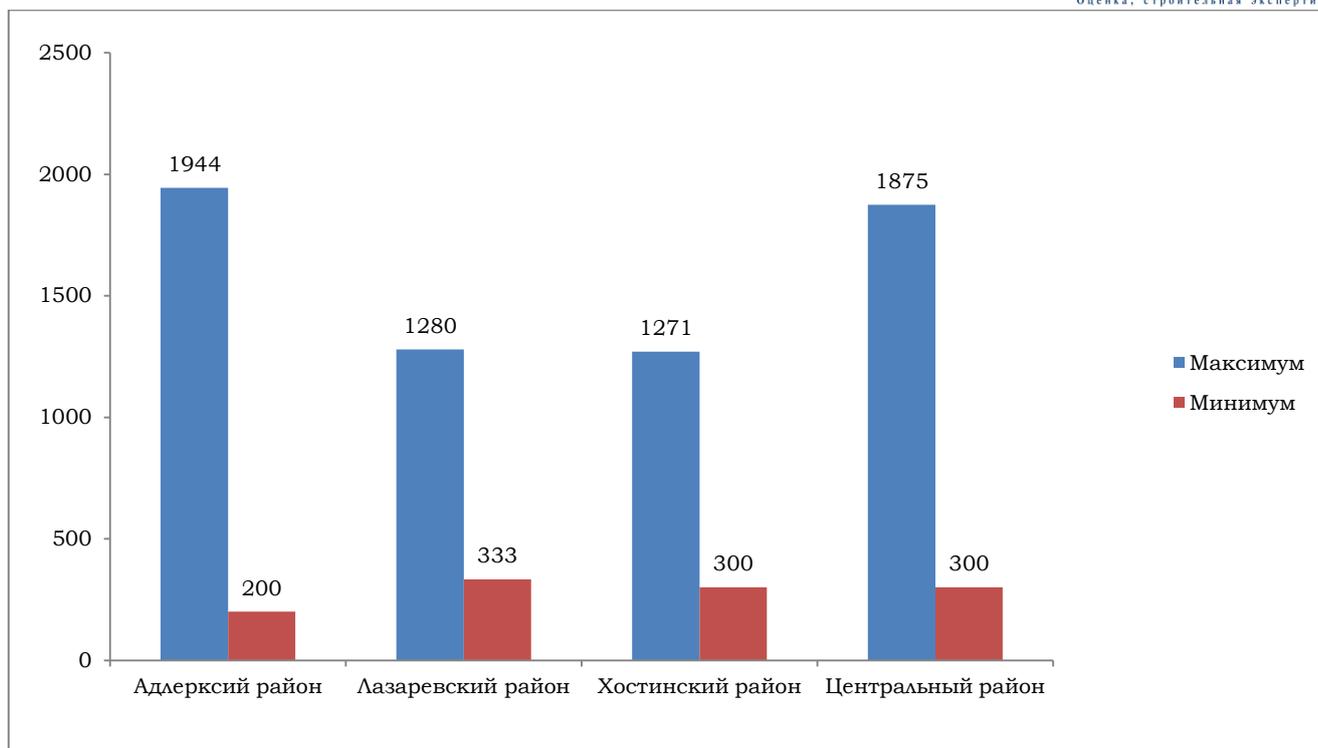


Рисунок 9. Сведения о максимальных и минимальных значениях за 1 кв. м.

На рисунке выше видно, что минимальные цены предложений находятся практически на одном уровне. Минимальное значение арендной ставки за 1 кв.м. соответствует Адлерскому району.

Максимальный показатель арендной ставки офисного помещения соответствует Адлерскому и Центральному районам г. Сочи, а самый минимальный показатель из максимальных соответствует Хостинскому району г. Сочи.

Большой разброс между минимальными и максимальными показателями арендной ставки обусловлено спецификой г. Сочи, в котором самые дорогие объекты сосредоточены на Курортном проспекте. Остальные объекты, которые удалены от Курортного проспекта и от береговой линии Черного моря, стоят значительно дешевле.

Таблица 19. Среднее значение арендной ставки в зависимости от этажа

| Наименование показателя | Кол-во предложений | Среднее значение аренды, руб./кв.м. |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 1 этаж | 94 | 848,8 |
| 2 этаж и выше | 39 | 758,0 |
| цоколь | 5 | 633,0 |

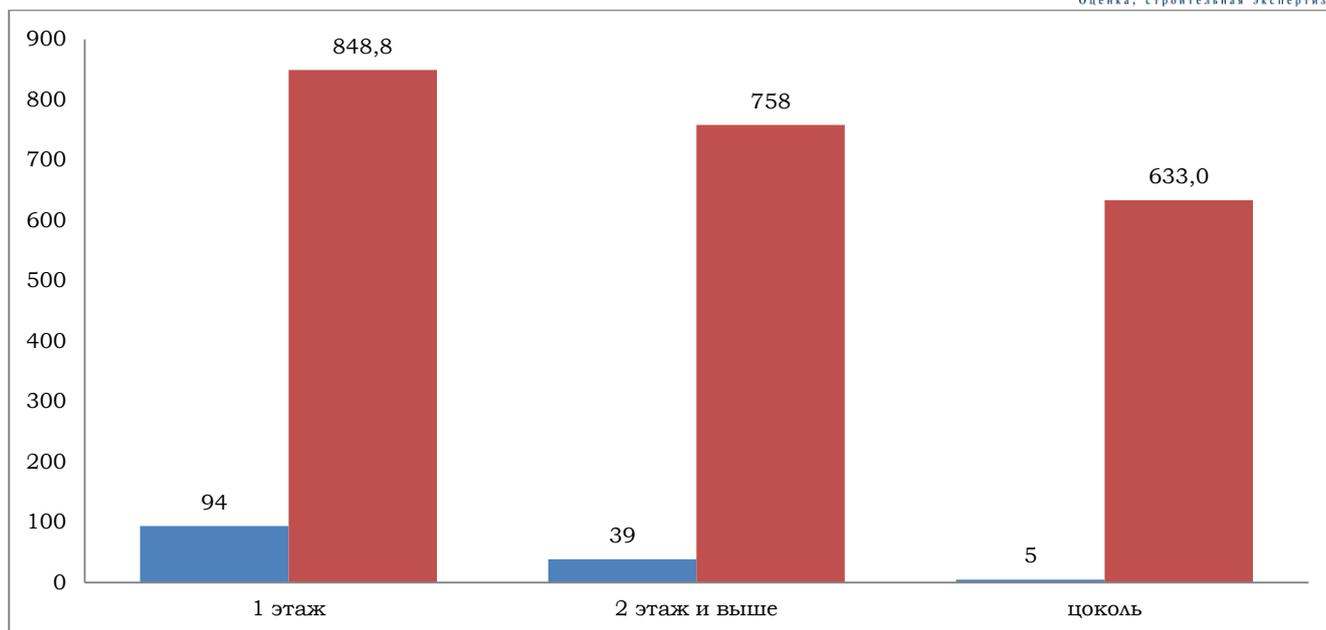


Рисунок 10. Среднее значение арендной ставки в зависимости от этажа

На рисунке выше видно, что средняя стоимость арендной ставки на первом этаже составляет 848,8 руб./кв.м. Арендная ставка на втором этаже и выше составляет 758 руб./кв.м., что на 10,7 % меньше величины арендной ставки первого этажа.

Таблица 20. Анализ диапазонов арендных ставок

| Диапазоны арендных ставок | Кол-во наблюдений | Среднее значение аренды, руб./кв.м. |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| от 200 до 500 руб. кв.м. | 26 | 411 |
| от 501 до 750 руб. кв.м. | 30 | 644 |
| от 751 до 1000 руб. кв.м. | 58 | 889 |
| от 1001 до 1250 руб. кв.м. | 10 | 1 108 |
| от 1251 до 1500 руб. кв.м. | 9 | 1 352 |
| больше 1501 руб. кв.м. | 4 | 1 834 |

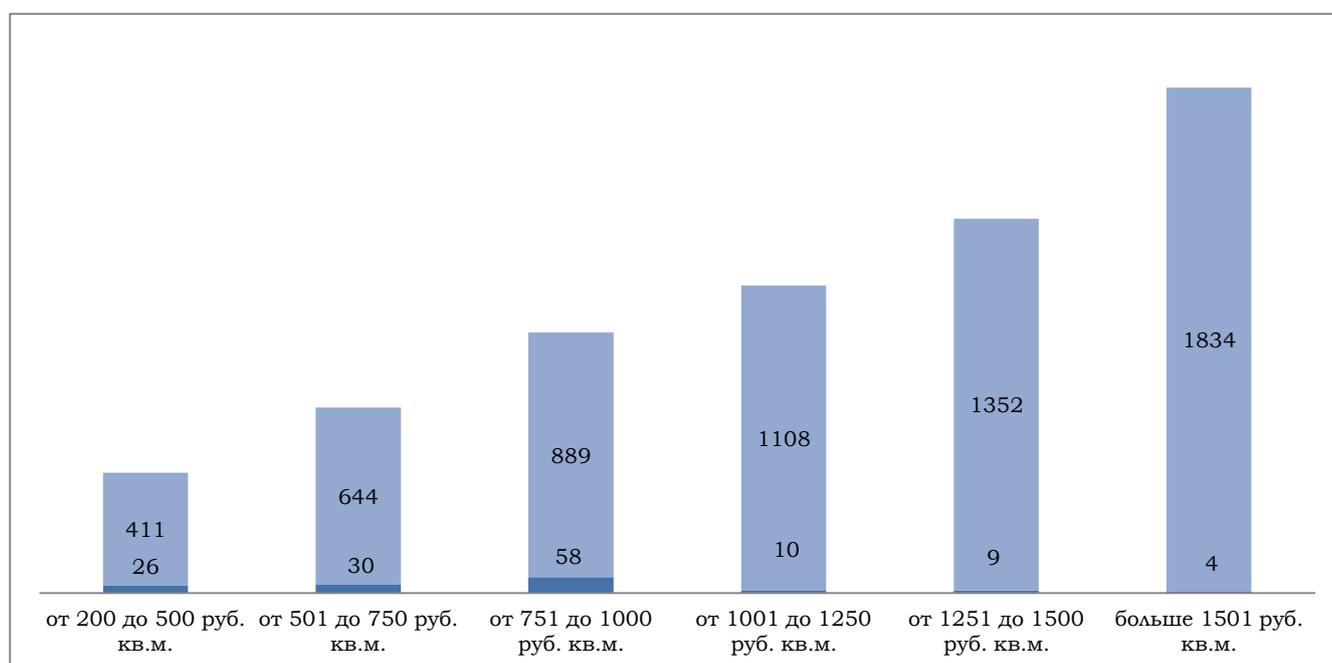


Рисунок 11. Среднее значение арендной ставки в разрезе диапазонов

Наибольшее количество предложений объектов офисного назначения сосредоточено в ценовом

диапазоне от 751 до 1 000 руб./кв.м., средняя стоимость в данном диапазоне составляет 889 руб./кв.м. На ценовой диапазон от 501 до 750 руб./кв.м. приходится 30 предложений, что меньше предыдущего на 18, средняя стоимость составляет 644 руб./кв.м.

ВЫВОД.

Основная масса предложений объектов офисного назначения сосредоточена в Центральном районе г. Сочи, это связано с тем, что Центральный район исторически является деловым районом города. По аренде выставлено 75 объектов от общей генеральной выборки, что соответствует 54,3 %, по продаже выставлено 77 объектов, что соответствует 73 % от общего числа наблюдений.

Средняя стоимость (продажа) офисного помещения в Центральном районе составляет 115 578 руб./кв.м., в Хостинском районе 74 034 руб./кв.м.

Средняя стоимость арендной ставки для первого этажа составляет 848,8 руб./кв.м.

Наибольшее количество арендных ставок сосредоточено в ценовом диапазоне от 751 до 1000 руб./кв.м.

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Фактическая цена недвижимости, как товара, складывается с учетом соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. Соответственно она зависит от тех факторов, которые определяют спрос и предложение.

Под **спросом на рынке недвижимости** понимаются те объекты недвижимости, которые субъекты рынка хотят и могут приобрести в данный период времени при данных условиях.

На спрос влияют следующие факторы:

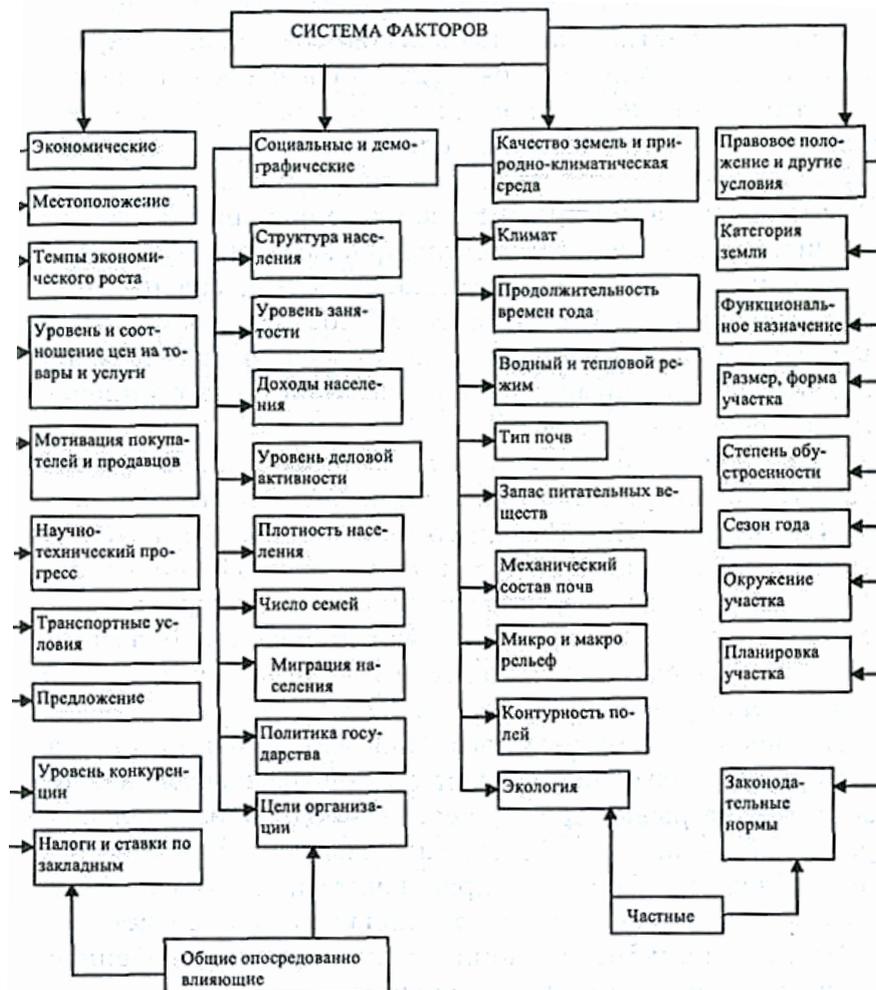


Рисунок 12. Факторы, влияющие на спрос

Объем спроса достаточно непрозрачен. В общедоступных источниках СМИ спрос на недвижимость практически не отражается.

Под предложением недвижимости подразумеваются все виды недвижимости, которые собственники готовы продать в данный период времени при данных условиях, не противоречащих действующему законодательству.

Учитывая ограниченность ресурса, можно говорить о неэластичности совокупного предложения земли.

Предложение зависит от следующих факторов:

1. Доход, приносимый недвижимостью. Снижение дохода при прочих неизменных условиях способствует росту предложения и наоборот.
2. Банковский процент. Его рост способствует росту предложения и наоборот.

Влияние цены на предложение и спрос противоречиво. Низкая цена на недвижимость может вести к росту спроса, если она неудобно расположена. При этом высокая цена на недвижимость не обязательно предполагает увеличения их предложения.

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

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики объекта недвижимости;
- расположение объекта;

6. ПРОЦЕСС И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщики обязаны использовать (или обосновать отказ от использования) следующих подходов к оценке

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки).

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода основано на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости имущества. В затратном подходе земельный участок рассматривается свободным от застройки зданиями и сооружениями.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = 33_{yA} (3B_{yA}) + PC_{3y} - И_n (1), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость;

33_{yA} (3B_{yA}) –затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

PC_{3y} - рыночная стоимость земельного участка;

И_n - накопленный износ.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России №568-р от 7 марта 2002 года, оценка земельных участков и прав на них имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок.

- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Для определения рыночной стоимости земельных участков согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы:

Таблица 21. Методы определения рыночной стоимости участков

| Наименование метода | Относится к подходу |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Метод сравнения продаж | Сравнительный |
| Метод выделения | Сравнительный с элементами затратного |
| Метод распределения | Сравнительный |
| Метод капитализации земельной ренты | Доходный |
| Метод остатка | Доходный с элементами затратного |
| Метод предполагаемого использования | Доходный |

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство)

В рамках затратного подхода используются следующие методы определения стоимости строительства объекта недвижимости:

- метод сравнительной единицы;

- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т. д.).

Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС). Расчет осуществляется по следующим формулам:

$$\mathbf{Зз = ВС \times V_{стр.} \times K_p \times K_c \times K_{пз} \times K_{рк} \times K_{тэ} \times И_{ц} \times П_{п} \times НДС \text{ (2)}, \text{ где}}$$

Зз – затраты на замещение, руб.

ВС – справочный показатель стоимости, руб./куб. м (руб./кв. м.);

V_{стр.} – строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт);

K_p – коэффициент, учитывающий различие в объеме/площади здания между оцениваемым объектом и подобранным по справочнику аналогом;

K_c – коэффициент, учитывающий сейсмичность территории, на которой расположен объект оценки;

K_{пз} – коэффициент, учитывающий величину прочих непредвиденных затрат;

K_{рк} – регионально-климатический коэффициент;

K_{тэ} – территориально-экономический коэффициент;

И_ц – коэффициент, учитывающий изменение цен после издания справочника;

П_п – прибыль предпринимателя.

НДС – налог на добавленную стоимость.

$$\mathbf{ЗЗ = ВС \times K_{кр.} \times V_{стр.} \times K_{инд.} \times K_{п.} \times НДС \text{ (3)}, \text{ где}}$$

ВС – базисный стоимостной показатель в уровне цен 1969 г., принятый из соответствующего сборника УПВС.

K_{кр.} – поправочный коэффициент для III климатического района из соответствующего сборника УПВС.

V_{стр.} – строительный объем здания (м³), протяженность (м), площадь (м²), количество (шт).

K_{инд.} – индекс удорожания цен в строительстве на дату оценки.

K_{п.} – поправочный коэффициент на отсутствие или наличие улучшения относительно базисной характеристики оцениваемого объекта.

НДС – налог на добавленную стоимость.

Метод разбивки по компонентам основан на использовании информации об отдельных конструктивных элементах здания – фундамент, стены, перекрытия и другие, которые оцениваются по стоимостным показателям, включающим и прямые, и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного элемента. Стоимость нового здания рассчитывается как сумма стоимостей всех конструктивных элементов по формуле:

$$\mathbf{ЗЗ = [\sum V \times C] \times K_n \times K_n \text{ (4)}, \text{ где}}$$

ЗЗ – затраты на замещение(воспроизводство), руб.;

V – количество единиц конструктивного элемента;

C – стоимость единицы конструктивного элемента, руб.;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным зданием-аналогом (для идентичного объекта K_n=1);

K_n – коэффициент, учитывающий накопленный износ.

Метод количественного обследования предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этого необходимо провести детальный количественный и стоимостный анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.

При оценке недвижимости затратным подходом соблюдается следующая последовательность действий:

- определяется рыночная стоимость прав земельного участка;
- определяются затраты на замещение объекта;
- определяется величина накопленного износа объекта;
- определяется рыночная стоимость объекта затратным подходом как сумма стоимости участка земли и затрат на замещение/воспроизводство объекта за минусом накопленного износа.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода применяется два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность:

- изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- анализ скорректированных значений единичных цен аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора (ВРМ) основывается на предположении, что существует прямая зависимость между ценой продажи объекта недвижимости, с одной стороны, и потенциальным валовым доходом, который может быть получен при сдаче объекта в аренду, - с другой.

Валовой рентный мультипликатор – это отношение цены продажи или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Рыночная стоимость в рамках метода валового рентного мультипликатора определяется по формуле:

$$PC = VD_o \times BPM_a = VD_o \times \left[\frac{\sum_{i=1}^m \frac{C_{ia}}{VD_{ia}}}{m} \right] / m \quad (5), \text{ где}$$

PC - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

VD_o – потенциальный или действительный валовой доход от оцениваемого объекта;

BPM_a- усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

C_{ia} - цена продажи i-ого сопоставимого аналога;

VD_{ia}–потенциальный или действительный валовой доход i-ого сопоставимого аналога;

m- количество отобранных аналогов.

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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 определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Расчет стоимости при данном подходе может осуществляться двумя методами: методом прямой

капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = \frac{I}{R} \text{ (6), где}$$

V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

I – доход, приходящийся на объект оценки (ЧОД), руб.;

R – коэффициент капитализации для объекта оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП), подразумевает что, ежегодный доход объекта поддается прогнозу и ожидается, что потоки доходов будут поступать неравномерно, т.е. будущие потоки доходов будут сильно отличаться от текущих. Данный метод позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \text{ (7), где}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - стоимость реверсии, или остаточная стоимость.

6.4. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений России № 568-р от 07.03.2002 года оценка права собственности земельных участков имеет ряд особенностей, в частности:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, целевого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения земельных прав на земельный участок;
- рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения 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;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, при определении рыночной стоимости участков сельскохозяйственного назначения, как правило, являются:

- природно-климатические условия, определяющие тип и основные направления ведения сельскохозяйственного производства, и выбор наилучших или наиболее доходных для данной местности культур (местоположение);
- виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т.д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);
- плодородие, технологические свойства и другие характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность сельскохозяйственных земель;
- урожайность основных товарных культур, сложившаяся при наиболее распространенном уровне интенсивности ведения сельского хозяйства в регионе расположения объектов оценки;
- местоположение относительно рынков сбыта сельскохозяйственной продукции, первичной переработки продукции и центров технического обслуживания; улучшения, произведенные с сельскохозяйственными угодьями (мелиорация и т.д.);

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на замещение или затраты на воспроизводства улучшений земельного участка. Расчет рыночной стоимости земельного участка по данному методу производится по формуле:

$$V_{з\ y} = V_{e.o.} - S_{з/в} \text{ (8), где}$$

$V_{з\ y}$ – рыночная стоимость земельного участка;

$V_{e.o.}$ – рыночная стоимость единого объектов оценки, включающего в себя оцениваемый земельный участок и улучшения;

$S_{з/в}$ – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений с учетом износа.

МЕТОД РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Расчет рыночной стоимости земельного участка по данному методу производится по формуле:

$$V_{з\ y} = V_{e.o.} \times D_{з\ y} \text{ (9), где}$$

$V_{з\ y}$ – рыночная стоимость земельного участка;

$V_{e.o.}$ – рыночная стоимость единого объектов оценки, включающего в себя оцениваемый земельный участок и улучшения;

$D_{з\ y}$ – доля стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Расчет осуществляется по формуле:

$$V = Z_p / R \text{ (10), где}$$

V – рыночная стоимость земельного участка;

Z_p – земельная рента (ЧОД), руб.;

R – ставка капитализации.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин

земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

МЕТОД ОСТАТКА

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка методом остатка применяется следующая формула:

$$V_{zy} = \frac{I_{e.o.} - V_y \times R_y}{R_{zy}} \quad (11), \text{ где}$$

V_{zy} – рыночная стоимость земельного участка;

$I_{e.o.}$ – чистый операционный доход единого объекта недвижимости;

V_y – затраты на замещение (воспроизводство) улучшений;

R_{zy} – ставка капитализации доходов от земли;

R_y – ставка капитализации доходов от улучшений.

МЕТОД ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Расчет осуществляется по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n} \quad (12), \text{ где}$$

PV - текущая стоимость земельного участка;

C_t - денежный поток периода t;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - стоимость реверсии, или терминальная стоимость;

n - длительность прогнозного периода.

6.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД. При определении стоимости строительства объектов недвижимости — зданий использовался метод сравнительной единицы с применением справочников УПСС КО-ИНВЕСТ.

Для определения рыночной стоимости земельных участков под зданием оценщик использовал метод сравнения продаж, поскольку при определении затрат на замещение оцениваемых зданий невозможно оценить без учета стоимости земельных участков.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений. В нашем случае данное условие выполняется, поэтому оценщик при определении рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж. Подход использовался для определения рыночной стоимости недвижимого имущества (зданий), а также земельного участка под ними, входящих в состав объекта оценки. .

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД. Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) снижает достоверность определяемого значения стоимости. При анализе рынка оценщик определил, что рынок аренды достаточно развит. Поэтому при расчете стоимости в рамках доходного подхода был использован метод капитализации.

6.6. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

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 Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках затратного подхода определена рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Рыночная стоимость определена методом сравнения продаж.

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

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

7.1. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников, указанных в таблице ниже. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, Оценщик не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет – страниц и СМИ.

Для проведения оценки стоимости земельного участка был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными правилами отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение.
- Категория земель и тип разрешенного использования. Земли должны относиться к участкам с категорией земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием под коммерческое строительство (торговые центры, бизнес-центры, гостиницы, административные здания);
- Размер участка. Размер должен максимально соответствовать оцениваемой площади. Если приближенные аналоги по размеру площади отсутствуют, допускаются участки для строительства с площадью, отличающейся как в большую, так и в меньшую сторону.
- Обеспеченность коммуникациями: возможность подключения либо наличие коммуникаций на участке.
- Наличие улучшений: к расчетам принимаются незастроенные участки.

В итоге выбраны объекты-аналоги, описание которых приведено в таблице ниже. Данные объекты приняты для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

7.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставлении в долгосрочную аренду незастроенных участков можно выделить две основные единицы сравнения 1) цену за единицу площади; 2) цену на весь участок.

Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Согласно подп. г) п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Подобранные объекты-аналоги и объект оценки отличаются по площади, поэтому в качестве единицы сравнения использована стоимость за единицу площади, в частности за 1 кв.м. земельного участка.

Таблица 22. Описание объектов-аналогов, принятых для сравнения

| Наименование | Объект - аналог № 1 | Объект - аналог № 2 | Объект - аналог № 3 | Объект - аналог № 4 | Объект - аналог № 5 |
|--|---|---|---|---|---|
| Адрес объекта | Сочи, Хостинский р-н, ул. Железнодорожная | Сочи, Хостинский р-н, ул. Фабрициуса, 2/26 | Сочи, Адлерский р-н, ул. Защитников Кавказа | Сочи, Хостинский р-н, Курортный проспект, 96 | Сочи, Адлерский р-н, пер. Фермерский |
| Описание объекта | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок | земельный участок |
| Назначение | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Под стро-во гостиницы | Под стро-во гостиницы | Под стро-во гостиницы | Под стро-во гостиницы | Под стро-во гостиницы |
| Цена предложения | 25 000 000 | 24 000 000 | 25 000 000 | 20 500 000 | 20 000 000 |
| Площадь, кв.м. | 2 300 | 3 000 | 2 000 | 1 700 | 1 500 |
| Стоимость, руб./кв.м. | 10 870 | 8 000 | 12 500 | 12 059 | 13 333 |
| Передаваемые права на земельный участок | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Дата продажи/предложения к продаже | 14.12.2016 г | 05.12.2016 г | 22.11.2016 г | 11.12.2016 г | 09.12.2016 г. |
| Наличие коммуникаций | Канализация, водопровод, электричество | по меже | по меже | по меже | Канализация, водопровод, электричество |
| Источник информации | https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_23_sot_izhs_888285281 | https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_izhs_883487641 | https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaznacheniya_581420977 | https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_izhs_870448632 | https://www.avito.ru/sochi/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_830897770 |
| Контактное лицо | Максим, тел. 8-938-443-28-16 | Сергей, тел. 8-999-633-55-08 | Кристина, тел. 8 (495) 532-00-02 | Наталья, тел. 8-965-476-27-57 | Руслан, тел. 8-918-374-64-58 |
| Вывод | Аналог | Аналог | Аналог | Аналог | Аналог |

7.3. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Все поправки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Оцениваемый земельный участок находится в долгосрочной аренде на 48 лет, имущественные права на подобранные аналоги право собственности. В соответствии с данными СтатРиэл корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к земельному участку в собственности составляет -18 %.

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2016 года

Подробности

Родительская категория: Итоги III квартала 2016 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, в праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиэл на основе актуальных рыночных данных:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

| № | Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки | 0,82 | 0,92 | 0,87 |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство | 0,90 | 0,98 | 0,94 |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения или инженерной или транспортной инфраструктуры | 0,85 | 0,93 | 0,89 |

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечно-го;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные

условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на дату предложения (состояние рынка). Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на торг (скидка на продажу). Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 3. «Земельные участки», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г. стр. 292. Согласно данным Справочника, средняя скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку на неактивном рынке составляет – 15,4 %.

Корректировка на категорию земель / вид разрешенного использования. Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги, имеют сопоставимый вид разрешенного использования, поэтому корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации). Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Учитывая тот факт, что объект оценки обеспечен идентичными коммуникациями, как и аналоги № 1,5, за исключением отопления, поэтому для данных аналогов введена повышающая корректировка в размере +10%, а аналоги № 2,4,3 нет, поэтому для них введена повышающая корректировка в размере +37,3 % .

Таблица 23. Расчет корректировки на коммуникации

| Наименование показателя | Показатель |
|---|------------|
| Обеспечение центральной электроэнергией | 1,09 |
| Обеспечение водопроводом | 1,7 |
| Обеспечение канализацией | 1,07 |
| Обеспечение теплоснабжением | 1,1 |
| Итого | 37,3% |

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2016 года

Подробности

Родительская категория: Итоги III квартала 2016 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

| № | Земельные участки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций: | | | 1,00 |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В | 1,06 | 1,12 | 1,09 |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В | 1,04 | 1,10 | 1,07 |
| 4 | Обеспеченные водопроводом | 1,05 | 1,09 | 1,07 |
| 5 | Обеспеченные канализацией | 1,04 | 1,10 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением | 1,10 | 1,16 | 1,13 |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжения | 1,06 | 1,14 | 1,10 |

Корректировка на местоположение. Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги, имеют сопоставимое местоположение, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на площадь участка. Для определения поправки на размер, учитывается тот

факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших объектов ниже, чем маленьких.

Корректировки на данный элемент сравнения не вводилась, так как площадь объекта оценки не значительно отличается от площади подобранных аналогов.

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг. Оценщик принял решение присвоить всем аналогам одинаковые весовые коэффициенты, так как в условии ограниченности рынка земельных участков под индустриальную застройку в Ростовской области, подобранные аналоги наиболее схожи с объектом оценки по всем основным характеристикам.

Таблица 24. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | | |
|---|------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Площадь | кв.м | 2825 | 2 300 | 3 000 | 2 000 | 1 700 | 1 500 |
| Стоимость предложения | руб. | подлежит определению | 25 000 000 | 24 000 000 | 25 000 000 | 20 500 000 | 20 000 000 |
| Стоимость предложения | руб./кв.м. | подлежит определению | 10 870 | 8 000 | 12 500 | 12 059 | 13 333 |
| Рыночные (базовые) корректировки | | | | | | | |
| Имущественные права | | право аренды 49 лет | право собств. |
| Корректировка | % | | -18% | -18% | -18% | -18% | -18% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 8 913 | 6 560 | 10 250 | 9 888 | 10 933 |
| Условия финансирования | | единовр. выплата | единовр. выплата | единовр. выплата | единовр. выплата | единовр. выплата | единовр. выплата |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 8 913 | 6 560 | 10 250 | 9 888 | 10 933 |
| Условия продажи | | рыночные | аналогично | аналогично | аналогично | аналогично | аналогично |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 8 913 | 6 560 | 10 250 | 9 888 | 10 933 |
| Дата предложения (состояние рынка) | | деабрь 2016 | 14.12.2016 г | 05.12.2016 г | 22.11.2016 г | 11.12.2016 г | 09.12.2016 г. |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 8 913 | 6 560 | 10 250 | 9 888 | 10 933 |
| Скидка на продажу | | цена сделки | возможен торг |
| Корректировка | % | | -15,4% | -15,4% | -15,4% | -15,4% | -15,4% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 7 540 | 5 550 | 8 672 | 8 365 | 9 249 |
| Корректировка на основные параметры земельного участка | | | | | | | |
| Категория земель/разрешенное использование | | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов | Под стро-во гостиницы |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 7 540 | 5 550 | 8 672 | 8 365 | 9 249 |

| | | | | | | | |
|---|------------|--|---|--|---|--|--|
| Коммуникации | | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (центральные), система кондиционирования | Канализация, водопровод, электричество | по меже | по меже | по меже | Канализация, водопровод, электричество |
| <i>Корректировка</i> | % | | 10% | 37,30% | 37,30% | 37,30% | 10% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 8 294 | 7 620 | 11 907 | 11 485 | 10 174 |
| Местоположение | | г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | Сочи, Хостинский р-н, ул. Железнодорожная | Сочи, Хостинский р-н, ул. Фабрициуса, 2/26 | Сочи, Адлерский р-н, ул. Защитников Кавказа | Сочи, Хостинский р-н, Курортный проспект, 96 | Сочи, Адлерский р-н, пер. Фермерский |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 8 294 | 7 620 | 11 907 | 11 485 | 10 174 |
| Площадь | | 2825 | 2300 | 3000 | 2000 | 1700 | 1500 |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 8 294 | 7 620 | 11 907 | 11 485 | 10 174 |
| Дополнительные корректировки | | | | | | | |
| Наличие улучшений на участке | | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют | отсутствуют |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скоррек. стоимость | руб./кв.м. | | 8 294 | 7 620 | 11 907 | 11 485 | 10 174 |
| Сумма корректировок по модулю без учета скидки, % | | | 28% | 55% | 55% | 55% | 28% |
| Вес (рейтинг надёжности) | | | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Взвешенная цена (цена x вес) | | | 16 588 | 7 620 | 11 907 | 11 485 | 20 348 |
| Сумма взвешенных цен, руб. | | | 67 948 | | | | |
| Общий вес | | 7 | | | | | |
| Рыночная стоимость | руб. | 9 707 | | | | | |
| Рыночная стоимость | руб. | 27 422 000 | | | | | |

7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ УЛУЧШЕНИЙ

Для определения затрат на замещение (без учета износа) объектов недвижимости использовались сборники УПСС фирмы КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса».

Определение стоимости замещения по сборникам УПСС КО-ИНВЕСТ

Справочник оценщика рекомендует следующую последовательность при определении затрат на замещение:

- 1) подготавливаются исходные данные об оцениваемом объекте;
- 2) определяется конструктивная система объекта оценки;
- 3) подбирается укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объем, площадь);
- 4) определяется номенклатура корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости;
- 5) рассчитываются количественные значения корректирующих коэффициентов;
- 6) производится расчет затрат.

Исходные данные об объекте оценке собирались в определенной последовательности, рекомендуемой Справочником Оценщика, состав исходных данных приведен в разделе 3.8 настоящего отчета.

Конструктивная система объекта недвижимости определена согласно таблице ниже.

Таблица 25. Классификация конструктивных систем зданий и сооружений

| ЗДАНИЯ | | |
|--|--|-------------------------------------|
| Основной материал ограждающих конструкций | Основной материал несущих конструкций | Класс конструктивной системы |
| Кирпич | Железобетон и сталь | КС-1 |
| Кирпич | Древесина | КС-2 |
| Железобетон | Железобетон в бескаркасных системах | КС-3 |
| Железобетон | Железобетон в каркасных системах | КС-4 |
| Железобетон | Сталь | КС-5 |
| Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов | Сталь и железобетон | КС-6 |
| Древесина | Древесина и другие конструктивные материалы | КС-7 |
| СООРУЖЕНИЯ | | |
| с преимущественным применением: | | Класс конструктивной системы |
| нерудных и бетона | | КС-8 |
| монолитного железобетона | | КС-9 |
| сборного железобетона | | КС-10 |
| конструкционной стали | | КС-11 |
| стальных труб | | КС-12 |
| древесины | | КС-13 |
| кабелей и проводов | | КС-14 |
| Объекты благоустройства прилегающей территории | | КС-15 |

Подбор укрупненного показателя стоимости производился в строгой последовательности рекомендуемой Справочником Оценщика. Для этого определялся класс качества оцениваемого объекта недвижимости. Класс качества определяется тем классом, по которому набирается наибольшее количество признаков в процентах от общего количества позиций в классе. Сравнение оцениваемого объекта с подобранным объектом – аналогом представлено в таблице ниже.

Таблица 26. Сравнение оцениваемого объекта и объекта - аналога

| Наименование характеристик и параметров здания | Оцениваемый объект | Объект-аналог |
|--|---|---|
| Шифр аналога | | ru.03.03.000.0078 |
| Назначение здания | Офисное | Офисное |
| Год строительства | 2008 | 2016 |
| Объемно-планировочные параметры: | | |
| Строительный объём, куб. м | 24 886,0 | от 22225 до 29925 |
| Общая площадь, кв. м | 5 690,9 | от 6350 до 8550 |
| Аренднопригодная площадь, кв. м | 4 452,1 | нет данных |
| Количество этажей | 7 | от 5 до 11 |
| Преобладающая высота этажа, м | 4,2 | до 3,5 |
| Наличие подземной части | 1,0 | |
| Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельно стоящее или пристроенное) | 4 | 4 |
| Преобладающие материалы, использованные для конструктивных элементов: | | |
| Каркас здания | Железобетонный | Железобетонный |
| Фундамент | Железобетонный свайный | Железобетонный свайный |
| Перекрытия | Железобетонные | Железобетонные |
| Наружные стены | Железобетонные панели | Железобетонные панели |
| Внутренние стены | Кирпичные | Кирпичные |
| Перегородки | Керамзитобетонные блоки, гипсокартонные | Керамзитобетонные блоки, гипсокартонные |
| Заполнения оконных проемов | Алюминиевые одинарные | Алюминиевые одинарные |
| Заполнения дверных проемов | Деревянные филенчатые, металлические | Деревянные филенчатые, металлические |
| Кровля | Металлпрофиль | Металлпрофиль |
| Полы | Плитка керамическая, ламинат | Плитка керамическая, ламинат |
| Отделка потолков | Потолочная система | Потолочная система |
| Отделка внутренних стен и перегородок | Штукатурка, окраска, обои, плитка | Штукатурка, окраска, обои, плитка |
| Отделка наружных стен | Облицовка алюминиевыми панелями | Облицовка алюминиевыми панелями |
| Класс конструктивной системы здания | КС-4 | КС-4 |
| Район сейсмичности | 8 | 5 |
| Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования | | |
| Специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.) | Лифт | Лифт |
| Отопление | АГВ | Система отопления без регуляторов на батареях |

| | | |
|---|---|---|
| Кондиционирование | Мульти-сплит | Мульти-сплит |
| Водоснабжение | Центральное. Трубы полипропилен | Трубы пропилен |
| Горячее водоснабжение | Центральное | Центральное |
| Канализация | Центральная. Трубы полипропилен | Центральная. Трубы полипропилен |
| Электроснабжение и освещение | Скрытая проводка. II категория надежности | Скрытая проводка. II категория надежности |
| Газоснабжение | Отсутствует | Отсутствует |
| Система противопожарной безопасности | Система пожарного водопровода. Противопожарная сигнализация | Система пожарного водопровода. Противопожарная сигнализация |
| Системы видеонаблюдения и контроля доступа | Есть | Есть |
| Класс качества здания (de luxe, premium, standart, econom, minimum) | econom | econom |

В процессе сопоставления объекта оценки со справочным аналогом была определена следующая номенклатура корректирующих коэффициентов (поправок) к справочной стоимости:

- поправка на различие в конструктивных решениях;
- поправка на различие в высоте этажа;
- на различие в регионально-климатическом коэффициенте;
- на различие в территориально-экономическом коэффициенте;
- на изменение цен после издания справочника.

Поправка на различие в высоте этажа. Поправка на различие в высоте этажа (Ch) для жилых зданий определяется по формуле:

$$Ch = (Цпер + Цпол + 0,6 \times Цкарк) \times ((h_a - h_o)/h_o) \quad (13), \text{ где}$$

$Цпер$, $Цпол$, $Цкарк$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий (гр. «Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»);

h_o , h_a – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м.

Таблица 27. Расчет корректировки на различие в высоте этажа

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект аналог |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Высота этажа | 4,2 | 3,5 |
| Цпер, руб. | 2502,8 | 2502,8 |
| Цпол, руб. | 1216,1 | 1216,1 |
| Цкарк, руб. | 587,1 | 587,1 |
| Поправка на различия в высоте этажа | | -678,5 |

Поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента C_o рассчитывается по формулам:

$$\Delta C = C_o - C_c \quad (14)$$

$$C_o = C_c \frac{y_o}{y_c} \quad (15), \text{ где}$$

ΔC – поправка на различие в конструктивных элементах;

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;

y_o и y_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения.

Поправка на данный элемент сравнения не вводилась.

Поправка на разницу в объеме/площади здания. Поправка на различие в объеме (V , м³) и площади (S , кв. м) между оцениваемым зданием (V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов.

Таблица 28. Корректирующие коэффициенты на объем/площадь зданий

| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| $V_o/V_{спр}$ | K_o | $S_o/S_{спр}$ | K_o |
| 0,29-0,10 | 1,22 | 0,49-0,25 | 1,2 |
| 0,49-0,30 | 1,20 | 0,86-0,50 | 1,1 |
| 0,71-0,50 | 1,16 | 0,85-1,15 | 1 |
| 0,7-1,30 | 1,00 | 1,16-1,50 | 0,95 |
| 1,31-2,00 | 0,87 | 1,5-2,00 | 0,93 |

Поправка на данный элемент сравнения не вводилась.

Поправка на сейсмичность. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном

справочнике:

$$K_c = - \frac{\alpha_j}{\alpha_c} (16), \text{ где}$$

α_j и α_c - коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта

Таблица 29. Корректирующие коэффициенты на сейсмичность

| Сейсмичность в баллах | α |
|-----------------------|----------|
| 6 | 1 |
| 7 | 1,04 |
| 8 | 1,05 |
| 9 | 1,08 |
| 10 | 1,09 |

Таблица 30. Расчет корректировки сейсмичность

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект аналог |
|---|---------------|---------------|
| Уровень сейсмичности | 8 | 6 |
| Коэффициент уровня сейсмичности | 1,05 | 1 |
| Корректирующий коэффициент на различия в сейсмичности | | 1,05 |

Регионально-экономические поправки. Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{тер-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{тер-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк} (17), \text{ где}$$

$K_{рег-эк}$ - регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства на дату оценки в базисном регионе справочника. Согласно рекомендациям сборника Ко-Инвест при использовании корректирующих коэффициентов стоимости строительства, изложенных в разделе 2.2.2, сборника, данный коэффициент не учитывается, поэтому в рамках данной работы он был принят равным 1.

$K_{зон-эк}$ - зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе. Для Краснодарского края составляет 0,844.

Поправка на изменение цен после издания справочника.

После выхода справочника ($K_{инфл}$) рассчитывается по формуле:

$$K_{инфл} = I_{пр} (18), \text{ где}$$

$I_{пр}$ - Прогнозный темп роста средних индексов СМР на дату оценки по отношению к 01.01.2016 года;

Поскольку дата оценки - 5 декабря 2016 года, а ежеквартальный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 97 выпущен по состоянию на 01.10.2016 г., темп прироста цен на строительно-монтажные работы рассчитан как произведение фактических темпов роста на прогнозные показатели.



Таблица 32. Расчет поправки цен на изменение цен после издания справочника

| Наименование месяца | Темпы прироста цен, % | Темпы прироста цен |
|---------------------|-----------------------|--------------------|
| Февраль 2016 | 0,49 | 1,0049 |
| Март 2016 | 0,04 | 1,0004 |
| Апрель 2016 | 0,01 | 1,0001 |
| Май 2016 | 0,51 | 1,0051 |
| Июнь 2016 | 0,39 | 1,0039 |
| Июль 2016 | 0,83 | 1,0083 |
| Август 2016 | 1,02 | 1,0102 |
| Сентябрь 2016 | 0,38 | 1,0038 |
| Октябрь 2016 | 0,34 | 1,0034 |
| Ноябрь 2016 | 0,34 | 1,0034 |
| Темп прироста цен | | 4,4 |

Расчет затрат на замещение улучшений

В общем виде формула для расчета затрат на замещение улучшений, расположенных на земельном участке, имеет следующий вид:

$$Z_3 = C_k \times K_{ндс} \times n = (C_c + \Delta C) \times K \times K_{ндс} \times PP \times n \quad (19), \text{ где}$$

Z_3 – затраты на замещение улучшения;

C_k – скорректированный показатель стоимости;

C_c – справочный показатель стоимости строительства по объекту-аналогу;

ΔC – поправка на различие в конструктивных решениях;

$K_{ндс}$ – налог на добавленную стоимость;

PP – прибыль предпринимателя. Коэффициент прибыльности инвестиций в новое строительство объектов недвижимости. Согласно данным аналитического портала statrielt.ru прибыльность инвестиций в строительство офисных объектов в среднем составляет по 8%. В расчетах оценщиком использовалась значение коэффициента прибыльности - 8%.



Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на ры

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.10.2016 года

Подробности

Родительская категория: Итоги III квартала 2016 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство. Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффект капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта [Statrielt](http://Statrielt.ru), на основе актуальных рыночных данных

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Жилые здания | 0,07 | 0,13 | 0,10 |
| 2 | Торговые помещения и здания | 0,08 | 0,12 | 0,10 |
| 3 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,06 | 0,10 | 0,08 |
| 4 | Складские помещения и здания | 0,04 | 0,07 | 0,05 |
| 5 | Производственные помещения и здания | 0,03 | 0,07 | 0,05 |
| 6 | Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения | 0,02 | 0,08 | 0,05 |

n – количество единиц сравнения (кв.м., куб.м. и т.д.);

K – общий, корректирующий коэффициент, рассчитанный по формуле:

$$K = K_o \times K_c \times K_{тер.эк.} \times K_{инфл.} \quad (20),$$

Таблица 33. Расчет стоимости замещения

| Наименование показателей | | Примечание |
|--|--------------------|---|
| Шифр КО-ИНВЕСТ | ru.03.03.000.0078 | |
| Справочный показатель по объектам-аналогам (Сс), руб./ кв. м или куб. м | 11 085,0 | |
| Первая группа поправок, (ΔС), выраженная в руб. (+ удорожание, - удешевление) | | |
| на отличие в конструктивных решениях: | | - |
| - по количеству этажей | 0 | - |
| - по высоте этажа | -678,5 | - |
| - прочие отличия | 0 | - |
| - подземная часть | 0 | - |
| - каркаса | 0 | - |
| - наружных стен | 0 | - |
| - перекрытий | 0 | - |
| - кровли | 0 | - |
| - полы | 0 | - |
| - внутренняя отделка | 0 | - |
| - прочие | 0 | - |
| - специальные конструкции | 0 | - |
| - наличие инженерных систем: | | |
| - водоснабжение и канализация | 0 | - |
| - отопление, вентиляция и кондиционирование | 0 | - |
| - электроснабжение и освещение | 0 | - |
| - слаботочные системы | 0 | - |
| - прочие системы | 0 | - |
| Итого по первой группе поправок, (ΣΔС) | -679 | ΣΔС |
| Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов | | |
| Коэффициент учитывающий объем здания К _о | 1 | Таблица 28 |
| Коэффициент сейсмичности К _с | 1,05 | Таблица 30 |
| Зонально-экономический коэффициент, К _{зон.эк.} | 0,844 | 4.1 Региональные коэффициенты строительства «Общественные здания» |
| Коэффициент изменения цен, Кинфл | 1,044 | Таблица 32 |
| Общий корректирующий коэффициент, К | 0,925 | Формула (20) |
| Скорректированный показатель стоимости (Ск), руб./куб. м | 9 626,00 | Ск=(Сс+ΣΔС) x К |
| Прибыль предпринимателя, ПП | 1,08 | СтатРиелт |
| Налог на добавленную стоимость, НДС | 1,18 | Налоговый кодекс |
| Количество единиц сравнения (п) | 24 886 | Раздел 3.6 |
| Затраты на замещение (Зз), руб. | 305 286 000 | Формула 19 |

7.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА УЛУЧШЕНИЙ

Физический износ отражает изменение физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй – под воздействием естественных и природных факторов. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это есть износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Неустранимый физический износ – это износ, устранение которого либо физически не возможно, либо экономически целесообразно, т. е. производимые затраты на устранение износа не способствуют повышению стоимости объекта в целом.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применил Правила определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р).

Процент износа конструктивных элементов зданий и сооружений определялся на основании шкалы экспертных оценок, приведенной в таблице ниже.

Таблица 34. Шкала экспертных оценок для определения физического износа зданий

| Физический износ, % | Состояние несменяемых конструкций зданий | Состояние внутренних конструктивных элементов |
|---------------------|---|---|
| 0-20 | Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. | Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют. |

| | | |
|--------|--|---|
| 21-40 | Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. | Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. |
| 41-60 | Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. | Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней. |
| 61-80 | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. |
| 81-100 | Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен. | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена. |

Определение физического износа улучшений

Физический износ здания определен на уровне 10 %.

Определение функционального износа. Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу, он может возникнуть из-за плохой планировки, функционального несоответствия здания современным требованиям и т.д. Причиной функционального износа может быть недостаток или избыток. Оцениваемый объект может прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами. По результатам проведенного анализа функциональный износ не выявлен (**И_{фун.}=0%**).

Определение внешнего износа. Внешний износ - это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту исследования влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причинам неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды. По результатам проведенного анализа внешний износ не выявлен (**И_{внеш.}=0%**).

Определение накопленного износа. Накопленный износ объекта оценки в рамках метода разбивки на конструктивные элементы определяется по следующей формуле:

$$И_{н.} = 1 - (1 - И_{физ.}/100)(1 - И_{фун.}/100)(1 - И_{внеш.}/100), (21)$$

Расчет накопленного износа (**И_{н.}**) оцениваемых зданий и сооружений приведен в таблице ниже.

Таблица 35. Расчет накопленного износа улучшений

| Наименование показателя | Показатель |
|--------------------------------|------------|
| Физический износ здания, % | 10 |
| Функциональный износ здания, % | 0 |
| Внешний износ здания, % | 0 |
| Накопленный износ здания, % | 10 |

7.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Расчет рыночной стоимости улучшений как разности между затратами на замещение и накопленным износом приведен в таблице ниже.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости улучшений

| Наименование показателя | Показатель | Источник информации |
|----------------------------|-------------|---------------------|
| Затраты на замещение, руб. | 305 286 000 | Таблица 33 |
| Накопленный износ, %. | 10 | Таблица 35 |

| | | |
|---|-------------|-----------|
| Накопленный износ, руб. | 30 529 000 | п 1 х п 2 |
| Затраты на замещения с учетом накопленного износа, руб. | 274 757 000 | п 1 – п 3 |

7.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

| Наименование показателя | Показатель | Источник информации |
|---|-------------|---------------------|
| Затраты на замещения с учетом накопленного износа, руб. | 274 757 000 | Таблица 25 |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб. | 27 422 000 | Таблица 16 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | 302 179 000 | п 1 + п 2 |

7.8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость объекта оценки составляет **302 179 000 (триста два миллиона сто семьдесят девять тысяч) рублей⁴**.

⁴ Рыночная стоимость приведена с учетом НДС. Сделки купли-продажи права собственности на участки НДС не облагаются.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с аналогичными объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

8.2. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ И ПРАВИЛА ИХ ОТБОРА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Для определения рыночной стоимости Объектов оценки был произведен анализ предложений по продаже подобных объектов недвижимости из открытых источников. Мы подтверждаем, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако, мы не несём ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников, поэтому по всем аналогам приведены копии интернет - страниц.

В процессе сбора информации на дату оценки не были выявлены объекты аналогичные оцениваемому, поэтому в рамках сравнительного подхода была рассчитана рыночная стоимость 1 кв.м. для первого этажа бизнес-центра, а для остальных этажей были введены корректирующие коэффициенты в соответствии со справочником Лейфера.

Для проведения оценки стоимости объекта оценки был осуществлен отбор объектов-аналогов. Основными критериями отбора являлись такие характеристики, как:

- Местоположение.
- Назначение. Назначение объектов-аналогов должно быть аналогично назначению объекта оценки – офисные объекты.
- Размер. Для расчета базовой рыночной стоимости подбирались объекты офисного назначения в диапазоне от 60 до 150 кв.м.

8.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки. По первой группе при анализе продаж или предоставлении в долгосрочную аренду незастроенных участков можно выделить две основные единицы сравнения 1) цену за единицу площади; 2) цену на весь участок.

Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

Согласно подп. г) п. 22 ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. Подобранные объекты-аналоги и объект оценки отличаются по площади, поэтому в качестве единицы сравнения использована стоимость за единицу площади, в частности за 1 кв.м. здания.

Таблица 38. Описание объектов-аналогов, выбранных для расчета

| Наименование | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---|---|---|
| Назначение | Офисное помещение | Офисное помещение | Офисное помещение |
| Цена предложения объекта с НДС, руб. | 12 000 000 | 7 200 000 | 11 000 000 |
| Площадь объекта, кв.м. | 105,4 | 60,0 | 156,0 |
| Стоимость предложения, руб./кв.м. | 113 852 | 120 000 | 70 513 |
| Дата предложения | дек.16 | дек.16 | дек.16 |
| Адрес | Сочи, р-н Центральный, ул. Виноградная 2/3 | Сочи, р-н Центральный, ул. Советская | Сочи, р-н Хостинский, Благодатная, 19 |
| Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая |
| Пешеходный трафик | высокий | высокий | высокий |
| Инженерное оснащение | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| Расположение относительно красной линии | 1-я линия домов | 1-я линия домов | 1-я линия домов |
| Состояние внутренней отделки | хорошее | хорошее | хорошее |
| Техническое состояние | хорошее | хорошее | хорошее |
| Наличие движимого имущества, мебели | нет | нет | нет |
| Источник информации | тел. 8-918-403-07-64, Александр | тел. 8-966-779-02-86 | тел. 8-967-696-99-47, Наталья |
| Ссылка на источник информации | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105.4_m_790974461 | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_879611840 | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_156_m_887860778 |

Таблица 39. Продолжение таблицы 38

| Наименование | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 | Объект-аналог №6 | Объект-аналог №7 |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| Назначение | Офисное помещение | Офисное помещение | Офисное помещение | Офисное помещение |
| Цена предложения объекта с НДС, руб. | 12 500 000 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Площадь объекта, кв.м. | 110,0 | 90,0 | 120,0 | 116,0 |
| Стоимость предложения, руб./кв.м. | 113 636 | 111 111 | 83 333 | 86 207 |
| Дата предложения | дек.16 | дек.16 | дек.16 | дек.16 |
| Адрес | Сочи, р-н Центральный, Виноградная | Сочи, р-н Адлерский, ул. Кирова, 52 | Сочи, р-н Центральный, Трунова, 16 | Сочи, р-н Центральный, Севастопольская, 27 Б |
| Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Пешеходный трафик | высокий | высокий | высокий | высокий |

| | | | | |
|--|---|---|---|---|
| Инженерное оснащение | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| Расположение относительно красной линии | 1-я линия домов | 1-я линия домов | 1-я линия домов | 1-я линия домов |
| Состояние внутренней отделки | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Техническое состояние | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Наличие движимого имущества, мебели | нет | нет | нет | нет |
| Источник информации | тел. 8-988-238-53-33, Леонид | тел. 8-918-125-07-00 | тел. 8-938-470-07-21 | тел. 8-938-470-07-21 |
| Ссылка на источник информации | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_110_m_881984049 | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_90_m_886774533 | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_120_m_854828755 | https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_116_m_854812671 |

8.4. КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Корректировка на торг (скидка на продажу). Размер скидки на торг учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 2. «Офисно-торговая недвижимость», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г. стр. 299. Согласно данным Справочника, средняя скидка на торг для на офисно-торговые объекты на неактивном рынке составляет – 9,7 %.

Корректировка на передаваемые имущественные права. Корректировка на данный элемент сравнения не вводилась, поскольку имущественные права у аналогов право собственности, как и у объекта оценки.

Корректировка на условия финансирования. Цена сделки с объектами-аналогами учитывает способ финансирования приобретения недвижимости. Выделяют три способа финансирования:

- финансирование за счет собственных средств инвестора единым платежом;
- смешанное финансирование с использованием банковского кредита, как правило, ипотечного;
- смешанное финансирование с использованием кредита, предоставляемого продавцом, или покупка в рассрочку.

Отсрочка оплаты приводит к увеличению цены сделки. Однако условия предоставления банком или продавцом заемных средств покупателю могут отличаться в рассматриваемых сделках и, главное, отличаться от условий, установленных ссудным рынком на дату оценки.

Предполагается, что оцениваемый объект может быть приобретен за счет собственных средств, единовременным платежом, без рассрочек. Оценщиком было сделано допущение, что объекты-аналоги также продаются с единовременной выплатой средств, поэтому корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на условия продажи. Поправка на условия продажи необходима в том случае, если мотивация покупателя и продавца не типична. Наиболее распространенными формами нетипичных условий сделок являются:

- сделки, заключенные под давлением, ставящие одну из сторон в невыгодное положение;
- сделки, осуществленные по желанию продавца в более короткие сроки экспозиции по сравнению с типичными;
- особые предпочтения инвестора относительно анализируемой сделки;
- финансовые (кредитор и заемщик), корпоративные и родственные связи;
- особые условия налогообложения;
- особые условия процедуры отчуждения собственности.

В данном случае в отношении объектов оценки и объектов-аналогов предполагаются рыночные условия продажи, в связи с чем, корректировки по данному элементу сравнения не вводились.

Корректировка на дату предложения (состояние рынка). Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Объекты-аналоги выставлены на продажу, предложения актуальны на дату оценки, поэтому корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на инженерное обеспечение (коммуникации). Корректировка на данный элемент сравнения не вводилась, так как аналоги обеспечены инженерными коммуникациями.

Корректировка на местоположение. Размер корректировки учтен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 2. «Офисно-торговая недвижимость», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г. стр. 91. Согласно данным Справочника, корректировка на местоположение объектов, расположенных в самом дорогом районе города по отношению к объектам, расположенным в спальных микрорайонах средней этажности составляет – 19 %.

Корректировка на площадь. Корректировка на данный элемент сравнения не вводилась.

Корректировка на техническое состояние. Корректировка на данный элемент сравнения не

вводилась, так как аналоги находятся в хорошем техническом состоянии, как и объект оценки.

Корректировка на этаж. Корректировка на данный элемент сравнения не вводилась, так как аналоги находятся на 1-ом этаже.

Вес (рейтинг надёжности). Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. В общей сумме корректировок по модулю не учитывается корректировка на торг. Оценщик принял решение присвоить всем аналогам одинаковые весовые коэффициенты, так как в условиях ограниченности рынка земельных участков под индустриальную застройку в Ростовской области, подобранные аналоги наиболее схожи с объектом оценки по всем основным характеристикам.

8.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 40. Расчет базовой рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки

| Наименование | Объект оценки | Объект - аналог № 1 | Объект - аналог № 2 | Объект - аналог № 3 | Объект - аналог № 4 | Объект - аналог № 5 | Объект - аналог № 6 | Объект - аналог № 7 |
|--|---|--|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--|
| Адрес | г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | Сочи, р-н Центральный, ул. Виноградная 2/3 | Сочи, р-н Центральный, ул. Советская | Сочи, р-н Хостинский, Благодатная, 19 | Сочи, р-н Центральный, Виноградная | Сочи, р-н Адлерский, ул. Кирова, 52 | Сочи, р-н Центральный, Трунова, 16 | Сочи, р-н Центральный, Севастопольская, 27 Б |
| Стоимость предложения за объект, руб. | | 12 000 000 | 7 200 000 | 11 000 000 | 12 500 000 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Площадь, кв. м | | 105 | 60,0 | 156 | 110 | 90 | 120 | 116 |
| Стоимость предложения руб./кв.м | | 114 286 | 120 000 | 70 513 | 113 636 | 111 111 | 83 333 | 86 207 |
| Снижение цены в процессе торгов | цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка | | 9,7% | 9,7% | 9,7% | 9,7% | 9,7% | 9,7% | 9,7% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 125 372 | 131 640 | 77 353 | 124 659 | 121 889 | 91 416 | 94 569 |
| Передаваемые права | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 125 372 | 131 640 | 77 353 | 124 659 | 121 889 | 91 416 | 94 569 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 125 372 | 131 640 | 77 353 | 124 659 | 121 889 | 91 416 | 94 569 |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 125 372 | 131 640 | 77 353 | 124 659 | 121 889 | 91 416 | 94 569 |
| Дата предложения (состояние рынка) | | выставлен на продажу | выставлен на продажу | выставлен на продажу | выставлен на продажу | выставлен на продажу | выставлен на продажу | выставлен на продажу |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 125 372 | 131 640 | 77 353 | 124 659 | 121 889 | 91 416 | 94 569 |
| Местоположение | г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | Сочи, р-н Центральный, ул. Виноградная 2/3 | Сочи, р-н Центральный, ул. Советская | Сочи, р-н Хостинский, Благодатная, 19 | Сочи, р-н Центральный, Виноградная | Сочи, р-н Адлерский, ул. Кирова, 52 | Сочи, р-н Центральный, Трунова, 16 | Сочи, р-н Центральный, Севастопольская, 27 Б |
| Корректировка | | -19,0% | -19,0% | -19,0% | -19,0% | -19,0% | -19,0% | -19,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 101 551 | 106 628 | 62 656 | 100 974 | 98 730 | 74 047 | 76 601 |
| Техническое состояние | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 101 551 | 106 628 | 62 656 | 100 974 | 98 730 | 74 047 | 76 601 |
| Этаж расположения | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 101 551 | 106 628 | 62 656 | 100 974 | 98 730 | 74 047 | 76 601 |
| Площадь, кв.м. | 1,0 | 105,4 | 60,0 | 156,0 | 110,0 | 90,0 | 120,0 | 116,0 |

| | | | | | | | | |
|---|---------------|---------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 101 551 | 106 628 | 62 656 | 100 974 | 98 730 | 74 047 | 76 601 |
| Инженерные коммуникации | все | все | все | все | все | все | все | все |
| Корректировка | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 101 551 | 106 628 | 62 656 | 100 974 | 98 730 | 74 047 | 76 601 |
| Суммарная величина корректировок, % (без учета величины корректировки на торг) | | 19,0% | 19,0% | 19,0% | 19,0% | 19,0% | 19,0% | 19,0% |
| Вес (рейтинг надёжности) | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Взвешенная цена (цена x вес) | | 101 551 | 106 628 | 62 656 | 100 974 | 98 730 | 74 047 | 76 601 |
| Сумма взвешенных цен, руб. | | 621 187 | | | | | | |
| Общий вес | 8 | | | | | | | |
| Рыночная стоимость, руб./кв.м | 77 648 | | | | | | | |

Таблица 41. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Полезная площадь | Площадь | Корректирующий коэффициент* | Базовая рыночная стоимость, руб./кв. м. | Скорректированная рыночная стоимость, руб./кв.м. | Рыночная стоимость, рублей |
|------------------|---------|-----------------------------|---|--|----------------------------|
| Цокольный этаж | 562,2 | 0,82 | 77 648 | 63 671 | 35 796 000 |
| Первый этаж | 615,5 | 1 | 77 648 | 77 648 | 47 792 000 |
| Второй этаж | 705,9 | 0,87 | 77 648 | 67 554 | 47 686 000 |
| Третий этаж | 717,3 | 0,87 | 77 648 | 67 554 | 48 456 000 |
| Четвертый этаж | 698,5 | 0,87 | 77 648 | 67 554 | 47 186 000 |
| Пятый этаж | 745,0 | 0,87 | 77 648 | 67 554 | 50 328 000 |
| Технический этаж | 407,7 | 0,87 | 77 648 | 67 554 | 27 542 000 |
| ИТОГО | | | | | 304 786 000 |

* На основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 2. «Офисно-торговая недвижимость», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г. стр. 162 отношение удельной цены в цоколе к удельной цене такого же объекта на первом этаже 0,82, а отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже 0,87.

8.6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, округленно составляет **304 786 000 (триста четыре миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.**

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В рамках доходного подхода оценщик использовал метод прямой капитализации, поскольку ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения.

9.1. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Для определения ПВД использовались рыночные арендные ставки. В расчетах использовались арендопригодная площадь офисного здания. Арендопригодная площадь определена на основании поэтажного плана.

Таблица 42. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Арендопригодная площадь | Площадь, кв. м. |
|-------------------------|-----------------|
| Цокольный этаж | 562,2 |
| Первый этаж | 615,5 |
| Второй этаж | 705,9 |
| Третий этаж | 717,3 |
| Четвертый этаж | 698,5 |
| Пятый этаж | 745,0 |
| Технический этаж | 407,7 |
| ИТОГО | 4 452,1 |

В соответствии с анализом рынка недвижимости средняя стоимость арендной ставки для первого этажа составляет 848,8 руб./кв.м. с НДС, для 2-го этажа и выше 758 руб./кв.м. с НДС, для цокольного этажа 633 руб./кв.м. с НДС.

Таблица 43. Расчет потенциального валового дохода

| Наименование этажа | Арендная ставка, руб. кв.м. | Площадь | ПВД, руб. |
|--------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|
| Цокольный этаж | 633 | 562,2 | 4 270 476 |
| Первый этаж | 848,8 | 615,5 | 6 269 232 |
| Второй этаж | 758,0 | 705,9 | 6 420 864 |
| Третий этаж | 758,0 | 717,3 | 6 524 556 |
| Четвертый этаж | 758,0 | 698,5 | 6 353 556 |
| Пятый этаж | 758,0 | 745,0 | 6 776 520 |
| Технический этаж | 758,0 | 407,7 | 3 708 444 |
| ИТОГО | | 4 452,1 | 40 323 648 |

9.2. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ПОТЕРЬ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Потери от недозагрузки объекта оценки определены на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 2. «Офисно-торговая недвижимость», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г. стр. 215. Недогрузка при сдаче в аренду офисов высокого класса (А,В) составляет 12,6 %.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы включают:

- налоги на имущество и земельный участок;
- расходы на управление;
- резерв на замещение.

Операционные расходы объекта оценки определены на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 2. «Офисно-торговая недвижимость», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г. стр. 228. Операционные расходы для офисов высокого класса (А,В) составляют 12,4 %.

9.3. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

В случае оценки недвижимости ставка капитализации представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Коэффициент капитализации объекта оценки определен на основании исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости Том 2. «Офисно-торговая недвижимость», опубликованного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, автор Лейфер Л.А., 2016 г. стр. 243. Коэффициент капитализации для офисов высокого класса (А,В) составляют 12,4 %.

9.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 44. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

| Наименование параметра | Значение | Источник |
|--|--------------------|-------------------|
| ПВД от объекта оценки, руб./год | 40 323 648 | Таблица 43 |
| Потери от недозагрузки, руб./год | 5 080 780 | По ЛЕЙФЕРУ 12,6 % |
| ДВД от объекта оценки, руб./год | 35 242 868 | п. 1 - п. 2 |
| Операционные расходы, руб./год | 5 000 132 | По ЛЕЙФЕРУ 12,4 % |
| ЧОД от объекта оценки, руб./год | 30 242 736 | п.3 - п.4 |
| Коэффициент капитализации | 12,4 | Раздел 9.3 |
| Рыночная стоимость, рублей | 243 893 000 | ЧОД/R |

9.5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, округленно составляет **243 893 000 (двести сорок три миллиона восемьсот девяносто три тысячи) рублей.**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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 оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

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

Поскольку в рамках настоящей работы при определении рыночной стоимости зданий и земельных участков под ними использовались затратный и сравнительный подходы, необходимо использовать методику ранжированной оценки критериев стоимости.

каждым подходом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

- Каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг, и соответственно проставляются баллы: высокий - 2, средний - 1 или низкий - 0.
- По каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог».
- Определяется общая сумма баллов, полученная оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных подходов.
- Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Затратный подход. Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения.

Сравнительный подход. Данный подход может быть весьма полезным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Единственным существенным недостатком является то, что нет двух полностью идентичных продаж. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но, в конечном счете, оценщику придется привносить в анализ определенную долю субъективности, что ослабляет этот подход.

Доходный подход. Этот подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов, поскольку непосредственно основан на принципе ожидания. Кроме того, он позволяет проанализировать изменения в будущем функционировании объекта. В то же время, он в первую очередь ориентирован на собственников, получающих доход от объектов путём сдачи их в аренду, что сегодня является самым распространённым видом мотивации покупателей. Кроме того, из-за общей нестабильности в экономике, затруднено прогнозирование ряда показателей, а также имеются определенные трудности с определением коэффициента капитализации.

Таблица 45. Показатель удельного веса

| Наименование подхода | | Способность учитывать: | | | Качество информации | Итого | Вес, % |
|---------------------------|------|------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------|--------|
| | | цель оценки | конъюнктуру рынка | параметры объекта | | | |
| Затратный подход | Ранг | Средний | Средний | Средний | Средний | | |
| | Балл | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | 25,00% |
| Сравнительный подход | Ранг | Высокий | Высокий | Высокий | Высокий | | |
| | Балл | 2 | 2 | 2 | 2 | 8 | 50,00% |
| Доходный подход | Ранг | Средний | Средний | Средний | Средний | | |
| | Балл | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | 25,00% |
| Общая сумма баллов | | | | | | 16 | 100,0% |

Расчет согласованной стоимости объекта оценки определялся по формуле:

$$C_H = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i \text{ (22), где}$$

i - число использованных подходов;

C_i - результат оценки;

W_i - удельный вес подхода.

Таблица 46. Согласование результатов

| Наименование подхода | Результат, руб. | Вес | Результат, руб. | Вклад в итоговую стоимость, % |
|----------------------|-----------------|--------|-----------------|-------------------------------|
| Затратный подход | 302 179 000 | 25,00% | 75 545 000 | 26 |
| Сравнительный подход | 304 786 000 | 50,00% | 152 393 000 | 53 |
| Доходный подход | 243 893 000 | 25,00% | 60 973 000 | 21 |
| Итого | | 100% | 288 911 000 | 100 |

п.30 ФСО №7 установлено, что после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Поскольку, в задании на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на оценку, предусмотрено представление результатов оценки без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость, итоговый результат приведен одним значением.

11. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

Таблица 47. Результаты оценки

| Наименование | Рыночная стоимость, руб. |
|--|--------------------------|
| Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 5 690,9 кв. м. Этажность: 7. Подземная этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | 261 489 000 |
| Право аренды земельного участка. Категория земель: Земли населенных пунктов - для административного здания. Площадь: 2825 кв. м. Кадастровый номер 23:49:0301008:15. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабрициуса, 33 | 27 422 000 |
| ИТОГО | 288 911 000 |

11.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчёт специалист-оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчёте, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.
5. Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте.
6. Оценка была проведена и настоящий отчёт составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а так же в соответствии с Федеральными стандартами оценки.
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Специалист-оценщик
 НОВ

П. В. Семёнов

12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

12.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
2. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
6. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
7. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
8. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
9. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
10. Земельный Кодекс РФ.
11. Гражданский Кодекс РФ.

12.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

12. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
13. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7).
14. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СОО «СИБИРЬ» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами НП СОО «СИБИРЬ»), утвержденные советом Партнерства НП СОО «СИБИРЬ», Протокол № 2 от 10.09.2006 г
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р, в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002г. №2314-р.

12.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Данные об объекте оценки:

Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки (перечень приведен в разделе 3.1 Отчета)

Картографические данные: Яндекс. Maps (<http://maps.yandex.ru>);

Данные о сопоставимых объектах, объектах-аналогах:

Сайт: <http://avito.ru/>, rostov.life-realty, domofond.ru, agrosver.ru

Иные данные порталов по недвижимости, аналитических агентств, агентств недвижимости, занимающихся продажей недвижимостью в Ростовской области, и прочие данные сеть Internet; конкретные ссылки на информационные источники приведены в Отчете.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 25.03.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 23.12.2011 г., 01.06.2012 г.,
23.03.2015 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 22.05.2008 г.

Субъект (субъекты) права:

Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Парк" Дендрарий". ИНН 7701784525.
ОГРН 1087746619058.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

23:49:0301008:1460

Объект права:

Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 5690.9 кв.м. Этажность: 7.

Подземная этажность: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса, дом №33

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
27.05.2008 г. сделана запись регистрации № 23-23-19/032/2008-273

Регистратор:



/ Красницкая Л. Н. /

23-23-19/032/2008-273

КРАСНОДАРСКИЙ
КРАЙ

23-АН

718236



ДОГОВОР о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды)

Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи

№ 4900004809

30 сентября 2008 года

Муниципальное образование город-курорт Сочи, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента имущественных отношений администрации г.Сочи Никитина Алексея Петровича, с одной стороны, действующего на основании постановления Главы города Сочи от 08.05.2007 г. №626 «О делегировании полномочий комитету по управлению имуществом администрации города Сочи на право подписания договоров аренды и купли-продажи недвижимого имущества», в соответствии с постановлением Главы администрации г. Сочи от 10.12.2001 № 697 «О передаче функций по вопросам регулирования земельно-правовых отношений комитету по управлению имуществом г.Сочи», постановлением Главы города Сочи от 23.04.2002г. №246 «О замене правоудостоверяющих документов на земельные участки», постановлением Главы администрации Краснодарского края от 18.05.2002 № 529 «О порядке определения размера арендной платы за земли государственной собственности на территории Краснодарского края», постановлением Главы г.Сочи от 15.06.2007 №791 «О порядке определения размера арендной платы за земли муниципальной собственности, а также за земли, не прошедшие процедуру разграничения государственной собственности на землю, в городе Сочи», и общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Парк «Дендрарий», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Супрунова Дмитрия Валентиновича, действующего на основании устава, с другой стороны, постановлению Главы администрации города Сочи от 15.06.1993г. № 435/2, постановлению Главы администрации города Сочи от 11.08.1994 №708/2 и в связи с переходом права собственности на недвижимое имущество на основании договора купли-продажи от 22.05.2008г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27.05.2008г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 23 АД 740899, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.05.2008г. сделана запись регистрации №23-23-19/032/2008-273, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора.

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор принять на условиях настоящего Договора земельный участок площадью 2 825 (две тыс. восемьсот двадцать пять) кв.м., с кадастровым номером 23:49:0301008:15, расположенный по адресу: г.Сочи, Хостинский район, ул.Фабрициуса,33, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, для размещения и эксплуатации зданий и сооружений Сочинской шейной фабрики. Участок расположен во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта, в экономико-планировочной зоне С-2, категория земель - земли населенных пунктов.

1.2. Настоящий договор является единственным документом, подтверждающим передачу участка от Арендодателя Арендатору.

1.3. Возведение (новых) строений, а также реконструкция и изменение функционального назначения существующих зданий и сооружений без получения соответствующей разрешительной документации не допускается.

2. Срок действия договора.

2.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с момента его государственной регистрации по 1 января 2048 года.

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

2.3. Условия настоящего договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 27 мая 2008 года.

2.4. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия Договора, указанного 2.1, при отсутствии письменных возражений Арендодателя, направленных до истечения срока действия Договора, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

3. Арендная плата.

3.1. Исчисление арендной платы устанавливается с 27 мая 2008 года по 1 января 2048 года.

3.2. Расчет размера арендной платы за участок изложен в приложении к настоящему договору.

3.3. Внесение арендной платы в бюджет осуществляется по договору отдельным платежным документом за каждый квартал до истечения десятого числа последнего месяца квартала, отдельно по арендной плате и отдельно по пене. Оплата за 4 квартал производится до 10 ноября текущего года. Оплата арендной платы одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

3.4. Арендная плата и пеня вносятся путем перечисления по следующим реквизитам: расчетный счет № 401 018 103 000 000 100 13 БИК 040349001 ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю г.Краснодар.

Получатель ИНН 2308077553 УФК по Краснодарскому краю (Департамент имущественных отношений Краснодарского края). КБК – 82111105010040012120. Код ОКАТО - 03426000000. КПП 230801001.

3.5. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания договора, в дальнейшем может пересматриваться в одностороннем порядке по требованию арендодателя в связи с инфляцией и индексацией цен, изменениями и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления, а также в случаях, предусмотренных п.5.2.17. Изменения размера арендной платы фиксируется и оформляется приложением (дополнительным соглашением) к настоящему договору и подписывается сторонами. В случае уклонения арендатора от его подписания, приложение подписывается только арендодателем.

3.6. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы со дня фактической передачи земельного участка за каждый день фактического использования.

3.7. Неиспользование земельного участка арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

4. Права и обязанности Арендодателя.

4.1. *Арендодатель имеет право:*

4.1.1. В одностороннем порядке принимать решение о прекращении права пользования участком и досрочном расторжении в установленном порядке договора при следующих существенных нарушениях его условий:

- а) при использовании земельного участка в целях, не предусмотренных настоящим договором;
- б) при использовании способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- в) при невнесении арендной платы более 6 месяцев;
- г) при невыполнении арендатором обязанностей, указанных в п.5.2, 5.3 договора;
- д) в иных случаях предусмотренных законом или иными правовыми актами.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.4. Вносить в одностороннем порядке с уведомлением арендатора изменения и дополнения в договор в случае внесения таковых в законодательство Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления;

4.1.5. Осуществлять контроль над использованием и охраной участка.

4.2. *Арендодатель обязан:*

4.2.1. Передать арендатору участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный договором.

4.2.2. Выполнять в полном объеме все условия договора.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

4.2.4. Не предоставлять прав третьим сторонам на использование участка, природных ресурсов, находящихся на участке без согласия арендатора.

4.2.5. В случае внесения изменений и дополнений в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и соответствующих муниципальных образований своевременно информировать об изменениях ставок арендной платы письменным уведомлением или опубликованием в периодической печати.

5. Права и обязанности Арендатора.

5.1. *Арендатор имеет право:*

5.1.1. Использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего договора.

5.1.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на участке в соответствии с целями и условиями предоставления участка.

5.1.3. При заключении договора на срок до пяти лет, только с согласия арендодателя, передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

5.1.4. Передавать в субаренду земельный участок либо его часть юридическим или физическим лицам на условиях, не выходящих за рамки настоящего договора, только с согласия Арендодателя. Договор субаренды участка, заключенный на срок один год и более, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и направляется Арендодателю для последующего учета в десятидневный срок со дня государственной регистрации.

5.1.5. По истечении срока действия договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

требовать досрочного расторжения договора в случаях, когда:
арендодатель создает препятствия в использовании участка;
предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых арендаторы не знали на момент заключения договора;

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

5.2.2. Соблюдать установленный режим использования земель второй зоны санитарной охраны курорта, в соответствии с режимом использования, установленного законодательством об особо охраняемых природных территориях.

5.2.3. В течение двух месяцев со дня подписания договора произвести его государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. После государственной регистрации в десятидневный срок представить арендодателю подлинник зарегистрированного договора аренды земли.

5.2.4. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за участок в соответствии с п. 3 настоящего договора без выставления счетов арендодателем.

5.2.5. Каждый год в период с 1 декабря по 1 марта производить сверку платежей с Арендодателем, с пересмотром арендных платежей и методики расчета в соответствии с порядком, установленным п.3.5.

5.2.6. В течение 10 дней после опубликования в периодической печати арендодателем информации об изменениях базовых ставок арендной платы, поправочных коэффициентов к ним, методики расчета или получения письменного уведомления, обратиться к арендодателю за перерасчетом размера арендной платы и подписанием приложения. До подписания приложения арендатор самостоятельно производит расчет и оплату по новым ставкам.

5.2.7. По требованию арендодателя представить копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

5.2.8. При эксплуатации земельного участка строго соблюдать требования федерального, краевого законодательства и нормативно-правовых актов органов местного самоуправления г. Сочи.

5.2.9. Использовать земельный участок строго в соответствии с целевым назначением и в целях предусмотренных п.п. 1.1, 1.3, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному ресурсу.

5.2.10. Беспрепятственно допускать на участок арендодателя, его законных представителей и органы контроля над использованием и охраной земель с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора.

5.2.11. Не допускать действий, которые могут привести к ухудшению состояния земли, экологической и санитарной обстановке города, не совершать нарушения прав и законных интересов других землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, не допускать нарушения функционирования находящихся в пределах границ участка инженерных коммуникаций, сетей, сооружений, дорог, проездов и т.д.

5.2.12. Устранить за свой счет изменения, произведенные на участке без согласия арендодателя, по его первому (письменному) требованию.

5.2.13. Возместить арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик участка и экологической обстановки, причиненных в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

5.2.14. 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 занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через участок.

5.2.15. Осуществлять мероприятия по рекультивации земельного участка, выполнять работы по благоустройству территории.

5.2.16. Возводить жилые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым и разрешенным использованием земельного участка, только с согласия арендодателя и при наличии соответствующей разрешительной документации, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.2.17. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных участков и иных лиц.

5.2.18. При изменении целевого назначения зданий, строений, сооружений (или их частей), расположенных на участке, обратиться к арендодателю для внесения изменений в договор и за перерасчетом арендной платы.

5.2.19. В случае продажи объекта недвижимости или его части, находящегося на земельном участке, арендуемом по данному договору, арендаторы обязаны письменно уведомить об этом арендодателя.

5.2.20. В случае перехода прав на здание, строение, сооружение, либо помещения в них к другим лицам вносить арендную плату до момента расторжения договора.

5.2.21. В случае передачи своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, в том числе передачи арендных прав в залог и внесения в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ или обществ, либо паевого взноса в производственный кооператив, письменно, в течение

десяти дней, уведомить об этом арендодателя с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода и правовых оснований передачи прав и обязанностей третьим лицам с приложением подтверждающих документов (для договоров, заключенных на срок более пяти лет).

5.2.22. Письменно сообщить арендодателю не позднее, чем за три месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его освобождении.

5.2.23. При прекращении срока действия договора или его расторжении арендаторы обязаны передать арендодателю участок в состоянии и качестве не хуже первоначального, освободив его в срок не более трех дней.

5.2.24. Направить не менее чем за девяносто календарных дней до окончания срока действия договора, указанного в п. 2.1. договора, письменное предложение арендодателю о расторжении договора аренды, либо о заключении договора аренды на новый срок.

5.2.25. В случаях изменения наименования, юридического адреса, контактных телефонов, а также изменения банковских и иных реквизитов, письменно уведомить об этом Арендодателя в течение двухнедельного срока;

5.2.26. В случае ликвидации юридического лица (Арендатора) в порядке ст. 61 ГК РФ последний обязан в течении 7-ми дней с даты принятия решения о ликвидации письменно уведомить об этом Арендодателя, а также принять меры по досрочному внесению в бюджет причитающейся суммы арендной платы и расторжению договора;

5.2.27. Арендаторы несут другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации.

5.3. *Арендатор не вправе:*

5.3.1. Передавать арендованный участок в субаренду без письменного согласия арендодателя.

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

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

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

6. Ответственность сторон.

6.1. За нарушение условий договора виновная сторона несет гражданскую, административную и уголовную ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по договору, установленных в п. 3.3. арендатор выплачивает арендодателю пени из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

6.3. 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.

6.4. По истечении срока настоящего договора все здания, сооружения, постройки и иные объекты, возведенные без соответствующей разрешительной документации и согласия арендодателя, переходят в собственность арендодателя.

6.4. Форс-мажорные обстоятельства.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение явилось следствием действия непреодолимой силы: наводнения, землетрясения, оползня и других стихийных бедствий, а также войн. В случае действия вышеуказанных обстоятельств свыше двух месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий договор.

Бремя доказывания наступления форс-мажорных обстоятельств ложится на сторону, которая требует освобождения от ответственности вследствие их наступления.

6.5. В случае несвоевременного возврата арендатором участка арендодателю после прекращения действия договора, арендатор уплачивает арендную плату за все время просрочки.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Изменение, расторжение и прекращение договора.

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору (за исключением п.3.5.) оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и подлежат государственной регистрации в одностороннем порядке.

В случае отказа или уклонения стороны от подписания дополнительного соглашения спор рассматривается в порядке, установленном п.7.1. договора.

8.2. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускается в случаях несоблюдения требований, определенных п. 4 и 5 настоящего договора по соглашению сторон или в судебном порядке

решение договора по инициативе арендодателя допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Действие договора прекращается по истечении срока указанного в пункте 2.1. настоящего договора. Договор не подлежит продлению, вместе с тем арендатор вправе ставить вопрос о заключении договора на новый срок.

При прекращении срока действия договора или его расторжении Арендатор обязан передать Арендодателю участок в состоянии и качестве не хуже первоначального без каких-либо иных документов по адресу имущества, освободив его в срок не более трех дней.

9. Прочие условия.

Неиспользование земельного участка в пределах срока действия разрешения на строительство признается как неосвоение, и является основанием для перерасчета арендной платы с применением соответствующего поправочного коэффициента (кроме случаев, когда более длительный срок предусмотрен договором).

Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания настоящего договора отсутствуют обязательства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения договора. Каждая сторона подтверждает, что они получили все необходимые разрешения для вступления в настоящий договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Настоящий договор не подлежит огласке.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на арендатора.

Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и представляются:

- землепользователь – Арендатору;
- землепользователь – Арендодателю;
- землепользователь – органу, осуществляющему государственную регистрацию;
- землепользователь – департамент имущественных отношений администрации города Сочи.

Приложение к Договору

Счет арендной платы за земельный участок.

Кадастровый план земельного участка.

Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендатор

О «Бизнес-Парк «Дендрарий»
г. Москва, ул.Н.Красносельская, дом 35, строение 64, оф.1
ИНН 7701784525
т. 303-50-97

Арендодатель

Администрация города Сочи
г.Сочи, ул.Советская,26а
тел. 64-88-03

Подписи сторон

За арендатора



За арендодателя



Приложение к договору о предоставлении земельного участка
 в пользование на условиях аренды (договору аренды)
 от 30 сентября 2008 года № 4900004809

В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ
 ПРОШИТО, ПРОНУМЕРОВАНО
 И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ
 ЛИСТА(ОВ)

Расчет арендной платы за земельный участок

| Кадастровый номер земельного участка | Местоположение ЗУ | Вид разрешенного использования ЗУ | Площадь ЗУ, кв.м. | Базовая ставка арендной платы руб./кв. м | К зональной дифференциации | К целевого использования | К прочие | Сумма годовой арендной платы, Руб./год |
|--------------------------------------|--|---|-------------------|--|----------------------------|--------------------------|----------|--|
| 23:49:0301008:15 | г.Сочи, Хостинский район, ул.Фабрициуса,33 | Для размещения и эксплуатации зданий и сооружений Сочинской швейной фабрики | 2825 | 39,00 | 0,77 | 1,5 | - | 127 252,13 |

и подлежит индексации при изменениях, оговоренных в п.3.5. данного договора.



Арендодатель



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к договору о предоставлении земельного участка в пользование на
условиях аренды (договор аренды) № 4900004809 от 30 сентября 2008 г.

г. Сочи

08 декабря 2014 г.

Муниципальное образование город-курорт Сочи, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора департамента имущественных отношений администрации г. Сочи **Пермякова Владимира Анатольевича**, с одной стороны, действующего на основании постановления Главы города Сочи от 08.05.2007 г. №626 «О делегировании полномочий комитету по управлению имуществом администрации города Сочи на право подписания договоров аренды и купли-продажи недвижимого имущества» (в редакции постановления Главы города Сочи от 05.02.2009г. №44), и общество с ограниченной ответственностью «**Бизнес-Парк Дендрарий**», именуемое в дальнейшем – «**Арендатор 1**», в лице генерального директора **Мартirosяна Роберта Альбертовича**, действующего на основании Устава, **Мартirosян Роберт Альбертович**, именуемый в дальнейшем – «**Арендатор 2**» 10.02.1964 года рождения, место рождения: Армянская ССР, г. Ереван, пол: мужской, паспорт РФ 45 09 №920814, код подразделения 770-120, выдан 19.02.2009г. Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, дом №20, корпус №9, кв. 41, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на недвижимое имущество, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 13.11.2013г. 23-АМ №021183, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.07.2011 года сделана запись регистрации №23-23-19/049/2011-138 стороны договорились внести изменения в договор аренды земельного участка 30 сентября 2008 года №4900004809, изложив в следующей редакции:

1.1. Наименование договора читать в следующей редакции:

«Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды с множественностью лиц на стороне Арендатора (договор аренды)».

1.2. Преамбулу читать в следующей редакции:

Муниципальное образование город-курорт Сочи, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице директора департамента имущественных отношений администрации г. Сочи **Пермякова Владимира Анатольевича**, с одной стороны, действующего на основании постановления Главы города Сочи от 08.05.2007 г. №626 «О делегировании полномочий комитету по управлению имуществом администрации города Сочи на право подписания договоров аренды и купли-продажи недвижимого имущества» (в редакции постановления Главы города Сочи от 05.02.2009г. №44), и общество с ограниченной ответственностью «**Бизнес-Парк Дендрарий**», именуемое в дальнейшем – «**Арендатор 1**», в лице генерального директора **Мартirosяна Роберта Альбертовича**, действующего на основании Устава, **Мартirosян Роберт Альбертович**, именуемый в дальнейшем – «**Арендатор 2**» 10.02.1964 года рождения, место рождения: Армянская ССР, г. Ереван, пол: мужской, паспорт РФ 45 09

№920814, код подразделения 770-120, выдан 19.02.2009г. Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, дом №20, корпус №9, кв. 41, с другой стороны, на основании постановления Главы администрации города Сочи от 15.06.1993г. №435/2, постановлению Главы администрации города Сочи от 11.08.1994г. №708/2 заключили настоящий договор о нижеследующем»:

2. Пункт 3.2. договора аренды изложить в следующей редакции:

«Расчет размера арендной платы за участок произведен в соответствии с Отчетом от 24 сентября 2014 года №2-34/ОЗ-2014 об определении рыночной стоимости величины (размера) арендной платы на земельный участок и составляет 792 431 (семьсот девяносто две тысячи четыреста тридцать один) рубль, а также в соответствии с соглашением о порядке владения и пользования земельным участком.

Расчет годовой арендной платы для Арендатора 1

| Место-положение ЗУ | Кадастровый номер земельного участка | Вид разрешенного использования | Площадь ЗУ, кв.м | Сумма арендной платы, руб./год |
|---|--------------------------------------|---|------------------|--------------------------------|
| г. Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабрицка, 33 | 23:49:0301008:15 | Для размещения и эксплуатации зданий и сооружений Сочинской швейной фабрики | 1412,5 | 396 215,50 |

Расчет годовой арендной платы для Арендатора 2

| Место-положение ЗУ | Кадастровый номер земельного участка | Вид разрешенного использования | Площадь ЗУ, кв.м | Сумма арендной платы, руб./год |
|---|--------------------------------------|---|------------------|--------------------------------|
| г. Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабрицка, 33 | 23:49:0301008:15 | Для размещения и эксплуатации зданий и сооружений Сочинской швейной фабрики | 1412,5 | 396 215,50 |

3. Статью договора «Юридические адреса и реквизиты сторон» читать в следующей редакции:

Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель
Администрация города Сочи
 г. Сочи, ул. Советская, 26-а
 т. 264-88-03

Арендатор 1

ООО «Бизнес-Парк Дендрарий»

ИНН 7701784525, ОГРН 1087746619058

г. Москва, ул. Красносельская, Н, д. 35, корп. 64, офис 1

Арендатор 2

Мартиросян Роберт Альбертович

г. Москва, ул. Новаторов, дом №10, корпус №1, кв. 292

4. Настоящее соглашение составлено в 4х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и является неотъемлемой частью договора аренды от 30 сентября 2008 года №4900004809.

4. Подписи сторон.

Арендодатель

Арендатор 1

Арендатор 2



Handwritten signature

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2

к договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900004809 от 30 сентября 2008 г.

г. Сочи

22 апреля 2015 г.

Муниципальное образование город-курорт Сочи, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента имущественных отношений администрации г. Сочи Пермякова Владимира Анатольевича, с одной стороны, действующего на основании постановления Главы города Сочи от 08.05.2007 г. №626 «О делегировании полномочий комитету по управлению имуществом администрации города Сочи на право подписания договоров аренды и купли-продажи недвижимого имущества» (в редакции постановления Главы города Сочи от 05.02.2009г. №44), и общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Парк Дендрарий», именуемое в дальнейшем – «Арендатор 1», в лице генерального директора Мартиросяна Роберта Альбертовича, действующего на основании Устава, Мартиросян Роберт Альбертович, именуемый в дальнейшем – «Арендатор 2», 10 февраля 1964 года рождения, место рождения: Армянская ССР, г. Ереван, пол: мужской, паспорт РФ 45 09 № 920814, код подразделения 770-120, выдан 19.02.2009г. Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, дом №10, корпус №1, кв. 292, с другой стороны, в соответствии с постановлением администрации города Сочи от 31.03.2015 № 1035 об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301008:15 по улице Яна Фабрициуса, 33 Хостинского района города Сочи и изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства с «нежилое здание – швейная фабрика» на «административное здание», в соответствии с постановлением Главы города Сочи от 30.06.2009 №210 «О поэтапном переходе на рыночную оценку размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города-курорта Сочи», Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 1.1. Договора читать в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендаторы принять на условиях настоящего Договора земельный участок площадью 2 825 кв. м. с кадастровым номером 23:49:0301008:15, расположенный по улице Яна Фабрициуса, 33 Хостинского района города Сочи и изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства с видом разрешенного использования - «административное здание».

2. Пункт 3.2. Договора изложить в следующей редакции:

«Расчет размера арендной платы за участок произведен в соответствии с Отчетом от 04 марта 2015 года №2-17/2015 об определении рыночной стоимости величины (размера) арендной платы на земельный участок и составляет 822 487 (восемьсот двадцать две тысячи четыреста восемьдесят семь) рублей, а также в соответствии с соглашением о порядке владения и пользования

земельным участком.

2.1. Исчисление арендной платы на основании пункта 2 настоящего соглашения устанавливается с 24 апреля 2015 года.

3. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и является неотъемлемой частью договора № 4900004809 от 09 декабря 2008 года.

4. Юридические адреса и реквизиты сторон

Арендодатель

Администрация города Сочи

г. Сочи, ул. Советская, 26-а

т. 264-88-03

Арендатор 1

ООО «Бизнес-Парк Дендрарий»

ИНН 7701784525,

ОГРН 1087746619058

г. Москва, ул. Красносельская, Н, д. 35, корп. 64, офис 1

Арендатор 2

Мартirosян Роберт Альбертович

г. Москва, ул. Новаторов, дом №10, корпус №1, кв. 292

5. Подписи сторон.

Арендодатель _____

Арендатор 1 _____

Арендатор 2 _____



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №3
к договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях
аренды (договор аренды) № 4900004809 от 30 сентября 2008 г.

г. Сочи

15 мая 2015 г.

Муниципальное образование город-курорт Сочи, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента имущественных отношений администрации г. Сочи **Пермякова Владимира Анатольевича**, с одной стороны, действующего на основании постановления Главы города Сочи от 08.05.2007 г. №626 «О делегировании полномочий комитету по управлению имуществом администрации города Сочи на право подписания договоров аренды и купли-продажи недвижимого имущества» (в редакции постановления Главы города Сочи от 05.02.2009г. №44), и общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Парк Дендрарий», именуемое в дальнейшем – «Арендатор 1», в лице генерального директора **Мартirosяна Роберта Альбертовича**, действующего на основании Устава, **Мартirosяна Роберт Альбертович**, именуемый в дальнейшем – «Арендатор 2», 10 февраля 1964 года рождения, место рождения: Армянская ССР, г. Ереван, пол: мужской, паспорт РФ 45 09 № 920814, код подразделения 770-120, выдан 19.02.2009г. Отделением по р-ну Обручевский ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Новаторов, дом №10, корпус №1, кв. 292, с другой стороны, в соответствии с постановлением администрации города Сочи от 31.03.2015 № 1035 об изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301008:15 по улице Яна Фабрициуса, 33 Хостинского района города Сочи и изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства с «нежилое здание – швейная фабрика» на «административное здание», в соответствии с постановлением Главы города Сочи от 30.06.2009 №210 «О поэтапном переходе на рыночную оценку размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города-курорта Сочи», Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В связи с допущенной технической ошибкой Пункт 1.1. Договора читать в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендаторы принять на условиях настоящего Договора земельный участок площадью 2 825 кв. м. с кадастровым номером 23:49:0301008:15, расположенный по улице Яна Фабрициуса, 33 Хостинского района города Сочи с видом разрешенного использования - «административное здание».

2. В Пункте 3. Договора заменить слова «09 декабря 2008 года» на «30 сентября 2008 года».

3. Пункт 3.2. Договора изложить в следующей редакции:

«Расчет размера арендной платы за участок произведен в соответствии с Отчетом от 31 марта 2015 года №2-17/2015 об определении рыночной стоимости величины (размера) арендной платы на земельный участок и составляет 822 487 (восемьсот двадцать две тысячи четыреста восемьдесят семь) рублей, а также в соответствии с соглашением о порядке владения и пользования земельным участком.

Расчет годовой арендной платы для Арендатора 1

| Место-положение ЗУ | Кадастровый номер земельного участка | Вид разрешенного использования | Площадь ЗУ, кв.м | Сумма арендной платы, руб./год |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
| г. Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабричника, 33 | 23:49:0301008:15 | Административное здание | 1412,5 | 411 243,50 |

Расчет годовой арендной платы для Арендатора 2

| Место-положение ЗУ | Кадастровый номер земельного участка | Вид разрешенного использования | Площадь ЗУ, кв.м | Сумма арендной платы, руб./год |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
| г. Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабричника, 33 | 23:49:0301008:15 | Административное здание | 1412,5 | 411 243,50 |

3. Настоящее соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и является неотъемлемой частью договора № 4900004809 от 30 сентября 2008 года.

4. Юридические адреса и реквизиты сторон
Арендодатель
Администрация города Сочи

г. Сочи, ул. Советская, 26-а

т. 264-88-03

Арендатор 1
ООО «Бизнес-Парк Дендрарий»

ИНН 7701784525,

ОГРН 1087746619058

г. Москва, ул. Красносельская, Н, д. 35, корп. 64, офис 1

Арендатор 2
Мартиросян Роберт Альбертович

г. Москва, ул. Новаторов, дом №10, корпус №1, кв. 292

5. Подписи сторон.

Арендодатель _____

м.п.

Арендатор 1 _____

м.п.

Арендатор 2 _____




**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Краснодарскому краю

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 09.11.2016

№ 23/001/157/2016-4896

На основании запроса от 07.11.2016, поступившего на рассмотрение 07.11.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|---|---|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | |
| Кадастровый (или условный) номер объекта: | 23:49:0301008:1460 |
| наименование объекта: | Нежилое здание |
| назначение объекта: | нежилое |
| площадь объекта: | 5690.9 кв.м. |
| инвентарный номер, литер: | Литер(а) АА1А2 |
| этажность (этаж): | 7 |
| номера на поэтажном плане: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Я. Фабрициуса, дом №33 |

| | | |
|---|--|--|
| состав: | | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. | Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес-Парк" Дендрарий". ИНН 7701784525. ОГРН 1087746619058. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. | собственность, 23-23-19/032/2008-273, 27.05.2008 г. |
| 4. Ограничение (обременение) права: | | |
| 4.1.1. | вид: | ипотека |
| | дата государственной регистрации: | 05.05.2015 |
| | номер государственной регистрации: | 23-23/050-23/050/126/2015-225/1 |
| | срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 05.05.2015 г. по 22.06.2016 г. |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Открытое акционерное общество "Сбербанк России". ИНН 7707083893. ОГРН 1027700132195. |
| | основание государственной регистрации: | Договор ипотеки №3-60/1-14/159 от 28.04.2015 г. |
| 5. Договоры участия в долевом строительстве: | в | не зарегистрировано |
| 6. Правопритязания: | | отсутствуют |

| | |
|--|--------------------|
| 7. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

Выписка выдана: Гуляев Евгений Юрьевич СНИЛС: 025-731-232 25

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Можева О. О.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Филиал ФГУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата: 06.07.2016 №: 23-001/16/2016-000
На основании запроса от 01.07.2016, поступившего на рассмотрение 01.07.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|---|--|
| 1. Характеристики объекта недвижимости: | |
| Кадастровый (инвентарный) номер объекта: | 23-09-0201009-15 |
| назначение объекта: | Земельный участок |
| вид объекта: | земли населенных пунктов - Административное здание |
| площадь объекта: | 2825 кв.м. |
| инвентарный номер, литер: | |
| этажность (этаж): | |
| номера из поэтажного плана: | |
| адрес (местоположение) объекта: | Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, ул. Фабричного, 22 |
| состав: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | |
| | 2.1. Информационное образование передсудрет Сочи. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | |
| | 2.1. собственности, 23-03-19/115/2009-237, 28.12.2009 г. |
| 4. Обременение (обременения) права: | |
| 4.1.1. ипот. | |
| дата государственной регистрации: | 27.11.2009 |
| номер государственной регистрации: | 23-03-19/072/2009-222 |
| срок, на который установлено обременение (обременения) права: | с 27.11.2009 г. по 01.01.2048 г. |
| лицо, в пользу которого установлено обременение (обременения) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Винко-Плюс" (ООО "Винко-Плюс"), дата регистрации: 12.05.2009 г. адрес (местоположение): Российская Федерация, г. Москва, ул. Варшавская , дом №21, стр. №1, кв. 66, офис 601 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 77-02-0000000, ОГРН: 1047700122194 подписан: 10.02.1994 год рождения: Место рождения: Архангельская ССР, г. Боровки, Труновское, Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 44 09 76 020816 инд. подразделения 770-120, дата выдачи: 19.01.2009 г. Образец подписанного документа: Отделением по р-ну Образцовый СУФДМС России по пер. Москва в МКАД, Адрес постоянного места жительства: г. Москва, ул. Новаторов, дом №20, корпус №9, кв. 61. |
| основание государственной регистрации: | Договор и предоставление земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) №4900004309 от 20.09.2008 г. |
| 4.1.2. ипот. | |
| дата государственной регистрации: | 05.05.2015 |
| номер государственной регистрации: | 23-03-050-23/050/128/2015-026/1 |
| срок, на который установлено обременение (обременения) права: | с 05.05.2015 г. по 22.06.2016 г. |
| лицо, в пользу которого установлено обременение (обременения) права: | Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН 7707083993, ОГРН 1027700122194. |
| основание государственной регистрации: | Договор ипотеки №3-60/1-16/149 от 28.06.2015 г. |
| 4.1.3. ипот. | |
| дата государственной регистрации: | 05.05.2015 |
| номер государственной регистрации: | 23-03-050-23/050/128/2015-026/1 |
| срок, на который установлено обременение (обременения) права: | с 05.05.2015 г. по 22.06.2016 г. |
| лицо, в пользу которого установлено обременение (обременения) права: | Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН 7707083993, ОГРН 1027700122194. |
| основание государственной регистрации: | Договор ипотеки №3-60/1-16/159 от 28.06.2015 г. |
| 5. Договора участия в долевой собственности: | |
| | не зарегистрировано |
| 6. Правонаристок: | |
| | отсутствуют |
| 7. Заложение в судебном порядке права требования: | |
| | данных отсутствуют |
| 8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: | |
| | данных отсутствуют |
| 9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | |
| | данных отсутствуют |

Выписка выдана: Павлом Павловичем Юрским СНИЛС: 015-711-022 25
Сведения, содержащиеся в выписке, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса, оснований, осуществляющих государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использованы сведения, содержащиеся в настоящей выписке, способами или в форме, которые позволяют удостовериться в достоверности информации, содержащейся в государственном реестре недвижимости, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

ИНВ. № 6648



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Государственное унитарное предприятие
Краснодарского края

«Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ»

Филиал по городу **Сочи**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

2014 г.

Российская Федерация
 Краснодарский край
 Филиал ГУП КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по г. Сочи

Область, республика, край Краснодарский край
 Район _____
 Город (пос.) г Сочи
 Район города Хостинский р-н

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Литера А - Нежилое здание

(наименование нежилого строения)

дом № 33, ул. Яна Фабрициуса

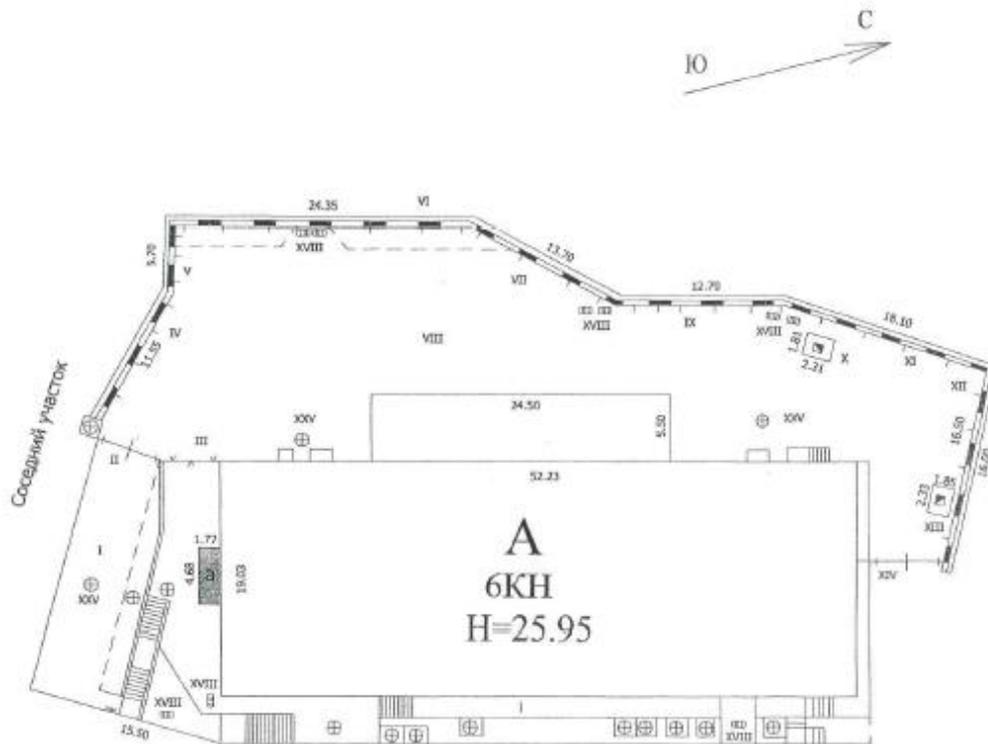
(местоположение объекта учета)

| | | | | | | |
|---------------------------------|--------------------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер | 6648 | | | | | |
| Номер в реестре жилищного фонда | | | | | | |
| Кадастровый № ОКС | 23:49:0301008:1460 | | | | | |
| Кадастровый № Зем. уч. | 23:49:0301008:15 | | | | | |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на « 06 » декабря 2014 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 в городе Сочи, Хостинский район, ул. Яна Фабрициуса, д.33
 Масштаб 1:500



ул. Яна Фабрициуса, д.33

Составил техник Хайилов В.А.
 Руководитель группы Павар Н.С.
 Директор филиала Суховаров Е.В.
 План составлен 06.12.2014г.



II. Экспликация площади земельного участка (кв. м)

| по документам | Площадь участка | | Незастроенная площадь | | | | 7 | 8 |
|---------------|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|--------|---|---|---|
| | фактически | застроенная | замошенная | озелененная | прочая | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
| 3 864 | 3 558 | 1 697 | 1 294 | | 567 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

III. Благоустройство площади здания (кв. м)

| Литера по плану | Водопровод | Канализация | Отопление | | | | | | | Горячее водосн. | | Ванны и души | | | Газовое снабжен. | | Лифты | | | Напольные электроплиты | | | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------|---------------|-----------------|-------------------|---------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|------------|-------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------|------------------------|-----------|---------------|--------------|--------------------|----------|
| | | | центральное | | | | | | | от АГВ и др. | калориферное | печное | центральное | от колонок | без колонки и гор. вода | с горячей водой | с газ./эл. колонкой | с дровяной колонкой | сетевое | | баллонное | Электричество | пассажирские | грузо-пассажирские | грузовые |
| | | | ТЭЦ | | пром. предпр. | кварт. котельн. | на тверд. топливе | на газе | на газе | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | на тверд. топливе | на газе | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | |
| A | 4 359.50 | 4 359.50 | | | | | | | 4 359.50 | | | 4 359.50 | | | | | | | | 4 359.50 | | | | | |
| A1 | 860.40 | 860.40 | | | | | | | 860.40 | | | 860.40 | | | | | | | | 860.40 | | | | | |
| A2 | 465.10 | 465.10 | | | | | | | 465.10 | | | 465.10 | | | | | | | | 465.10 | | | | | |
| a | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5.90 | | | | | |
| ВСЕГО | 5 685.00 | 5 685.00 | | | | | | | 5 685.00 | | | 5 685.00 | | | | | | | | 5 690.90 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Краснодарский край, г Сочи, Хостинский р-н, ул. Яна Фабрициуса, дом № 33,

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера А Год постройки 2008 Число этажей 7 (в т.ч. 1 подземн.)
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки _____

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и пр.) | Уд. вес по таблице | Поправка к уд. весу | Уд. вес с поправ. | Износ в % | % износа к строению |
|--------------|---|--|--|--------------------|---------------------|-------------------|-----------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Фундаменты | Железобетонный свайный | хорошее | 5.0 | 1.000 | 5.0 | 5.0 | 0.3 |
| 2 | Стены и перегородки | | | 18.0 | 1.000 | 18.0 | 10.0 | 1.8 |
| | Наружные | Железобетонные панели | хорошее | | | | 10.0 | |
| | Внутренние | Кирпичные | хорошее | | | | 10.0 | |
| | Перегородки | Керамзитобетонные блоки, гипсокартонные | хорошее | | | | | |
| 3 | Каркас здания | | | 15.0 | 1.000 | 15.0 | 10.0 | 1.5 |
| | Железобетонный | Железобетонный | хорошее | | | | 10.0 | |
| | Стальной | | | | | | | |
| | Деревянный | | | | | | | |
| | Прочие материалы | | | | | | | |
| 4 | Покрывные и перекрытия | | | 14.0 | 1.000 | 14.0 | 10.0 | 1.4 |
| | Чердачные | Железобетонные | хорошее | | | | 10.0 | |
| | Междуэтажные | Железобетонные | | | | | | |
| | Подвальные | Железобетонные | | | | | | |
| 5 | Кровля | | | 5.0 | 1.000 | 5.0 | | |
| | Конструкция | | | | | | | |
| | Кровля | Металлопрофиль | хорошее | | | | | |
| 6 | Полы | Плитка керамическая, ламинат | хорошее | 7.0 | 1.000 | 7.0 | 5.0 | 0.4 |
| 7 | Проемы | | | 10.0 | 1.000 | 10.0 | 5.0 | 0.5 |
| | Окна | Алюминиевые односторонние | хорошее | | | | | |
| | Двери | Деревянные филенчатые, металлические | хорошее | | | | 5.0 | |
| 8 | Отделочные работы | | | 4.0 | 1.000 | 4.0 | | |
| | Наружные | Облицовка алюминиевыми панелями | хорошее | | | | | |
| | Внутренние | Штукатурка, окраска, обои, плитка | хорошее | | | | | |
| 9 | Санитарно-технические устройства и электроосвещение | | | 21.0 | 1.000 | 21.0 | 5.0 | 1.1 |
| | Отопление | АГВ и др. | хорошее | | | | 5.0 | |
| | Электропроводка | Скрытая проводка | | | | | | |
| | Водопровод | От городской сети | | | | | | |
| | Канализация | Общесплавная | | | | | | |
| | Горячее водоснабжение | Центральное | | | | | | |
| | Ванна и душ | | | | | | | |
| | Газоснабжение | | | | | | | |
| | Напольные эл/панели | | | | | | | |
| | Телефон | Скрытая проводка | | | | | | |
| | Радио | | | | | | | |
| | Телевидение | | | | | | | |
| | Сигнализация | Пожарно-охранная сигнализация | | | | | | |
| | Мусоропровод | | | | | | | |
| | Лифт | | | | | | | |
| | Вентиляция | Приточно-вытяжная | | | | | | |
| 10 | Прочие работы | | | 1.0 | 1.000 | 1.0 | 5.0 | 0.1 |
| | Лестницы | | | | | | | |
| | Крыльца | | | | | | | |
| | Прочие | Разные работы | хорошее | | | | 5.0 | |
| ИТОГО | | | | 100.0 | | 100.0 | | 6.9 |

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{6.9 \times 100}{100.0} = 7\%$

Краснодарский край, г Сочи, Хостинский р-н, ул. Яна Фабрициуса, дом № 33,

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

| Наименование конструктивных элементов | Литера по плану | Тамбур | Уд. вес по таблице | Поправка к уд. весу | Уд. вес с поправкой |
|---------------------------------------|---|------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | а | | | | |
| Фундаменты | | | 6.0 | 1.000 | 6.0 |
| Стены и перегородки | | | 29.0 | 1.000 | 29.0 |
| Перекрытия | | | 10.0 | 1.000 | 10.0 |
| Крыши | | | 18.0 | 1.000 | 18.0 |
| Полы | | | 10.0 | 1.000 | 10.0 |
| Промы | | | 10.0 | 1.000 | 10.0 |
| Отделочные работы | | | 8.0 | 1.000 | 8.0 |
| Внутреннее электроосвещение | | | 3.0 | 1.000 | 3.0 |
| Прочие работы | | | 6.0 | 1.000 | 6.0 |
| ИТОГО | | Физический износ: 10 % | 100.0 | | 100.0 |
| Формула подсчета площади, объема | $S_n = (1,57 \cdot 4,67 + 0,32 \cdot 0,20 \cdot 2) = 7,46$ кв.м | | | | |

| Наименование конструктивных элементов | Литера по плану | Тамбур | Уд. вес по таблице | Поправка к уд. весу | Уд. вес с поправкой |
|---------------------------------------|-----------------|--------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| ИТОГО | | | | | |
| Формула подсчета площади, объема | | | | | |

Краснодарский край, г Сочи, Хостинский р-н, ул. Яна Фабрициуса, дом № 33,

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

| Литера по плану | Наименование строений и сооружений | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость изм. по таблице | Поправки к стоимости в коэффициентах | | | | | | | Стоимость изм. с поправками | Количество объем - куб. м, площадь - кв. м | Восстановительная стоимость в руб. | % износа | Действительная стоимость в руб. |
|-----------------|------------------------------------|------------|-----------|------------|---------------------------|--|---|---|----|----|----|----|-----------------------------|--|------------------------------------|----------|---------------------------------|
| | | | | | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| A | Нежилое здание | 14 | 51 | куб.м | 13.40 | 1.0000 - Удельный вес строения 0.9400 - Климатический район | | | | | | | 14.48 | 24 887 | 360 368 | 7 | 335 503 |
| | 1-4 этажи | | | куб.м | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 этаж | | | куб.м | | | | | | | | | | | | | |
| | 5 этаж | | | куб.м | | | | | | | | | | | | | |
| A1 | Цокольный этаж | 14 | 51 | куб.м | | | | | | | | | | | | | |
| A2 | Технический этаж | 14 | 51 | куб.м | | | | | | | | | | | | | |
| a | Тамбур | 28 | 165 | шт | 92.60 | 1.0000 - Удельный вес строения 0.9300 - Климатический район | | | | | | | 86.12 | | 86 10 | | 78 |
| | Крыльца, площадки, ступени | | | куб.м | | | | | | | | | | | | | |
| | ВСЕГО | | | | | | | | | | | | | | 360 454 | | 335 581 |

Краснодарский край, г Сочи, Хостинский р-н, ул. Яна Фабрициуса, дом № 33,

Расположенного в городе (другом поселении)

г. Сочи

по ул. (пер.) Дня Фабрициуса

№ 33

ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещений: жилого помещения, канцелярское помещение, классная комната, боильничная палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м. предельная под помещениями | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь |
|-----------------|-----------|-----------------|---|--|---|--|-----------------|----------|-----------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | | | | Общая | в том числе | | Общая | | | | | |
| | | | | | | жилая | вспомогательная | основная | вспомогательная | | | | | |
| A1 | пок. этаж | 13 | | Подсобное | 3,12*1,70-0,27*0,25-0,45*0,42 | | | | | 5,1 | 5,1 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 14 | | Туалет | 3,12*1,19-0,41*0,17 | | | | | 3,6 | 3,6 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 15 | | Подсобное | 3,12*2,97-0,29*0,17 | | | | | 9,2 | 9,2 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 16 | | Подсобное | 3,12*2,84-0,25*0,27-0,35*0,35 | | | | | 8,7 | 8,7 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 17 | | Подсобное | 3,25*2,74-0,36*0,27 | | | | | 8,8 | 8,8 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 18 | | Подсобное | 5,42*2,76-0,42*0,35 | | | | | 14,8 | 14,8 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 19 | | Подсобное | 3,22*2,35 | | | | | 7,6 | 7,6 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 20 | | Лифт | 2,30*2,10 | | | | | 4,8 | 4,8 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 21 | | Склад | 9,00*2,60-0,61*0,37-0,61*0,42 | | | | | 22,9 | 22,9 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 22 | | Склад | 9,00*5,74-0,52*0,31-0,52*0,42 | | | | | 51,3 | 51,3 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 23 | | Склад | 9,00*5,60-0,25*0,32-0,38*0,25 | | | | | 50,2 | 50,2 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 24 | | Склад | 9,00*9,47-6,13*3,27-0,50*0,32-0,56*0,40-0,40*0,19-0,32*0,19 | | | | | 64,7 | 64,7 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 25 | | Котельная | 6,04*3,16 | | | | | 19,1 | 19,1 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 26 | | Кухня | 7,31*5,78-2,26*0,36-0,51*0,36-0,26*0,41*0,16 | | | | | 41,1 | 41,1 | | | 2,85 |
| A1 | пок. этаж | 27 | | Моечная | 4,60*3,76-1,61*0,37-0,71*0,62-1,62*0,51 | | | | | 15,4 | 15,4 | | | 2,85 |

Расположенного в городе (другом поселении)

г. Сочи

по ул. (пер.) Яна Фабрициуса

№ 33

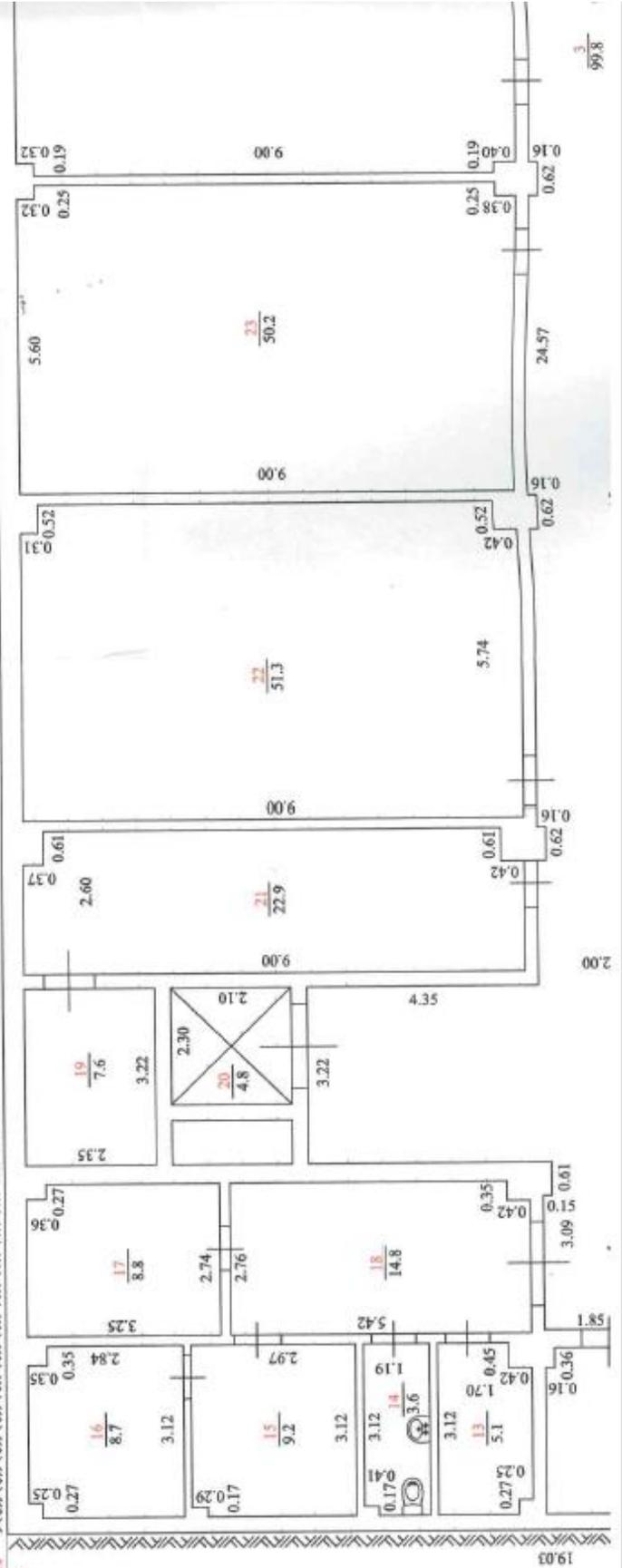
ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОСТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещения: жилая комната, ванная комната, помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв. м, предельная под помещения | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь |
|-----------------|-----------|-----------------|---|---|--|---|-----------------|-------|-------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | | | | Общая | | жилая | | | | | | |
| | | | | | | жилая | вспомогательная | Общая | в том числе | вспомогательная | | | | |
| A1 | цох. этаж | | 1 | Столовая | 18,12*8,45-0,36*0,24-0,80*0,31-3,19*2,19-3,13*2,73-0,42*0,36-1,34*0,13-2,23*0,56-9,45*3,83 | | | 99,5 | 99,5 | | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 2 | 2 | Двухкомнатная квартира | 6,33*2,52 | | | 16,0 | | 16,0 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 2/1 | 2/1 | Лифт | 2,35*1,80 | | | 4,2 | | 4,2 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 3 | 3 | Коридор | 3,09*1,96-0,61*0,15-0,25*0,28-2,62*0,11+6,35*3,22+2,45*2,00+11,32*2,30-0,62*0,16*4-0,25*0,17-0,25*0,33-2,71*0,29-0,33*0,26 | | | 99,8 | | 99,8 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 4 | 4 | Туалет | 2,35*1,09 | | | 2,6 | | 2,6 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 5 | 5 | Туалет | 2,35*1,17 | | | 2,8 | | 2,8 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 6 | 6 | Магазин | 8,83*4,39-0,36*0,27-0,51*0,30 | | | 38,5 | | 38,5 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 7 | 7 | Коридор | 8,98*1,95 | | | 17,5 | | 17,5 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 8 | 8 | Общественный зал | 19,68*6,51-3,53*1,80-0,51*0,36*3 | | | 121,2 | | 121,2 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 9 | 9 | Склад | 5,75*3,37 | | | 19,4 | | 19,4 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 10 | 10 | Кабинет | 3,88*3,01-0,34*0,26 | | | 11,6 | | 11,6 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 11 | 11 | Двухкомнатная квартира | 6,83*2,54 | | | 17,4 | | 17,4 | | 2,85 | | |
| A1 | цох. этаж | 12 | 12 | Склад | 8,86*3,02-0,26*0,26-0,36*0,26-0,36*0,16-0,41*0,16-0,41*0,16-0,41*0,17 | | | 26,4 | | 26,4 | | 2,85 | | |

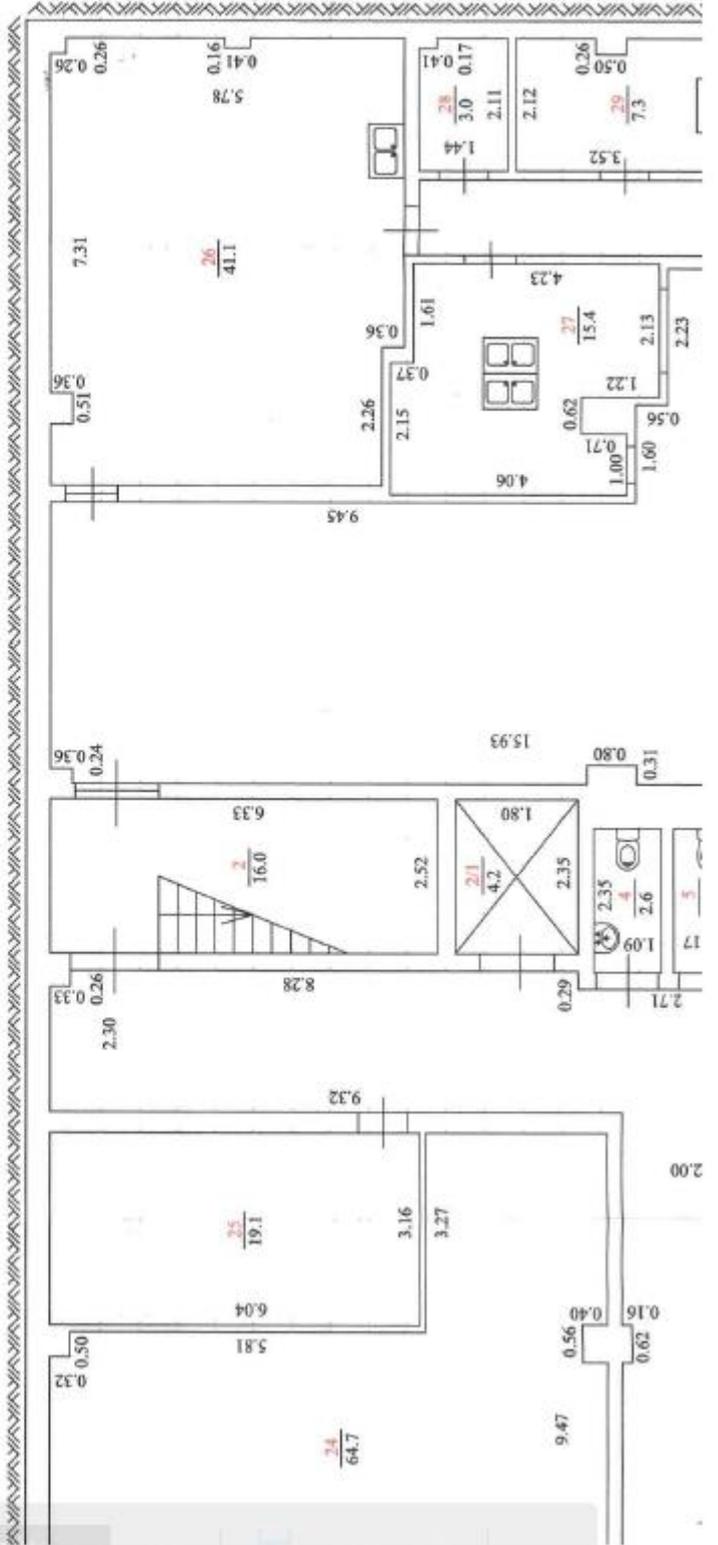
ПЛАН ЦОК. ЭГ. СТРОЕНИЯ ЛИТ
в городе Сочи по ул. Яна Фабрициуса дом.
Масштаб 1:100

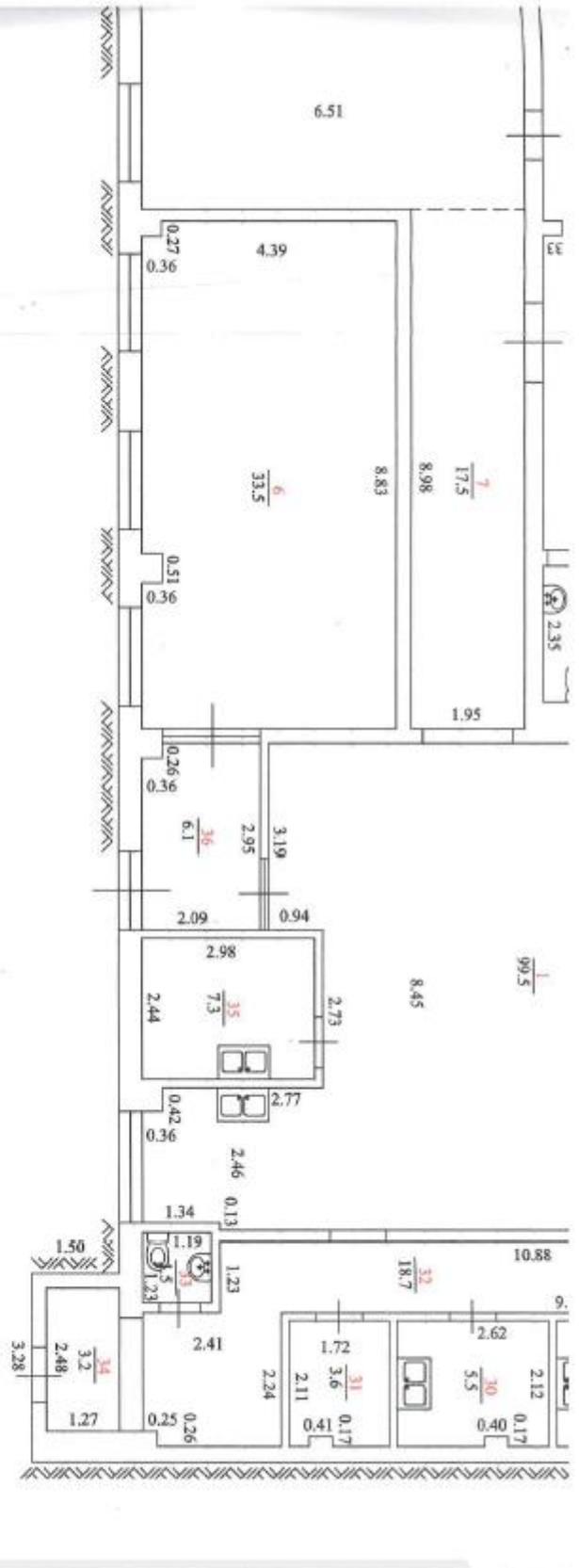
52.23

Л. А.1
Л-1.85



Т "А1"
 ДМ № 33



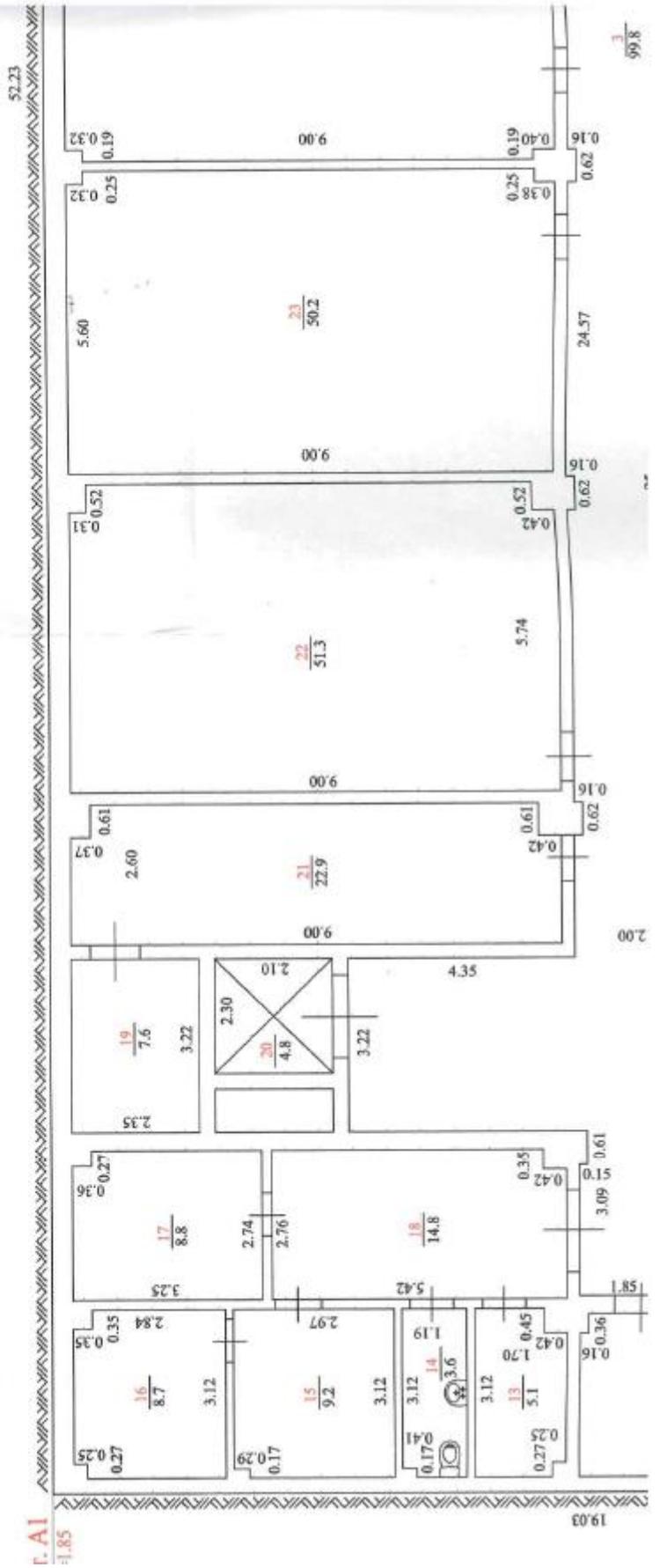


ПТИ План составил
Руководитель группы
Директор филиала
План составлен



В.А. Хананов
Н.С. Писарь
Е.В. Суходола
06.12.2014

ПЛАН ЦОК. ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ
в городе Сочи по ул. Яна Фабрициуса дом
Масштаб 1:100



Южного в городе (другом поселении)

г. Сочи

по ул. (пер.) Яна Фабрициуса

№ 33

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

40

| Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещений: жилая комната, ванная, помещение, классная ком- ната, большая комната, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м, предназначенная под помещения | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведен- ная или переоборудо- ванная площадь |
|------|-----------------|--|--|--|---|-------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | | | | жилая | | нежилая | | | | | | |
| | | | Общая | жилая в том числе | вспомога- тельная | Общая | основная в том числе | вспомога- тельная | | | | | |
| 1 | 57 | Туалет | | 2,30*1,15 | | | | 2,7 | | 2,7 | 4,00 | | |
| 1 | 58 | Туалет | | 2,30*1,14 | | | | 2,6 | | 2,6 | 4,00 | | |
| 1 | 59 | Кабинет | | 8,19*3,13-0,50*0,40-0,40*0,0 9 | | | | 25,4 | 25,4 | | 4,00 | | |
| 1 | 60 | Кабинет | | 3,92*3,42-1,97*0,24 | | | | 12,9 | 12,9 | | 4,00 | | |
| 1 | 61 | Кабинет | | 4,18*3,43 | | | | 14,3 | 14,3 | | 4,00 | | |
| 1 | 62 | Кабинет | | 6,60*5,86-0,40*0,21 | | | | 38,6 | 38,6 | | 4,00 | | |
| 1 | 63 | Кабинет | | 6,63*2,98-0,40*0,31 | | | | 19,6 | 19,6 | | 4,00 | | |
| 1 | 64 | Кабинет | | 6,63*2,85-0,40*0,14 | | | | 18,8 | 18,8 | | 4,00 | | |
| 1 | 65 | Кабинет | | 6,60*5,74-(2,69+3,39)*0,5*1,7 5-2,13*0,18*2-3-0,40*0,14-0,4 0*0,16 | | | | 32,2 | 32,2 | | 4,00 | | |
| 1 | 66 | Кабинет | | (2,57+3,39)*0,5*1,64+1,86*0, 20*2,3 | | | | 5,1 | 5,1 | | 4,00 | | |
| 1 | 67 | Лестничная клетка | | 6,42*2,50 | | | | 16,1 | 16,1 | | 4,00 | | |
| 1 | 55 | Тамбур | | 2,15*1,59 | | | | 3,4 | 3,4 | | 2,50 | | |
| 1 | 56 | Проходная | | 1,68*1,49 | | | | 2,5 | 2,5 | | 2,50 | | |
| | | | | Итого по этажу | | | | 866,6 | 615,5 | 251,1 | 866,6 | | |

Расположенного в городе (другом поселении)

г Сочи

по ул. (пер.) Дна Фабрициуса

№ 33

ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м. предельная под помещениями | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведенная или переоборудованная |
|-------------------------------------|-----------|-----------------|---|--|--|--|----------|-----------------|------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | | | | жилые | | нежилые | | | | | | |
| | | | | в том числе | | в том числе | | | | | | | | |
| | | | | жилая | вспомогательная | Общая | основная | вспомогательная | | | | | | |
| A2 | тех. этаж | 159 | Кабинет | | 13,45*9,37+1,79*1,59-0,42*0,13-0,42*0,50*2-0,58*0,42-0,58*0,45-0,50*0,45*2 | | 127,4 | 127,4 | | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 160 | Коридор | | 16,00*1,64+7,46*1,46-1,33*0,23-0,43*0,43*3 | | 36,3 | | 36,3 | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 161 | Кабинет | | 7,60*5,90-0,42*0,38-0,42*0,35 | | 44,5 | 44,5 | | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 162 | Кабинет | | 7,60*5,90-0,42*0,20*2 | | 44,7 | 44,7 | | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 163 | Кабинет | | 7,60*5,90-0,42*0,35*2 | | 44,6 | 44,6 | | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 164 | Кабинет | | 11,83*9,37+2,40*1,67-0,41*0,39-0,49*0,39-0,43*0,14-0,79*0,72-0,42*0,14-0,49*0,42-0,42*0,15 | | 113,6 | 113,6 | | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 165 | Подсобное | | 2,00*1,80-0,42*0,33 | | 3,5 | | 3,5 | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 166 | Подсобное | | 4,28*2,00-0,56*0,26 | | 8,4 | | 8,4 | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 167 | Кабинет | | 5,40*3,09 | | 16,7 | 16,7 | | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 168 | Кабинет | | 5,42*2,98 | | 16,2 | 16,2 | | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 169 | Подсобное | | 1,83*1,69 | | 3,1 | | 3,1 | | 2,90 | | | |
| A2 | тех. этаж | 170 | Лестничная клетка | | 4,24*1,49-0,57*0,31 | | 6,1 | | 6,1 | | 2,90 | | | |
| Итого по этажу | | | | | | | 465,1 | 407,7 | 57,4 | 465,1 | | | | |
| Всего по лит. А2 - Технический этаж | | | | | | | 465,1 | 407,7 | 57,4 | 465,1 | | | | |

Расположенного в городе (другом поселении)

г. Сочи

по ул. (пер.) Яна Фабрициуса

№ 33

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая папата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв. м, предельная под помещениями | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь |
|-----------------|------|-----------------|---|---|--|---|-------|---------------------|-------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | | | | жилая в том числе | | нежилая в том числе | | | | | | |
| | | | | | | Общая | жилая | вспомогательная | Общая | основная | вспомогательная | | | |
| A | 5 | 128 | Кабинет | | 11,87*9,37-0,41*0,21-0,45*0,41-0,41*0,32-0,46*0,32-0,80*0,43-0,42*0,18 | 110,3 | | | 110,3 | | 29,3 | 4,00 | | |
| A | 5 | 129 | Коридор | | 2,96*15,01-1,56*0,42-0,99*0,14-12,33*1,16 | 29,3 | | | 29,3 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 130 | Кабинет | | 6,96*6,21-0,61*0,47-0,47*0,5 | 42,2 | | | 42,2 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 131 | Кабинет | | 8-2,94*0,14-0,40*0,14 | 40,5 | | | 40,5 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 132 | Кабинет | | 6,97*5,86-0,47*0,13-0,47*0,5 | 15,4 | | | 15,4 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 133 | Кабинет | | 5,84*2,67-0,47*0,13-0,47*0,2 | 36,0 | | | 36,0 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 134 | Кабинет | | 6,18*5,88-0,50*0,32*2 | 13,2 | | | 13,2 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 135 | Кабинет | | 2,58*5,88-1,33*1,50 | 36,1 | | | 36,1 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 136 | Кабинет | | 6,20*5,87-0,50*0,32*2 | 15,2 | | | 15,2 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 137 | Кабинет | | 2,59*5,87 | 37,1 | | | 37,1 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 138 | Кабинет | | 6,19*6,06-0,50*0,32-0,50*0,5 | 13,5 | | | 13,5 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 139 | Кабинет | | 2,58*5,22 | 35,1 | | | 35,1 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 140 | Кабинет | | 6,20*5,69-0,50*0,32-0,50*0,1 | 16,9 | | | 16,9 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 141 | Кабинет | | 2,59*6,54 | 54,1 | | | 54,1 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 142 | Кабинет | | 8,92*6,10-0,50*0,30-0,50*0,3 | 16,4 | | | 16,4 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 143 | Кабинет | | 5,63*2,97-0,50*0,30*2 | 33,9 | | | 33,9 | | | 4,00 | | |
| A | 5 | 144 | Лестничная клетка | | 5,83*5,82 | 7,9 | | | 7,9 | | | 2,69 | | |
| A | 5 | 145 | Кабинет | | 4,73*1,13+(4,73+4,15)*0,5*0,58 | 44,8 | | | 44,8 | | | 2,69 | | |

ложенного в городе (Другом поселении)

г Сочи

по ул. (пер.) Яна Фабрициуса

№ 33

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

| Этаж | Номер помещения | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная ком- ната, бытовая палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м, предназначенная под помещения | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведен- ная или переоборудо- ванная площадь |
|------|-----------------|--|--|---|----------------------|--------------|----------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | | | жилые | | нежилые | | | | | | |
| | | | | Общая | в том числе | в том числе | | | | | | |
| | | | | жилая | вспомога- тельная | основная | вспомога- тельная | | | | | |
| 5 | 146 | Кабинет | 6,34*4,43-0,49*0,30-0,61*0,5 4 | | | 27,6 | 27,6 | | 2,69 | | | |
| 5 | 147 | Кабинет | 3,98*4,43 | | | 17,6 | 17,6 | | 2,69 | | | |
| 5 | 148 | Подсобное | 4,42*1,59-0,39*0,21 | | | 7,0 | 7,0 | | 2,69 | | | |
| 5 | 149 | Коридор | 1,81*1,35-0,39*0,38 | | | 2,3 | 2,3 | | 2,69 | | | |
| 5 | 150 | Коридор | 21,80*1,80-6,30*0,37-0,47*0, 39+6,19*2,42-0,50*0,38+1,38 *1,33 | | | 53,4 | 53,4 | | 2,69 | | | |
| 5 | 151 | Туалет | 2,88*2,49 | | | 7,2 | 7,2 | | 2,69 | | | |
| 5 | 152 | Туалет | 2,87*2,49 | | | 7,2 | 7,2 | | 2,69 | | | |
| 5 | 153 | Кабинет | 11,89*4,76-0,45*0,36-0,76*0, 45-0,45*0,35 | | | 55,9 | 55,9 | | 2,69 | | | |
| 5 | 154 | Кабинет | 5,88*2,54 | | | 14,9 | 14,9 | | 2,69 | | | |
| 5 | 155 | Кабинет | 4,62*3,39 | | | 15,7 | 15,7 | | 2,69 | | | |
| 5 | 156 | Кабинет | 3,40*2,69-0,45*0,29 | | | 9,0 | 9,0 | | 2,69 | | | |
| 5 | 157 | Кабинет | 7,39*5,94-0,71*0,45 | | | 43,6 | 43,6 | | 2,69 | | | |
| 5 | 158 | Лестничная клетка | 6,39*2,54 | | | 16,2 | 16,2 | | 2,69 | | | |
| | | | Итого по этажу | | | 875,5 | 745,0 | 130,5 | | 875,5 | | |
| | | | Всего по зданию (строению), в т.ч. | | | 690,9 | 4395,6 | 1295,3 | | 690,9 | | |
| | | | лит. А1 - Цокольный этаж | | | 860,4 | 505,7 | 354,7 | | 860,4 | | |
| | | | лит. А2 - Технический этаж | | | 465,1 | 407,7 | 57,4 | | 465,1 | | |
| | | | лит. А - Нежилое здание | | | 4359,5 | 3482,2 | 877,3 | | 4359,5 | | |
| | | | лит. а - Тамбур | | | 5,9 | 5,9 | 5,9 | | 5,9 | | |

Расположенного в городе (другом поселении)

г. Сочи

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)

по ул. (пер.) Яна Фабрициуса

№ 33

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, кабинет, ком- ната, большая палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м, предназначенная под помещения | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведен- ная или переоборудо- ванная площадь |
|-----------------|------|-----------------|--|--|--|---|-------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | | | | | жилое | | нежилое | | | | | | |
| | | | | Общая | жилая в том числе | вспомога- тельная | Общая | основная в том числе | вспомога- тельная | | | | | |
| A | 4 | | 105 | Кабинет | 11,46*8,43-5,51*0,11-0,22*2, 83-0,82*0,52-0,52*0,41-0,41* 0,35 | | 94,6 | 94,6 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 106 | Кабинет | 5,80*3,60-0,40*0,22-0,32*0,3 | | 20,7 | 20,7 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 107 | Кабинет | 5,80*3,60-0,52*0,32-0,35*0,2 | | 20,6 | 20,6 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 108 | Кабинет | 2,40*3,60-0,40*0,22 | | 8,6 | 8,6 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 109 | Кабинет | 2,40*4,01-0,40*0,22-0,30*0,3 | | 9,4 | 9,4 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 110 | Кабинет | 11,30*6,61-0,52*0,40*2 | | 74,3 | 74,3 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 111 | Кабинет | 9,34*5,88-2,83*2,44-0,40*0,3 | | 47,9 | 47,9 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 112 | Кабинет | 9,34*5,87-0,40*0,33-0,58*0,3 | | 54,5 | 54,5 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 113 | Кабинет | 9,34*5,87-0,40*0,33-0,58*0,3 | | 54,5 | 54,5 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 114 | Кабинет | 9,34*9,47-0,40*0,33-0,58*0,3 3-0,58*0,52-0,40*0,52 | | 87,6 | 87,6 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 115 | Коридор | 9,55*2,38-3,22*0,30-0,46*0,2 8+5,72*2,32+3,60*2,97+8,72* 2,21-6,73*0,33-0,40*0,18+21, 72*1,80+2,29*3,74+5,25*2,83 -3,39*0,81-2,69*0,10 | | 122,0 | | 122,0 | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 116 | Лестничная клетка | 6,20*2,50 | | 15,5 | | 15,5 | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 117 | Кабинет | 9,35*3,10+3,01*3,16-0,46*0,2 | | 37,5 | 37,5 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | | | 4,00*0,31-0,40*0,22+2,22*2,22* *0,32-0,53*0,52-0,30*0,30-0,30*0,30 5,50*4,67-0,40*0,22-0,30*0,30 И.О.Иванов | | 8,6 | 8,6 | | | 4,00 | | | |
| A | 4 | | 119 | Кабинет | 2,97*2,97-0,30*0,31-0,42*0,3 | | 8,6 | 8,6 | | | 4,00 | | | |

СНИП 31-01-2009
С.И.Иванов
Инженер
И.О.Иванов
Инженер
И.О.Иванов
Инженер

И.О.Иванов
Инженер

оженного в городе (другом поселении)

г Сочи

по ул. (пер.) Дна Фабрициуса

№ 33

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)

| Этаж | Номер помещения | Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м. предназначенная под помещения | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь |
|------|-----------------|--|--|---|-------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | | Общая | жилая в том числе | | | | | |
| | 120 | Туалет | 2,98*2,69 | | 8,0 | | 4,00 | | | |
| | 121 | Туалет | 2,98*3,60-2,47*0,60-0,41*0,39 | | 9,1 | | 4,00 | | | |
| | 122 | Кабинет | 6,75*5,87-0,40*0,20-0,43*0,23 | | 39,4 | | 4,00 | | | |
| | 123 | Кабинет | 6,75*5,87-0,43*0,15 | | 39,6 | | 4,00 | | | |
| | 124 | Кабинет | 6,75*5,86-0,43*0,38 | | 39,4 | | 4,00 | | | |
| | 125 | Кабинет | 6,75*3,65-0,43*0,34 | | 24,5 | | 4,00 | | | |
| | 126 | Кабинет | 4,74*2,39-0,43*0,34 | | 11,2 | | 4,00 | | | |
| | 127 | Лестничная клетка | 6,38*2,50 | | 16,0 | | 4,00 | | | |
| | | | Итого по этажу | | 869,1 | | | | | |
| | | | | | 698,5 | | | | | |
| | | | | | 170,6 | | | | | |
| | | | | | 869,1 | | | | | |

Расположенного в городе (другом поселении)

г. Сочи

по ул. (пер.) Дня Фабрициуса

№ 33

ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная ком- ната, боильничная палата, кухни, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв. м: предназначенная под помещения | | | | Общая площадь по (этажу, стросию) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведен- ная или переоборудо- ванная площадь | |
|-----------------|------|-----------------|--|--|--|--|-------|----------------------|-------------|--------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| | | | | | | жилые | | | нежилые | | | | | | |
| | | | | | | Общая | жилая | вспомога- тельная | в том числе | Общая | основная | вспомога- тельная | | | |
| | | | | | | в том числе | | | в том числе | | | | | | |
| A | 3 | | 86 | Кабинет | 12,25*11,46-5,51*0,11-0,82*0,22-0,82*0,52-0,32-0,40*0,22*2-0,32*0,31-0,52*0,41-0,41*0,35 | 138,4 | | | | 138,4 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 87 | Кабинет | 15,00*6,57-0,52*0,40*2-0,31*0,30-0,40*0,22*2 | 97,9 | | | | 97,9 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 88 | Кабинет | 9,33*5,86-2,76*2,41-0,40*0,3 | 47,9 | | | | 47,9 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 89 | Кабинет | 9,33*5,86-0,40*0,33-0,58*0,3 | 54,4 | | | | 54,4 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 90 | Кабинет | 9,33*5,86-0,40*0,33-0,58*0,3 | 54,4 | | | | 54,4 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 91 | Кабинет | 9,33*5,86-0,40*0,33-0,58*0,3 | 54,4 | | | | 54,4 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 92 | Кабинет | 9,33*5,85-0,40*0,33-0,58*0,3*2-0,28*0,46 | 53,9 | | | | 53,9 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 93 | Лестничная клетка | 6,22*2,50 | 15,6 | | | 15,6 | | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 94 | Кабинет | 9,35*3,10-0,46*0,24-0,30*0,31-0,40*0,22*2-0,48*0,32-0,58*0,24 | 28,3 | | | | 28,3 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 95 | Кабинет | 8,63*3,11+3,60*1,42-0,40*0,22*2-0,30*0,31-0,42*0,35 | 31,5 | | | | 31,5 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 96 | Туалет | 2,98*2,60 | 7,8 | | | 7,8 | | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 97 | Туалет | 2,98*3,60-2,47*0,60-0,41*0,39 | 9,1 | | | 9,1 | | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 98 | Кабинет | 6,75*2,21-4,60*0,33-0,40*0,18 | 13,3 | | | | 13,3 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 99 | Кабинет | 6,75*5,87-0,40*0,20-0,43*0,23 | 39,4 | | | | 39,4 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 100 | Кабинет | 6,75*5,87-0,43*0,15 | 39,6 | | | | 39,6 | | | | 4,00 | |
| A | 3 | | 101 | Кабинет | 6,75*5,86-0,43*0,38 | 39,4 | | | | 39,4 | | | | 4,00 | |

расположенного в городе (другом поселении)

г. Сочи

по ул. (пер.) Яна Фабрициуса

№ 33

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

| Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания комнаты, кухни и т.п. | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, кладовая ком- ната, боильничная палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв. м, предназначенная под помещение | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведен- ная или переоборудо- ванная площадь |
|------|-----------------|--|--|--|--|--------------|-------------|----------------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|--|
| | | | | | жилая | | нежилая | | | | | | |
| | | | | | Общая | в том числе | в том числе | вспомога- тельная | | | | | |
| 3 | 102 | Кабинет | | 6,75*3,65-0,43*0,34 | 24,5 | 24,5 | | 111,6 | | 4,00 | | | |
| 3 | 103 | Коридор | | 3,15*2,34+1,82*1,42+7,47*2, 27+3,41*2,80+23,74*1,80+8,7 0*2,42+5,08*2,83-3,17*0,82-2 ,69*0,10-0,43*0,34 | 111,6 | | | | | 4,00 | | | |
| 3 | 104 | Лестничная клетка | | 6,38*2,50 | 16,0 | | | 16,0 | | 4,00 | | | |
| | | | | Итого по этажу | 877,4 | 717,3 | | 160,1 | 877,4 | | | | |

Расположенного в городе (Другом поселении)

г. Сочи

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану здания (строения)

по ул. (пер.) Яна Фабрициуса

№ 33

| Литера по плану | Этаж | Номер помещения | Номер по плану здания, комнаты, кухни и т.п. | Назначение помещений: жилая комната, канцелярское помещение, кладовая комната, большая палата, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь в кв.м. предназначенная под помещения | | | | Общая площадь по (этажу, строению) | Площадь балконов, лоджий, веранд и террас | Высота помещения по внутр. обмеру | Площадь мест общего пользования | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь |
|-----------------|------|-----------------|--|---|---|---|-------------|---------|----------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | | | | жилые | | нежилые | | | | | | |
| | | | | Общая | жилая | вспомогательная | в том числе | Общая | основная | вспомогательная | в том числе | | | |
| A | 2 | | 68 | Кабинет | 12,25*11,46+5,51*0,11+0,82*0,22+0,82*0,52+0,52*0,32+0,40*0,22+2,0,32*0,31+0,52*0,41+0,41*0,35 | | | 138,4 | 138,4 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 69 | Кабинет | 14,98*6,57+0,52*0,40*2+0,31*0,30+0,40*0,22*2 | | | 97,7 | 97,7 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 70 | Кабинет | 9,40*5,88+2,83*2,44+0,40*0,3 | | | 48,2 | 48,2 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 71 | Кабинет | 9,40*5,87+0,40*0,33+0,58*0,3 | | | 54,9 | 54,9 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 72 | Кабинет | 9,40*5,87+0,40*0,33+0,58*0,3 | | | 54,9 | 54,9 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 73 | Кабинет | 9,40*9,47+0,40*0,33+0,58*0,3 | | | 88,2 | 88,2 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 74 | Лестничная клетка | 6,22*2,50 | | | 15,6 | | 15,6 | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 75 | Кабинет | 9,40*3,10+3,07*2,85+0,46*0,2 | | | 36,9 | 36,9 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 76 | Кабинет | 4,0,30*0,31+0,40*0,22+2,0,48*0,32+0,58*0,52+0,58*0,35 | | | 35,0 | 35,0 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 77 | Туалет | 8,63*4,67+3,13*1,56+0,40*0,2 | | | 7,8 | | 7,8 | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 78 | Туалет | 2,98*2,60 | | | 9,1 | | 9,1 | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 79 | Коридор | 2,98*3,60+2,47*0,60+0,41*0,3 | | | 122,4 | | 122,4 | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 80 | Кабинет | 9,55*2,38+5,65*2,32+3,53*2,97+8,63*2,21+6,66*0,33+0,40*0,18+2,1,72*1,80+2,42*3,74+5,08*2,83+3,17*0,82+2,69*0,10+0,82*0,32+0,46*0,28 | | | 39,0 | 39,0 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 81 | Кабинет | 6,68*5,87+0,43*0,15 | | | 39,2 | 39,2 | | | 4,00 | | |
| A | 2 | | 82 | Кабинет | 6,70*5,86+0,43*0,38 | | | 39,1 | 39,1 | | | 4,00 | | |

**14. ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ**

★ Участок 23 сот. (ИЖС)

№ 900478290, размещено 12 января в 09:40 👁 257 (+1)

📍 25 000 000 ₽



Показать телефон
8 938 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
Винсент недвижимость
На Avito с января 2015 🌟

Контактное лицо
Морозов Максим Алексеевич

Адрес
Краснодарский край, Сочи р-н
Хостинский, Железнодорожная

Винсент недвижимость
Вся недвижимость Сочи



430 объявлений агентства

★ Участок 20 сот. (промназначения)

№ 581420977, размещено 10 января в 10:25 👁 1468 (+2)

📍 25 000 000 ₽



Показать телефон
8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»
На Avito с октября 2014 🌟

Контактное лицо
Кристина

Адрес
Краснодарский край, Сочи р-н
Адлерский

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»

Предоставление профессиональных услуг на рынке жилой и коммерческой недвижимости




ВИНСЕНТ
 НЕДВИЖИМОСТЬ
 аналитический звонок по России
8 800 333 97 97

12 ЛЕТ УСПЕШНОЙ РАБОТЫ
В СОЧИ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОКУПАЮТ ТОЛЬКО С НАМИ
www.vincent-realty.ru



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

[В каталог](#)
[Следующее](#)

★ Офис 156 м²

11 000 000 ₽

№ 887860778, размещено 13 декабря в 12:45 ☎ 81 (+1)



[Показать телефон](#)
 в 867 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Агентство
МИЭЛЬ офис «В Сочи»
 На Avito с октября 2014

Контактное лицо
Наталья Сулаева

Адрес
 Краснодарский край, Сочи р-н Хостинский, Благодатная, 19



МИЭЛЬ офис «В Сочи»
 "МИЭЛЬ - сеть офисов недвижимости, Офис «В Сочи»



1375 объявлений агентства

Площадь: 156 м²; Класс здания: b

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Хостинский, Благодатная, 19

[Скрыть карту](#)



Офис находится на Курортном проспекте в районе Искра, полностью с ремонтом и хорошей офисной мебелью. Имеются отдельные помещения для директора и переговорная и помещение для сотрудников. Вся мебель и оборудование остается. Документы готовы к продаже.


Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?
 Быстрая онлайн-оценка

[Узнать](#)

Яндекс Директ

Аренда недвижимости
 cloverhouse.ru





12 ЛЕТ УСПЕШНОЙ РАБОТЫ
В СОЧИ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОКУПАЮТ ТОЛЬКО С НАМИ
www.vincent-realty.ru



[Все объявления в Сочи](#) /
 [Недвижимость](#) /
 [Коммерческая недвижимость](#) /
 [Продам](#) /
 [Офисное помещение](#)

[В каталог](#)
[Следующее](#)

★
Офисное помещение, 60 м²
7 200 000 Р

№ 879611840, размещено 28 ноября в 12:08 👁 133 (+1)



Показать телефон
в 966 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
Алые Паруса
На Avito с июня 2014
Контактное лицо
Отдел продаж
Адрес
 Краснодарский край, Сочи р-н
 Центральный, ул Советская



Площадь: 60 м²

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, ул Советская

[Скрыть карту](#)



Продам коммерческое помещение пож офис 60кв.м., с учётом 2-х балконов. Помещение состоит из двух комнат по 18 кв.м., и 17 кв. м., имеется зона кухни, большая прихожая, просторный с/у около 7 кв. м., вместительная кладовая. Окна всего помещения выходят на первую линию. Само здание находится в самом центре Сочи, имеет удобные подъездные пути, остановки общественного транспорта находятся в 50 метров, в округе развитая инфраструктура.. Неподалёку так же находятся администрация города,налоговая и пенсионные службы, поликлиника, торговые центры, парки и многое другое, исходя из этого помещение имеет высокую рентабельность и стоимость будет повышаться с каждым годом!!!! Инвестиции в это помещение это выгодное размещение финансов с возможностью получения выгодной прибыли!!!!



На Avito — миллионы покупателей

Яндекс Директ

Офисы в аренду от собственника
edinst.ru



Яндекс Директ

Офис в центре города
shau33118.wix.com



ВИНСЕНТ
 НЕДВИЖИМОСТЬ
 БЕСПЛАТНЫЙ ЗВОНОК ПО РОССИИ
8 800 333 97 97

12 ЛЕТ УСПЕШНОЙ РАБОТЫ

В СОЧИ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОКУПАЮТ ТОЛЬКО С НАМИ

www.vincent-realty.ru



[Все объявления в Сочи](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продам](#) / [Офисное помещение](#)

[В каталог](#)
[Следующее](#)

★ **Офис 110 м²**
12 500 000 ₽

№ 881984049, размещено 2 декабря в 13:21 122 (+2)



Показать телефон
в 988 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Агентство
Агентство недвижимости Лидер
На Avito с июля 2013 ★

Контактное лицо
Леонид

Адрес
 Краснодарский край, Сочи р-н
 Центральный, Виноградная



Площадь: 110 м²

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, Виноградная
[Скрыть карту](#)



Нежилое офисное помещение с ремонтом, общей площадью 110 кв.м.
 Расположение центральный район ул. Виноградная(начало). Распланировано
 в три отдельные комнаты, общий коридор, сан.узел. Заведен скоростной
 интернет, телефон, телевидение. Огороженная охраняемая территория,
 паркинг.

Агентство недвижимости Лидер
 За многие годы успешной работы мы
 справедливо заняли лидирующие
 позиции на рынке недвижимости Сочи.
 С нами консультируются и нашему
 мнению доверяют.



1643 объявления агентства

Загрузите
 свои товары
 в Avito Контекст

Avito

16+

Яндекс Директ
Аренда недвижимости

[Загрузите на Google Play](#)
[Загрузите в App Store](#)
[Выслать ссылку](#)

[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
[Вход и регистрация](#)

Avito
[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)
[Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Сочи | [Найти](#)

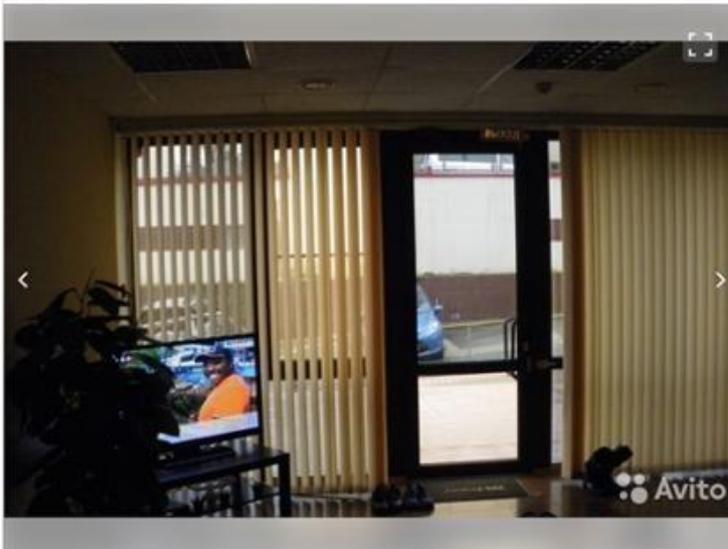
ВИНСЕНТ НЕАВИЖИМОСТЬ
 12 ЛЕТ УСПЕШНОЙ РАБОТЫ
В СОЧИ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОКУПАЮТ ТОЛЬКО С НАМИ
 8 800 333 97 97 | www.vincent-realty.ru

Все объявления в Сочи / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение
 [В каталог](#)
[Следующее](#)

★ Офис 120 м²

10 000 000 ₽

№ 854828755, размещено 23 ноября в 15:02 [314 \(+2\)](#)



Показать телефон
8 938 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
Century21 InSochi

Контактное лицо
Анжелла А

Адрес
Краснодарский край, Сочи р-н
Центральный, Трунова, 16



Площадь: 120 м²; Класс здания: b

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, Трунова, 16

[Скрыть карту](#)



Продается нежилое помещение. Офис 120 кв. м. 4 комнаты, 2 с/у. Установлена сигнализация, Есть большая придомовая площадка. Парковка своя. Можно использовать помещение под медцентр, аптеку, салон красоты, магазин (непродовольственный). Очень удачное расположение. Близость к центру города.

Century21 InSochi

Работаем в Сочи с 2013 года.
Индивидуальный подход к каждому покупателю.



1128 объявлений агентства

На Avito —
миллионы
покупателей

Avito

Яндекс.Директ

Аренда офисов от
собственника
edinst.ru

[Загрузите на Google Play](#)
[Загрузите в App Store](#)
[+7](#)
[Выслать ссылку](#)

[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
[Вход и регистрация](#)

Avito
[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)
[Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Сочи | Найти

Ир телефония. Ростов-на-Дону.
Номер (863) = 1 руб. Бонус до 2 000 руб. на счет до 31 декабря. Спешите!

Заработок с нуля от 5000 р в день
Начни зарабатывать от 5000 рублей в день на новостях. Бесплатный урок! 18+

Помещения под офис в аренду
БЦ «Риверсайд-Дон». Парковка. Офисы от 48 кв.м. Аренда от 700 руб./кв.м

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

[В каталог](#) [Следующее](#)

★ Офис 116 м²

№ 854812671, размещено 17 декабря в 18:12 262 (+1)








Площадь: 116 м²; Класс здания: b

Адрес: Краснодарский край, Сочи, р-н Центральный, Севастопольская, 27 Б
[Скрыть карту](#)



Показать телефон
в 938 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство
Century21 InSochi

Контактное лицо
Анжелика

Адрес
Краснодарский край, Сочи р-н
Центральный, Севастопольская, 27 Б

Century21 InSochi
Работаем в Сочи с 2013 года.
Индивидуальный подход к каждому покупателю.



1128 объявлений агентства

Domofond.ru



Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Продается офис в Завокзальном р-не с ремонтом, мебелью и техникой. Можно использовать под многие виды коммерческой деятельности... Отделение банка, медцентр, фитнес клуб и др. Есть свой отдельный вход. Офис занимает пол-этажа. Территория огорожена. Требуется небольшой косметический ремонт.

Яндекс Директ

[Франшиза пекарни «Добропек»](#)
[франшизапекарни.рф](#)

15. ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

СТРАХОВОЙ СЕРТИФИКАТ

№ 2316PL0009

**страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности**

Акционерное общество «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ»), именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Директора Ростовского филиала АО «СОГАЗ» Усова Юрия Владимировича, действующего на основании Доверенности №Ф264/15 от «15» июня 2015 года, на основании Заявления на страхование от «03» июня 2016г. и в соответствии "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Страховщика в подтверждение заключения Договора страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 2316PL0009 от «08» июня 2016г. (далее – Договор), выдано настоящий страховой сертификат о страховании на следующих условиях:

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Страхователь | Семенов Павел Валерьевич |
| 2. Объект страхования | Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам |
| 3. Выгодоприобретатели | являются заказчики, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой величины рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком Страхователь является членом НП СОО «СИБИРЬ» |
| 4. Страховые случаи | Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. |
| 5. Срок действия договора страхования | Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 10.06.2016г. и действует по 24 часа 00 минут 09.06.2017г. |
| 6. Страховая сумма | 30 001 000(Тридцать миллионов одна тысяча) рублей 00 копеек |
| Лимит ответственности | по судебным расходам в размере 5% от страховой суммы |
| 7. Страховая премия | 7 950(Семь тысяч девятьсот пятьдесят рублей) 00 копеек |

Страховщик:
АО «СОГАЗ»
Директор
Ростовского филиала АО «СОГАЗ»

Ю. В. Усов
М. П.

Страховой сертификат выдан в г. Ростов-на-Дону
«10» июня 2016г.



Регистрационный номер **1252 29 июня 2005г.**



Диплом является государственными документами
и профессиональной переподготовке



Диплом дает право на получение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер
994-0002



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 989359

Настоящий диплом выдан **Семёнову Павлу Валерьевичу** (имя, фамилия)
в том, что он(а) с **1 октября 2006** (по) **Варшавы 2006** г.
прошёл(а) профессиональную переподготовку в (на) **Варшавском государственном университете**
в области оценки стоимости объектов недвижимости
по программе «Оценка стоимости объектов недвижимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от **Варшавы 2006** удостоверяет право (соответствие квалификации) **Семёнова Павла Валерьевича** (имя, фамилия) на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки стоимости предприятия (бизнеса)**



Председатель государственной аттестационной комиссии **Павел Семёнов**
Ректор (заведующий) **Варшавы 2006**

Итого Дипломов: 2006



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Семенов Павел Валерьевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №
Дата выдачи

0906
01 июля 2014

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова