

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

---

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

## **ОТЧЕТ № 0155(4)-ОЦ/2018**

**об оценке рыночной стоимости объектов  
недвижимости - здания площадью 408,2 кв. м и  
земельного участка площадью 466 кв. м,  
расположенных по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный  
округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 /  
ул. им. Ковтюха, дом 38,  
принадлежащих ООО Зерновая компания «Настюша»  
(ИНН 7708175593)**

г. Москва, 2018г.

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

Исх. №0155(4)-ОЦ/2018 от 01.11.2018

Конкурсному управляющему  
ООО Зерновая компания «Настюша»  
(ИНН 7708175593)  
Нижкову А. П.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018 и Задания на оценку №1 от 26.06.2018 нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости Объекта оценки.

**Объект оценки:** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

**Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

**Местонахождение имущества:** Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** право собственности на объект капитального строительства и право собственности на земельный участок,

**Существующие ограничения (обременения) права:** без обременений.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4).

**Заказчик:** Конкурсный управляющий ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4) Нижков Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, почтовый адрес 141410, Московская обл., г.о.

Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Жорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).

**Цель оценки:** определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

**Основание для проведения оценки:** Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость<sup>1</sup>.

**Дата оценки:** 30.06.2018.

**Дата осмотра Объекта оценки:** 01.06.2018 (визуальный осмотр Объекта оценки проведен представителем оценщика).

**Период проведения оценки:** 26.06.2018 – 01.11.2018.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Балансовая стоимость Объекта оценки:** Остаточная стоимость здания (объекта капитального строительства) на 30.06.2018 составляет: 3 337 977,85 руб. Остаточная стоимость земельного участка на 30.06.2018 составляет: 3 793 765,75 руб.

**Материалы, представленные Исполнителю:** Свидетельства о государственной регистрации прав на здание и земельный участок, Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:268 (здание), Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок); справка о величине операционных расходов, связанных с объектом оценки, иные документы и справки.

**Исполнитель работ:** ЗАО «Мегаполис ТРАСТ».

**Адрес места нахождения Исполнителя:** 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.

**Оценка проведена в соответствии со следующими документами:**

- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20.05.2015, Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.
- Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.
- Федеральный Закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а так же проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.

<sup>1</sup> Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

2. Ознакомление с представленным пакетом документов на объекты оценки.
3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
5. Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.
6. Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

**Сведения об Исполнителе:** ЗАО «Мегаполис Трост» в лице генерального директора Назаровой О.А. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк». Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, тел. +7(499) 124-85-58. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Трост»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

**Сведения об оценщике:** Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, тел. +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПИ №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Ф. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m\_trast@mail.ru.

Результаты нашей работы изложены в форме сводного отчета, полнота которого соответствует заданию, полученному от Вас. Вспомогательная документация, содержащая требуемую для анализа информацию и наши промежуточные выводы остаются в архиве ЗАО «Мегаполис Трост».

**Итоговая рыночная стоимость<sup>2</sup> Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:**

**21 362 000 (Двадцать один миллион триста шестьдесят две тысячи) рублей**

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Права, учитываемые при оценке	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38.	собственность	15 815 000

<sup>2</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.	собственность	5 547 000
Единый объект недвижимости - отдельно стоящее здание общей площадью 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, расположенное на земельном участке площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306018:41, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38		21 362 000

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018 и Задания на оценку №1 от 26.06.2018 составлен Отчет № 0155(4)-ОЦ/2018, который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,  
Генеральный директор  
ЗАО «Мегаполис Траст»




О.А. Назарова

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

**УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ЗАО «Мегаполис Траст»

 О.А. Назарова  
«01» ноября 2018 года

## СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ



**Объект оценки:** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38 (далее Объект оценки).

**Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

**Местонахождение имущества:** Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** Право собственности на объект капитального строительства и право собственности на земельный участок.

**Существующие ограничения (обременения) права:** без обременений.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

**Заказчик:** Конкурсный управляющий ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4) Никеев Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, почтовый адрес 141410, Московская обл., г.о. Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).

**Цель оценки:** определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

**Основание для проведения оценки:** Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость<sup>3</sup>.

**Дата оценки:** 30.06.2018.

**Дата осмотра Объекта оценки:** 01.06.2018 (визуальный осмотр Объекта оценки проведен представителем оценщика).

**Период проведения оценки:** 26.06.2018 – 01.11.2018.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Балансовая стоимость Объекта оценки:** Остаточная стоимость здания (объекта капитального строительства) на 30.06.2018 составляет: 3 337 977,85 руб. Остаточная стоимость земельного участка на 30.06.2018 составляет: 3 793 765,75 руб.

**Материалы, представленные Исполнителю:** Свидетельства о государственной регистрации прав на здание и земельный участок, Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:268 (здание), Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок); справка о величине операционных расходов, связанных с объектом оценки, иные документы и справки.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка объектов оценки:** в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;

<sup>3</sup> Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
  - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
  - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;
  - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
18. Объект оценки является единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

**Форма Отчета и объем исследования:** Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки;



применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

**Особые условия:** При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщика.

**Сведения об Исполнителе:** ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, ИНН 7727520245, КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, дата присвоения 07.09.2004. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк», корр. счет 30101810300000000659, БИК 044585659. Тел. 8(499) 124-8558. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

**Сведения об оценщике, выполнившем отчет об оценке:**

Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, - Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, телефоны: +7(495)662-74-25 (многоканальный), +7(499)265-67-01); включен в реестр оценщиков под регистрационным №004300. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению: «Оценка недвижимости» № 010581-1 от 17 апреля 2018 года. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г.Москва, ул. Профсоюзная, д.3; тел. 8(499)124-85-58, m\_trast@mail.ru. Степень участия оценщика в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

**Итоговая рыночная стоимость<sup>4</sup> Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:**

**21 362 000 (Двадцать один миллион триста шестьдесят две тысячи) рублей**

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Права, учитываемые при оценке	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38.	собственность	15 815 000

<sup>4</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.	собственность	5 547 000
Единый объект недвижимости - отдельно стоящее здание общей площадью 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, расположенное на земельном участке площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306018:41, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38		21 362 000

Колодяжная **Наталья Анатольевна**, оценщик



*Handwritten signature*

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>6</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>13</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	13
1.2. Задание на оценку .....	16
1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике .....	19
1.4. Перечень источников информации для проведения оценки.....	20
1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности.....	20
1.6. Используемое определение стоимости .....	21
1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки .....	21
1.8. Используемая терминология.....	24
1.9. Последовательность определения стоимости Объекта .....	26
1.10. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	26
1.11. Заявление о соответствии.....	27
1.12. Положение об ответственности .....	27
<b>2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>28</b>
2.1. Общая характеристика Объекта оценки.....	28
2.1. Сведения Росреестра об объектах недвижимости.....	28
2.2. Описание качественных и количественных характеристик объектов недвижимости.....	30
2.2.1. Основные характеристики здания.....	31
2.2.2. Основные характеристики земельного участка.....	32
2.2.3. Сведения о физическом состоянии, износе и устареваниях оцениваемого здания .....	32
2.3. Описание юридических прав .....	33
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	34
2.5. Ознакомление с целью и задачей, указанной в настоящем отчете .....	37
2.6. Анализ достаточности и достоверности информации .....	37
2.7. Анализ ликвидности Объекта оценки .....	38
<b>3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>39</b>
3.1. Описание процедуры оценки .....	39
3.2. Выбор подходов к оценке.....	39
3.2.1. Обоснование использования сравнительного и доходного подходов к оценке .....	40
3.2.2. Обоснованный отказ от использования затратного подхода к оценке .....	40
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>42</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	42
4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ в июле 2018г .....	42
4.1.2. Общая характеристика прогноза социально-экономического развития РФ до 2024 года.....	46
4.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится Объект оценки.....	49
4.2.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки.....	49
4.2.2. Классификация офисных помещений .....	49
4.2.3. Краткий обзор рынка недвижимости Краснодара в 2018 г. ....	51
4.3. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе .....	52
4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	57
4.5. Анализ основных ценообразующих факторов.....	58
4.6. Основные выводы по разделу .....	60
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>61</b>
<b>6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>63</b>
6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка .....	63
6.1.1. Выбор аналогов для сравнения и проведение корректировок .....	63
6.1.2. Описание использованных корректировок для оценки земельного участка.....	68
6.1.3. Вывод показателя стоимости земельного участка .....	69

<b>7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>71</b>
7.1. Принципы сравнительного подхода .....	71
7.2. Описание метода сравнения продаж .....	71
7.3. Выбор аналогов для расчета рыночной стоимости здания как Единого объекта недвижимости .	73
7.4. Сравнение оцениваемого недвижимого имущества с аналогами и проведение корректировок...	73
7.5. Описание использованных корректировок для оценки ЕОН .....	79
7.6. Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом.....	82
<b>8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....</b>	<b>83</b>
8.1. Выбор метода в части применения доходного подхода .....	83
8.2. Описание метода капитализации доходного подхода .....	84
8.3. Определение потенциального валового дохода .....	85
8.4. Определение величины ставки аренды для здания .....	85
8.5. Определение возможных потерь от недозагрузки Объекта .....	91
8.6. Определение операционных расходов и расходов на замещение .....	92
8.7. Определение ставки капитализации .....	93
8.8. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.....	94
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>95</b>
9.1. Анализ преимуществ и недостатков использованных подходов к оценке .....	95
9.2. Согласование результатов оценки.....	97
9.3. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки .....	97
<b>10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>99</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>101</b>
Правовая информация .....	101
Методическая информация.....	101
Задание на оценку .....	102
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ</b>	<b>106</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ .....</b>	<b>113</b>
Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией .....	113
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3. «Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости».....	118
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.1.....	124
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.4.....	129
Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 8.4.....	132
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>134</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>138</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul> <p>Источник: Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018</p>
<p><b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b></p>	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul> <p>Источник: Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018</p>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b></p>	<p>Объектом оценки являются</p> <p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul> <p>Функциональное назначение здания: офисное.  Текущее использование здания: офисное с жилыми помещениями.  Этажность (без учета подземных этажей): 2 этажа.  Подземные этажи: цоколь.  Год постройки: нет данных.  Основной материал ограждающих конструкций: кирпич.  Основной материал несущих конструкций: железобетон.  Внутреннее инженерное оборудование: инженерные системы - электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление.</p>

<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Право собственности на здание и прав собственности на земельный участок
<b>Существующие ограничения (обременения) права:</b>	Без обременений
<b>Собственник объекта оценки</b>	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г.Москва, пер. Рыбников д.4)
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость <sup>5</sup>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
<b>Дата оценки</b>	30.06.2018
<b>Дата визуального осмотра (обследования) объекта оценки</b>	01.06.2018 (визуальный осмотр Объекта оценки проведен представителем оценщика).
<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки</b>	Визуальный осмотр (обследование) и фотографирование оцениваемого имущества проведены представителем оценщика. Акт осмотра и фотоматериалы представлен в Приложении 5 настоящего отчета.
<b>Период проведения оценки</b>	с 26.06.2018 по 01.11.2018
<b>Номер отчета</b>	0155(4)-ОЦ/2018
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	01.11.2018
<b>Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)</b>	Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке: <ul style="list-style-type: none"> <li>• может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях;</li> <li>• может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;</li> <li>• может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> </ul>
<b>Функциональное назначение Объекта оценки</b>	Нежилое здание административного назначения (особняк)
<b>Класс и тип объекта недвижимости</b>	Объект оценки можно условно отнести к офисным помещениям класса «В» (в соответствии с классификацией офисных помещений, представленной в разделе 4.2.2 настоящего Отчета)
<b>Документы,</b>	Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от

<sup>5</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

<b>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	26.06.2018, Свидетельства о государственной регистрации прав на здание и земельный участок, Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:268 (здание), Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок); справка о величине операционных расходов, связанных с объектом оценки, прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.	
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки</b>	Остаточная стоимость Объекта оценки на 30.06.2018 составляет: 7 131 743,61 руб., в том числе: Остаточная стоимость здания – 3 337 977,85 руб. Остаточная стоимость земельного участка – 3 793 765,75 руб.	
<b>Степень ликвидности Объекта оценки</b>	Низкая, 7-18 месяцев	
<b>Использованные подходы для расчета рыночной стоимости Объекта оценки</b>		
<b>Затратный подход (ФСО-1 п.23)</b>	Не применялся. Обоснованные причины отказа от использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
<b>Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)</b>	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
<b>Доходный подход (ФСО-1 п.21)</b>	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
<b>Результаты оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
<b>Подходы</b>	<b>Рыночная стоимость, без НДС, руб.</b>	<b>Весовые коэффициенты</b>
<b>Затратный подход</b>	не применялся	0
<b>Сравнительный подход</b>	22 003 613	0,5
<b>Доходный подход</b>	20 720 947	0,5
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно</b>	<b>21 362 000 (Двадцать один миллион триста шестьдесят две тысячи) рублей</b>	
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)		
Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)		
Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)		
Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).		
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.		
Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.		
<b>Приложение Копии документов</b>		
<b>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	Представлены в Приложении 4 настоящего Отчета	
<b>правоустанавливающие документы</b>	Представлены в Приложении 4	

	настоящего Отчета
заключения специальных экспертиз	Не проводилась (не прилагаются)

## 1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №1 от 26.08.2018 является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0155(4)-ОЦ/2017 от 26.08.2018, представлено в Приложении 1 настоящего Отчета.

<b>Объект оценки</b>	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b>	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Объектом оценки являются</p> <p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul> <p>Функциональное назначение здания: офисное.  Текущее использование здания: офисное с жилыми помещениями.  Этажность (без учета подземных этажей): 2 этажа.  Подземные этажи: цоколь.  Год постройки: нет данных.  Основной материал ограждающих конструкций: кирпич.  Основной материал несущих конструкций: железобетон.  Внутреннее инженерное оборудование: инженерные системы - электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление.</p>



<b>Собственник объекта оценки</b>	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4).
<b>Существующие ограничения (обременения) права:</b>	Без обременений
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (с изм. и доп.).
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)</b>	Утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость <sup>6</sup>
<b>Дата оценки</b>	30.06.2018
<b>Дата визуального осмотра (обследования) объекта оценки</b>	01.06.2018
<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки</b>	Визуальный осмотр (обследование) и фотографирование оцениваемого имущества произведены представителем оценщика
<b>Период проведения оценки</b>	с 26.08.2018 по 01.11.2018
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Полученные в результате исследований оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</li> <li>2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;</li> <li>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);</li> <li>4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;</li> <li>5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;</li> <li>6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</li> </ol>

<sup>6</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

	<p>7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;</p> <p>8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;</p> <p>10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;</p> <p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;</li> <li>• может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целях;</li> <li>• может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> </ul> <p>17. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.</p> <p>18. Объект оценки является единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.</p>
<p><b>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b></p>	<p>Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018,</p> <p>Свидетельства о государственной регистрации прав на здание и земельный участок,</p> <p>Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым</p>

	<p>номером 23:43:0306014:268 (здание), Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок); справка о величине операционных расходов, связанных с объектом оценки, прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.</p>
<b>Балансовая стоимость Объекта оценки</b>	<p>Остаточная стоимость Объекта оценки на 30.06.2018 составляет: 7 131 743,61 руб., в том числе: Остаточная стоимость здания – 3 337 977,85 руб. Остаточная стоимость земельного участка – 3 793 765,75 руб.</p>
<b>Особые условия</b>	<p>При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Результат рыночной стоимости объекта оценки должен быть представлен в рублях за объект в целом, без указания границ возможного интервала этой стоимости.</p>

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

<b>Сведения о Заказчике оценки</b>	<p>Конкурсный управляющий ООО Зерновая компания «Настюша» (ОГРН 1027739258722, ИНН 7708175593, адрес: 107045, г. Москва, переулок Рыбников д.4) Никеев Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, Почтовый адрес 141410 Московская Область, городской округ Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).</p>
<b>Сведения об Исполнителе</b>	<p>Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст» (ЗАО «Мегаполис Траст»), Юридический и фактический адрес: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 3, Тел./ факс 8(499) 124-8558 ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 от 07.09.2004 Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».</p>
<b>Сведения об Оценщике</b>	<p>Оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем, Колодяжная Наталья Анатольевна. Членство в СРО - член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7(495)662-74-25, +7(499)265-67-01); оценщик включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300 от 17.04.2008. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности, – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №010581-1 от 17 апреля 2018</p>

	<p>года.</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Стаж в оценочной деятельности: 13 лет.</p> <p>Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m_trast@mail.ru.</p> <p>Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>

#### **1.4. Перечень источников информации для проведения оценки**

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовались следующие источники информации:

- Документы, устанавливающие основные количественные и качественные характеристики объекта, полученные от Заказчика в заверенном виде:
  1. Свидетельства о государственной регистрации прав на здание и земельный участок,
  2. Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:268 (здание),
  3. Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок);
  4. Справка о величине операционных расходов, связанных с объектом оценки,
  5. Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.
- Справочная литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета). Копии страниц справочников, данные которых были использованы оценщиком для расчета стоимости оцениваемого объекта, представлены в Приложении 3 настоящего отчета.
- Методическая литература (полный перечень представлен в Приложении 1 настоящего отчета).
- Internet – ресурсы (перечень см. в разделе «Источники информации» и ссылки на сайты по тексту Отчета).

#### **1.5. Применяемые нормативные документы и стандарты оценочной деятельности**

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Федеральный Закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).

7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 297 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 298 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.10.2014 № 611 "Об утверждении федерального стандарта оценки " Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

### 1.6. Используемое определение стоимости

Цель настоящей оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. Понятие рыночной стоимости установлено в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

**Рыночная стоимость** есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме<sup>7</sup>.

В Федеральных стандартах оценки дано определение иных видов стоимости:

**Инвестиционная стоимость** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

**Кадастровая стоимость** объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Исходя из условий договора, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки.

### 1.7. Допущения и ограничительные условия, принятые при проведении оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проведена с учетом следующих допущений и

---

<sup>7</sup> Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

ограничивающих условий:

1. Согласно официальным сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемое имущество, принадлежащее ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), 14.09.2017 были зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде запрещения сделок с имуществом. Заказчиком представлено письмо с уведомлением о государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) прав на объекты недвижимости: здание с кадастровым номером 23:43:0306014:268 и земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306018:41, на основании постановления судебного пристава-исполнителя МО по ОИП УФССП России по Москве от 11.05.2018. По состоянию на дату оценки на Объект оценки ограничения (обременения) прав не зарегистрированы. Копия документа представлена в Приложении 5 настоящего отчета.
2. Согласно п.5. ФСО №7 осмотр Объекта оценки должен проводиться оценщиком или его представителем в период, возможно близкий к дате оценки. В соответствии с заданием на оценку визуальный осмотр (обследование) и фотографирование оцениваемого имущества проведены представителем оценщика. Акт осмотра представлен в Приложении 5 настоящего отчета.
3. Оцениваемое имущество принадлежит организации-банкроту и не используется. Настоящая оценка проводится с допущением, что существенных изменений в состоянии оцениваемого здания, произошедших с даты оценки до даты осмотра, которые могли бы повлиять на доходность и рыночную стоимость Объекта оценки, не произошло, и состояние Объекта оценки осталось неизменным с даты визуального осмотра до даты оценки.
4. Согласно официальным сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) общая площадь оцениваемого здания составляет 408,2 кв. м. В соответствии с представленным Заказчиком Свидетельство о государственной регистрации права от 15.12.2006 площадь здания составляет 406,4 кв. м. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки производится исходя из общей площади здания 408,2 кв. м согласно заданию на оценку №1 от 26.06.2018 к Договору №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018.
5. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.
6. Площадь объекта оценки определена согласно представленным правоустанавливающим документам.
7. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
9. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
10. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
16. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
17. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
18. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
19. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
20. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
21. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
22. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
  - может быть использована только для указанных в настоящем задании на оценку целей;
  - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
  - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
23. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
24. Объект оцениваемого недвижимого имущества расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, 27/38, являются единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

## 1.8. Используемая терминология

Термины и определения	Источник
<p><b>Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики</b> - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i>.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5</p>
<p><b>Рынок</b> – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4</p>
<p><b>Стоимость</b> – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5</p>
<p><b>Цена</b> является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2</p>
<p><b>Рыночная стоимость</b> – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имуществом на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.</p>	<p>ССО РОО 2-01-2015. Рыночная стоимость как база оценки. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (пересмотрен в 2005 г.), пункт 3.1</p>
<p>Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. <b>Затраты воспроизводства (reproduction cost)</b> – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11</p>



Термины и определения	Источник
<p><b>Имущество</b> является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3</p>
<p><b>Недвижимость</b> включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1</p>
<p><b>Недвижимое имущество</b> включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2</p>
<p><b>Наиболее эффективное использование</b> представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.</p>	<p>ФСО № 7, пункт 13</p>
<p><b>Наиболее эффективное использование</b> («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3</p>
<p>Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин <b>подход к оценке (или метод)</b> означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число <b>подходов к оценке</b>, применяя экономический <b>принцип замещения</b>, в котором используются рыночные данные.</p>	<p>ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2</p>
<p><b>Затратный подход</b> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 15</p>
<p><b>Доходный подход</b> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p>	<p>ФСО № 1, пункт 13</p>

Термины и определения	Источник
<b>Сравнительный подход</b> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	ФСО № 1, пункт 14
<b>Итоговая стоимость</b> объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6
<b>Отчет об оценке.</b> Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
<b>Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)</b> является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

### 1.9. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Визуальное освидетельствование объекта оценки:* визуальный осмотр оцениваемого имущества был произведен лично оценщиком.
2. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
4. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
5. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

### 1.10. Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящая оценка выполнена в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- Оценка Объекта оценки проведена оценщиком, который не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц,

если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### 1.11. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у оценщика данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моим персональным, непредвзятым профессиональным мнением и выводами.
3. Я не имею в настоящем и в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



.....*каюф*.....

### 1.12. Положение об ответственности

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. №37.

Колодяжная Наталья Анатольевна, оценщик



.....*каюф*.....

## 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

### 2.1. Общая характеристика Объекта оценки

Таблица 2.1-1. Общая характеристика объекта оценки

<b>Объект оценки</b>	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul> <p>Источник: Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018</p>
<b>Состав Объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b>	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul> <p>Источник: Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018</p>
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Право собственности на здание и право собственности на земельный участок
<b>Существующие ограничения (обременения) права:</b>	Без обременений
<b>Собственник объекта оценки</b>	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4)
<b>Функциональное назначение здания</b>	Нежилое здание административного (офисного) назначения
<b>Класс и тип объекта недвижимости</b>	Объект оценки можно условно отнести к офисным помещениям класса «В» (в соответствии с классификацией офисных помещений, представленной в разделе 4.2.2 настоящего Отчета)

Источник информации: Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018

### 2.1. Сведения Росреестра об объектах недвижимости

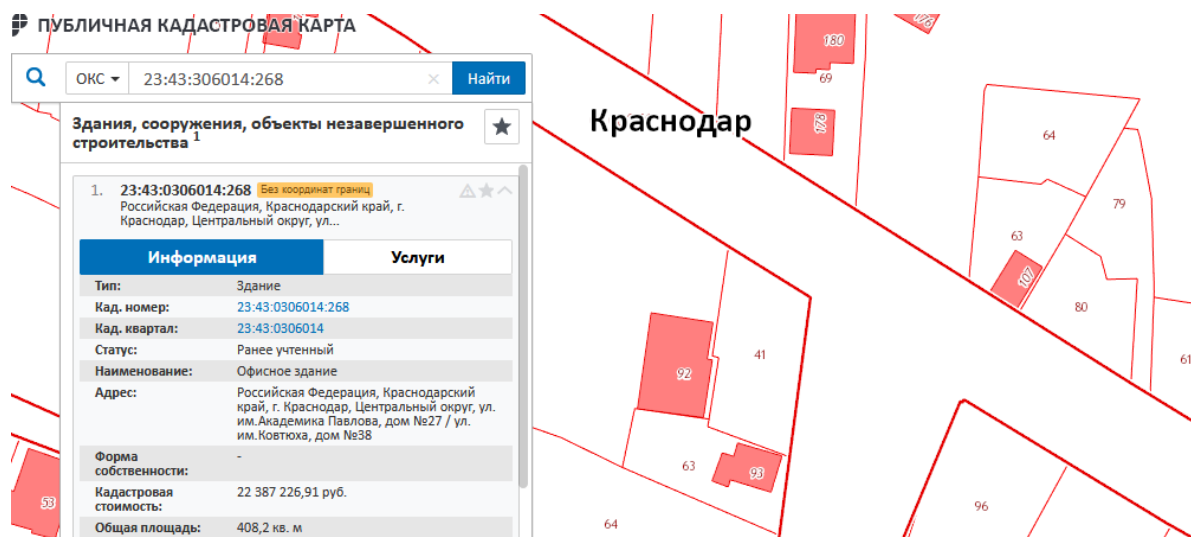
Далее представлены сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) об оцениваемом объекте капитального строительства.

### Рисунок 1. Сведения о здании (ОКС)

Объект капитального строительства	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	23:43:0306014:268
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.08.2013
Площадь ОКС'а:	408,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	22387226,91
Дата внесения стоимости:	11.11.2013
Дата утверждения стоимости:	30.10.2013
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им.Академика Павлова, дом №27 / ул. им.Ковтюха, дом №38
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Офисное здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
Дата обновления информации:	01.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	23:43:03:2.7.1999-249
Инвентарный номер:	27646-419
Форма собственности:	Частная
Право	Ограничение
№ 23-23-01/464/2006-235 от 15.12.2006 (собственность)	№ 23:43:0306014:268-23/001/2017-1 от 14.09.2017 (запрещение)

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

### Рисунок 2. Расположение здания на Публичной кадастровой карте



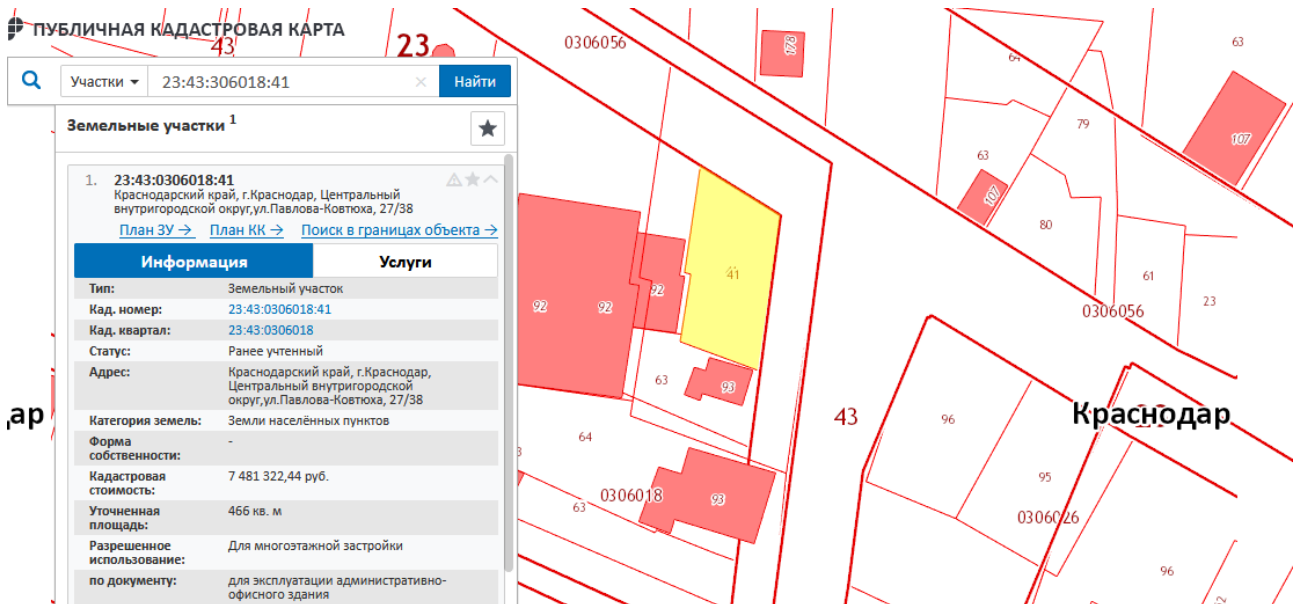
Источник информации:  
<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4341809.059306876&y=5624018.457749248&z=19&text=23%3A43%3A306014%3A268&type=5&app=search&opened=1>

### Рисунок 3. Сведения о земельном участке

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a> <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	23:43:0306018:41
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	15.06.2005
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для многоэтажной застройки
Площадь:	466
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7481322,44
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Дата внесения стоимости:	01.02.2017
Дата утверждения стоимости:	16.12.2016
Адрес (местоположение):	Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Павлова-Ковтюха, 27/38
Дата обновления информации:	01.08.2018
Форма собственности:	Частная
<b>Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 23-23-01/464/2006-236 от 15.12.2006 (собственность)	№ 23:43:0306018:41-23/001/2017-1 от 14.09.2017 (запрещение)

Источник информации: <https://rosreestr.ru/>

### Рисунок 4. Расположение земельного участка на Публичной кадастровой карте



Источник информации:

<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4341811.447964008&y=5623997.8555814745&z=19&text=23%3A43%3A306018%3A41&type=1&app=search&opened=1>

## 2.2. Описание качественных и количественных характеристик объектов недвижимости

Описание Объекта оценки составлено на основании представленных Заказчиком документов, официальных сведений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и выводов оценщика, сделанных на основании

Отчет №0155(4)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

проведенного представителем оценщиком визуального осмотра Объекта оценки. Акт визуального осмотра, проведенного представителем оценщика, представлен в Приложении 5 настоящего отчета.

### 2.2.1. Основные характеристики здания

Оцениваемое здание представляет собой нежилое 2-х этажное здание с цоколем, общей площадью 408,2 кв. м, назначение: офисное. Здание оснащено центральными инженерными коммуникациями: электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление, оптоволокно, приточно-вытяжная вентиляция. В помещениях здания установлены кондиционеры.

Состояние здания в целом – хорошее. Состояние внутренней отделки помещений оцениваемого здания – удовлетворительное («за выездом собственника»), требуются клининговые работы.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности часть площади здания 149,1 кв. м может использоваться в жилых целях.

Основные характеристики оцениваемого здания согласно Заданию на оценку №1 к договору №0155-ОЦ/2018 от 26.06.2018 представлены в таблице ниже (**Таблица 2.2.1-1**).

**Таблица 2.2.1-1. Основные характеристики здания согласно Заданию на оценку**

Сведения об объекте оценки	Показатель
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38
Кадастровый номер	23:43:0306014:268
Кадастровая стоимость объекта капитального строительства, руб.	22 387 226,91
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	54 843,77
Функциональное назначение	офисное
Текущее использование	офисное с жилыми помещениями
Общая площадь объекта капитального строительства согласно Свидетельству о государственной регистрации права, м <sup>2</sup>	406,4
Общая площадь объекта капитального строительства (согласно данным Росреестра), м <sup>2</sup>	408,2
Этажность (без учета подземных этажей)	2 этажа
Подземные этажи	цоколь
Год постройки	нет данных
Памятник архитектуры	нет
Правообладатель здания	ООО Зерновая компания "Настюша", ИНН: 7708175593
Вид права, номер и дата регистрации	№ 23-23-01/464/2006-235 от 15.12.2006 (собственность)
Ограничения (обременения) права	Без обременений
Состояние здания	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное, требуются клининговые работы
Качество отделки помещений	стандартная отделка
Конструктивная система объекта капитального строительства	КС-1
Основной материал ограждающих конструкций	кирпич
Основной материал несущих конструкций	железобетон
Внутреннее инженерное оборудование	инженерные системы - электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление.
Общая характеристика здания	Отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное здание с цоколем, общая площадь 408,2 кв. м, в том числе жилая площадь 149,1 кв. м, все инженерные коммуникации.

Остаточная балансовая стоимость здания (ОКС) на 30.06.2018, руб.	3 337 977,85
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого находится оцениваемое здание	23:43:0306018:41

Источник информации: Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018, Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:268 (здание)

### 2.2.2. Основные характеристики земельного участка

Оцениваемое здание находится на земельном участке общей площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес местоположения: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

#### Таблица 2.2.2-1. Описание качественных и количественных характеристик земельного участка

Характеристики	Значение
Местоположение	Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	466
Кадастровый номер земельного участка	23:43:0306018:41
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	7 481 322,44
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	16 054,34
Кадастровый номер объекта недвижимости, расположенного в пределах земельного участка	23:43:0306014:268
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для многоэтажной застройки
Разрешенное использование по документу	Для эксплуатации административно-офисного здания
Правообладатель земельного участка	ООО Зерновая компания "Настюша", ИНН: 7708175593
Вид права, номер и дата регистрации	Собственность, № 23-23-01/464/2006-236 от 15.12.2006
Существующие ограничения (обременения) права	Без обременений
Остаточная балансовая стоимость земельного участка на 31.03.2018, руб.	3 793 765,76

Источник информации: Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018, Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок)

### 2.2.3. Сведения о физическом состоянии, износе и устареваниях оцениваемого здания

Выводы о физическом состоянии здания сделаны оценщиком на основании результатов визуального осмотра оцениваемого объекта недвижимости, проведенного представителем оценщика.

Состояние здания в целом – хорошее. Состояние внутренней отделки помещений оцениваемого здания – удовлетворительное («за выездом собственника»), требуются клининговые работы.

Оценка физического износа здания проведена оценщиком экспертно в соответствии с экспертной оценкой износа объектов недвижимости согласно методике, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 №404 (источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>), представленной в таблице ниже.



**Таблица 2.2.3-1. Характеристики физического состояния недвижимости**

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 30
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	30 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

По мнению оценщика, физический износ оцениваемого здания на дату оценки составляет около 15-20%. Функциональное устаревание Объекта оценки равно нулю, так как оцениваемый объект недвижимости соответствует своему функциональному назначению. Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием на момент оценки существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

### 2.3. Описание юридических прав

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности.

Сведения о зарегистрированных правах на оцениваемое имущество представлены в таблице ниже (**Таблица 2.3-1**).

**Таблица 2.3-1. Сведения о зарегистрированных правах и ограничениях прав на оцениваемые объекты недвижимости**

Наименование объекта	Реквизиты свидетельства о гос. регистрации права, вид права	Правообладатель	Вид права, номер и дата государственной регистрации права
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38.	серия 23 АВ №140614 от 15.12.2006 (собственность)	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593)	№ 23-23-01/464/2006-235 от 15.12.2006 (собственность)
Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.	серия 23 АВ №140615 от 15.12.2006 (собственность)	ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593)	Собственность, № 23-23-01/464/2006-236 от 15.12.2006

Источник информации: Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018, правоудтверждающие документы, официальные сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Согласно официальным сведениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) на оцениваемое имущество, принадлежащее ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), 14.09.2017 были зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде запрещения сделок с имуществом. Заказчиком

Отчет №0155(4)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

представлено письмо с уведомлением о государственной регистрации прекращения ограничения (обременения) прав на объекты недвижимости: здание с кадастровым номером 23:43:0306014:268 и земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306018:41, на основании постановления судебного пристава-исполнителя МО по ОИП УФССП России по Москве от 11.05.2018. По состоянию на дату оценки на Объект оценки ограничения (обременения) прав не зарегистрированы. Копия документа представлена в Приложении 5 настоящего отчета.

*Настоящая оценка выполнена исходя из следующих предположений:*

1. Собственник оцениваемого помещения: ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4).
2. Существующее ограничение (обременение) прав на оцениваемые объекты недвижимости: без обременений.
3. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

#### **2.4. Анализ местоположения объекта оценки**

Объект оценки расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.

Ближайшее окружение – жилая застройка домами малой и средней этажности, магазины и объекты социальной инфраструктуры.

Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью:

- ближайшая крупная улица города – улица Ставропольская, находится в 620 метрах;
- центральная улица города Краснодара – улица Красная, находится на расстоянии 5,5 км.

#### **Краткое описание города Краснодар**

Краснодар (до 1920 года — Екатеринодар) — город на юге России, расположенный на правом берегу реки Кубани, на расстоянии 120 км от Чёрного моря (по автодороге от пос. Джубга), 140 километров от Азовского моря (по автодороге от ст. Голубицкой) и 1300 км к югу от Москвы (по автодороге М-4 «Дон»). Административный центр Краснодарского края. Образует городской округ муниципальное образование город Краснодар.

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

Население — 789 541 (на 1 января 2018). 22 сентября 2018 года было объявлено, что население городского округа «Муниципальное образование город Краснодар» превысило 1 миллион человек.

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

Город Краснодар как объект административно-территориального устройства Краснодарского края состоит из следующих административно-территориальных единиц: город (краевого подчинения) Краснодар, разделённый на 4 внутригородских (административных) округа, которым подчинены 5 сельских округов, включающих 29 сельских населённых пунктов.

Краснодар — один из крупнейших экономических центров России. В 2011 году входил в список City-600 (объединяет 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП), составленный исследовательской организацией Mc Kinsey Global Institute. В 2010 году консалтинговая компания оценила валовой муниципальный продукт Краснодара в 12 млрд. долларов (22 тыс. долларов в расчёте на жителя). Согласно исследованию фонда «Институт экономики города», в 2015 году Краснодар занял 13 место в общероссийском рейтинге городов — столиц регионов по валовому городскому продукту (ВГП). Город вошёл в число

тринадцати российских региональных столиц с экономикой более 0,5 трлн рублей: годовой ВВП Краснодар составил 508 млрд рублей.

Краснодарский край в 2015 году входил в первую пятёрку регионов РФ по ВРП, а Краснодар, в свою очередь, отличается концентрацией ресурсов: на его долю приходится более 45 % ВРП региона, треть промышленных предприятий, 70 % производства и распределения энергии, около 45 % оборота розничной торговли.

Краснодар является одним из самых динамично развивающихся городов России; он трижды признавался «Лучшим городом России для ведения бизнеса» по версии журнала «Форбс». Экономист Наталья Зубаревич указывала, что на 2017 год Краснодар входил в небольшой список российских городов, имеющих преимущества в развитии: в нём отмечен высокий рост населения, самый большой душевой оборот торговли, максимальные душевые инвестиции и объём ввода жилья за 2013—2015 гг., агломерация города имела наиболее значительный потенциал развития.

Краснодар — крупный индустриальный центр Юга России. В 2015 году на город приходилось около 30 % от общего производства по Краснодарскому краю. Промышленность Краснодара представлена 127 крупными и средними предприятиями, ещё свыше тысячи относятся к субъектам малого бизнеса. Предприятия предоставляют рабочие места 40 тысячам горожан или 17 % от всего трудоспособного населения.

В экспорте из города преобладают товары пищевой отрасли. Солод, крахмал, инулин, пшеничную клейковину экспортируют в Албанию, Грузию, Молдову, Египет, Йемен, Сенегал и Танзанию. Рис-сырец и кукурузу — в Великобританию. Сушёный горох — в Индию и Пакистан. Зерно, бобовые, крупы и подсолнечное масло — на Ближний Восток, в страны ЕС и Африки. Жиры, масло животное и промышленное растительное, воски — в США. Также из города экспортируются за рубеж: сельхозтехника, компрессоры и компрессорное оборудование, посуда, тара, промышленные установки для нано- и ультрафильтрации, сепарационное оборудование для газовой отрасли и др.

Краснодар по темпам и объёмам вводимого в эксплуатацию жилья по сравнению с другими регионами страны находится в числе лидеров — вместе с Москвой и Санкт-Петербургом. В 2011 году в краевом центре было построено свыше 1 млн. 75 тыс. квадратных метров жилья. По итогам 2010 года объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 35,9 миллиарда рублей, в том числе по крупным и средним предприятиям — 19,2 миллиарда рублей, что составило 81,8 и 78,2 % соответственно к уровню 2009 года в сопоставимой оценке. Темп роста общего ввода жилья за январь—март 2011 года по сравнению с аналогичным периодом 2010 года составляет 113 %.

Строительством многоквартирных жилых домов на территории муниципального образования город Краснодар занимается 85 строительных компаний, строительством домов из быстровозводимых конструкций — 26 компаний.

В городе хорошо развита сфера торговли, по объёму товарооборота Краснодар занимает первое место в ЮФО. Оборот розничной торговли в 2010 году достиг 290 млрд. рублей, что в 1,3 раза превышает уровень 2009 года. В 2010 году введено более 60 новых торговых объектов суммарной площадью свыше 125 тыс. кв. м. Для развития собственной торговли товаропроизводителями в городе созданы и функционируют 4 муниципальных рынка, на которых широко представлена продукция кубанских производителей. Доля торговли в экономике Краснодара составляет 52%.

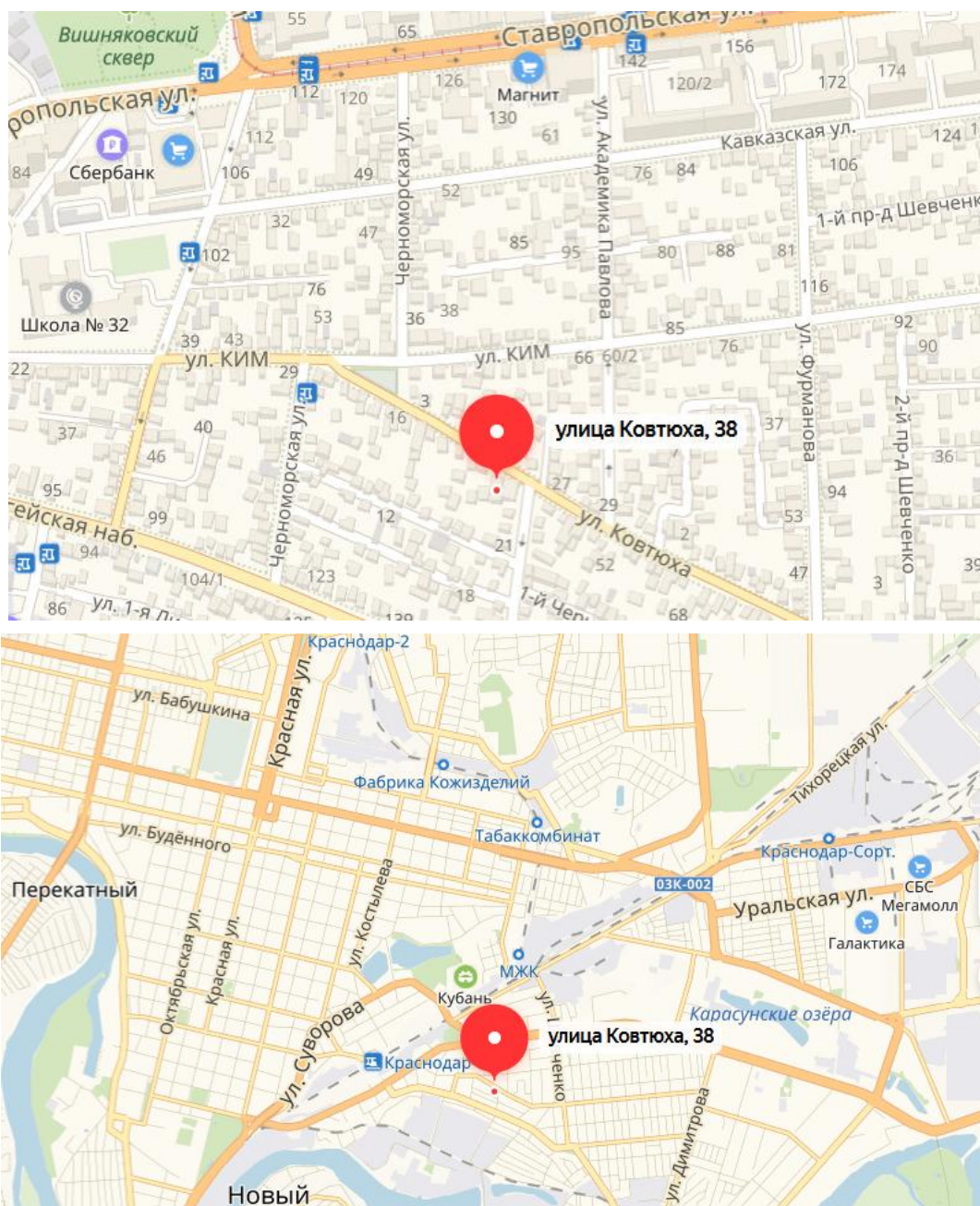
Краснодар — крупный транспортный узел юга России. Территорию города пересекают четыре направления железных дорог, две автодороги федерального значения, есть аэропорт и речной грузовой порт. Из аэропорта выполняются полёты во многие города России, стран ближнего и дальнего зарубежья. В Краснодаре работают следующие виды транспорта: воздушный, железнодорожный, речной, автобусный, городской электротранспорт — трамвай и троллейбус.

*Источник информации: интернет-портал Свободная энциклопедия «Википедия», <https://ru.wikipedia.org/>*

Основные выводы:

1. Использование объекта оценки в качестве здания для офисного использования с жилыми помещениями, выбрано оптимально.
2. Объект оценки имеет удовлетворительную транспортную доступность.
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования офисного объекта с жилыми помещениями.
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисного здания с жилыми помещениями.
5. Местоположение объекта оценки - удовлетворительное для использования в коммерческих целях, для функционирования офисного объекта с жилыми помещениями.

**Рисунок 5. Расположение объекта оценки на карте Краснодара**



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/35/krasnodar/>

## **2.5. Ознакомление с целью и задачей, указанной в настоящем отчете**

С 12 октября 2010 года продажа предприятия должника и имущества должника должно проводиться на торгах в электронной форме – (п. 7 статьи 110 и п. 3 статьи 111 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2010 №54 утверждены Порядок проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, а также Требования к электронным площадкам и операторам электронных площадок при проведении открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Порядок организации и участия в торговых процедурах по продаже имущества должников регулируются Регламентом проведения открытых торгов в электронной форме при продаже имущества (предприятия) должников в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве. Регламент разработан с учетом Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 февраля 2010 г. № 54.».

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи предприятия по результатам торгов проводятся повторные торги в порядке, установленном Приказом с учетом положений пункта 8 статьи 110 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)".

## **2.6. Анализ достаточности и достоверности информации**

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

### **1. Анализ достаточности информации.**

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объекта оценки.

Материалы, представленные исполнителю:

Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018,

Свидетельства о государственной регистрации прав на здание и земельный участок,

Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:268 (здание),

Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок);

Справка о величине операционных расходов, связанных с объектом оценки,

Прочие документы и сведения об Объекте оценки, полученные от Заказчика.

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

### **2. Анализ достоверности информации.**

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, местоположение, кадастровый номер объекта и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение:** В рамках настоящего Отчета оценщик не проводил экспертизу полученных документов и исходили из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц, сведений и справок) – достоверна.

## **2.7. Анализ ликвидности объекта оценки**

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

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

При анализе ликвидности рассматривались следующие факторы:

- техническое состояние объекта оценки;
- наличие рынка бывшего в эксплуатации движимого имущества;
- наличие и количество потенциальных покупателей имущества;
- наличие организаций, торгующих новым и подержанным имуществом;
- наличие открытой ценовой информации;
- уникальность объекта оценки;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по техническому состоянию (году изготовления) с оцениваемым объектом.

Оценка рыночной стоимости оцениваемого имущества проводится в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Учитывая, что ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593) на период проведения оценки находится на стадии ликвидации и имущество организации будет выставлено на торги, можно сделать вывод, что объект оценки относится к низколиквидным активам с показателем ликвидности «низкая» и сроком реализации 7-18 месяцев.

## 3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 3.1. Описание процедуры оценки

#### Этапы оценки

**1 этап.** Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

**2 этап.** Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

**3 этап.** Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

**4 этап.** Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

**5 этап.** Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение рыночной стоимости

**6 этап.** Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

**7 этап.** Составление развернутого письменного отчета об оценке

### 3.2. Выбор подходов к оценке

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Для оценки объектов недвижимости использованы сравнительный и доходный подходы к оценке.

### 3.2.1. Обоснование использования сравнительного и доходного подходов к оценке

**Сравнительный подход** применяется при условии развитого рынка недвижимости данного в рассматриваемом регионе. При применении этого подхода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов.

Оценщиком было выявлено, что рынок предложений по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в регионе расположения Объекта оценки достаточно хорошо развит. Оценщику удалось выявить предложения по продаже офисных зданий, расположенных в городе Краснодар, сопоставимых с оцениваемым комплексом по основным ценообразующим факторам. Сравнительный подход был реализован с помощью метода сравнения продаж.

**Доходный подход**, основан на принципе ожидания и отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

Доходный подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщиком было выявлено, что рынок предложений по аренде аналогичных объектов на рынке недвижимости в регионе расположения Объекта оценки достаточно хорошо развит. Оценщику удалось выявить предложения по аренде отдельно стоящих зданий - офисных зданий, расположенных в городе Краснодаре, сопоставимых с оцениваемым зданием по основным ценообразующим факторам. Доходный подход был реализован с помощью метода прямой капитализации.

### 3.2.2. Обоснованный отказ от использования затратного подхода к оценке

Согласно ФСО №7: «...затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов капитального строительства, но не их частей...затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства».

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно ФСО-7: «п.24 (в): затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения



сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Использование затратного подхода в данной работе не может дать правильную оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Поскольку Заказчиком не был представлен Технический паспорт БТИ на здание, оценщик не располагал всеми необходимыми данными об оцениваемом имуществе, том числе сведения о строительном объеме, конструктивных и объемно-планировочных решениях здания и т.д.

Напротив, на открытом рынке на дату оценки был представлен достаточный объем информации о предложениях к продаже и аренде офисных зданий, сопоставимых с оцениваемым зданием, что предопределяет использование сравнительного и доходного подходов к оценке.

Исходя из вышеизложенного, оценщик пришел к заключению, что использование затратного подхода в настоящей работе будет некорректным, поэтому в данной работе затратный подход не применяется.

## 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>8</sup>

### 4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации на март 2018г., соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости.

#### 4.1.1. Макроэкономическая ситуация в РФ в июле 2018г.

Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭРТ РФ «Картина в экономике в июле 2018 года» (источник: МЭРТ, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/index>).

*По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г.* Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

*Рост потребительского спроса в апреле-июне ускорился.* Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

*По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2-3% г/г.* Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле-июне продолжал устойчиво

<sup>8</sup> Объем исследований определен оценщиком исходя из принципа достаточности.

расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

*Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов.* Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

*Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам.* Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

*Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года.* Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

*Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился.* При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

### Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае и апреле.

#### Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
<b>ВВП</b>	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
<b>Промышленное производство</b>	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
добыча угля	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	4,4	3,4	5,0	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	0,9	1,9	1,3	2,1
добыча металлических руд	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	2,5	5,6	3,9	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	16,3	22,4	10,8	4,4
<i>Обрабатывающие производства</i>	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,6	2,9	5,1	3,6	2,6
пищевая промышленность	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	2,1	0,4	4,4	5,3
легкая промышленность	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	1,1	6,5	8,7	7,2
деревообработка	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,2	5,7	6,5	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	0,8	3,1	0,8	-3,2
химический комплекс	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	3,3	9,2	7,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	2,0	14,3	20,7	-1,9
металлургия	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	5,6	2,5	1,6	2,4
машиностроение	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	4,0	13,3	8,5	6,5
прочие производства	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-5,9	0,3	-6,2	-9,0
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

\*Оценка Минэкономразвития России.

Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля (см. раздел «Внутренний спрос»).

### Внутренний спрос

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу.

Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в ежемесячном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае.

По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,3 % г/г.

### Показатели потребительской активности

	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Оборот розничной торговли</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,8	0,5	0,1	0,4	0,5		0,7	0,6	
<b>Продовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	3,2	2,0	2,0	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,6	0,0	0,3	0,1		0,6	1,1	
<b>Непродовольственные товары</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,9	2,7	3,4	2,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	0,2	0,2	0,8		0,8	0,5	
<b>Платные услуги</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	1,3	3,1	3,9	2,0	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,6	-0,5	0,0	0,6	0,7		0,5	0,6	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Показатели инвестиционной активности

	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года					3,6	4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)					0,4		1,9	0,4	
<b>Строительство</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,7	-1,1	0,1	1,7	-0,2		-0,2	0,1	
<b>Производство инвестоваров<sup>4</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	8,9	13,4	4,9	8,4	6,8	12,9	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	3,0	1,1	0,9	1,8	1,3		2,3	1,3	
<b>Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья</b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	10,4	4,1	11,2	17,1	25,1	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	1,8	-1,1	1,2	-0,8	0,3		-2,4	10,6	
<b>Индекс физического объема импорта инвест. товаров<sup>5</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года			-5,8	1,7	28,7	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)			-1,8	-6,8	-6,7		4,2	13,8	
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>6</sup></b>									
% к соотв. периоду предыдущего года	-7,3	-9,5	-5,3	-7,2	2,4	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	-7,6	-5,6	-1,6	-0,8	-1,5		3,2	-1,3	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во 2кв18 увеличился на 0,9 % г/г после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти (8,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г в 1кв18), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во 2кв18 стабилизировался в абсолютном выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США SA, а его годовые темпы роста снизились

до 10,4 % г/г с 25,1 % г/г в январе-марте. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с 1кв18 (+3,6 % г/г).

## Рынок труда

Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах.

Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля, как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне.

С учетом низких уровней безработицы потенциал дальнейшего перераспределения рабочей силы от безработных к занятым ограничен.

### Показатели рынка труда

	2кв18	июн.18	май 18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,2	7,6	7,6	10,2	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	0,7	-0,1	4,0		2,4	0,7	
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	0,7	1,0	0,4	4,0		2,8	1,6	
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	0,2	0,1	5,6	1,1/ 3,2 <sup>1</sup>	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,3	-1,5	0,4	1,5		0,4	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,5	0,1	-0,1	4,6	0,9/ 3,0 <sup>1</sup>	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	76,2	76,2		76,2	76,0	
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,2	72,4	72,6	72,6		72,3	72,0	
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6		3,9	4,0	
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,5	65,6	65,8	65,7		65,7	65,4	
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

\* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

\*\* Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше». Сезонная очистка на данных по возрастной группе «15–72 года».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Инфляция

Инфляционное давление в экономике остается низким, несмотря на динамичный рост заработных плат и уверенное восстановление потребительского спроса.

В июле годовые темпы инфляции составили 2,5% г/г (после 2,3% г/г в июне), что совпало с нижней границей прогноза Минэкономразвития России. Ускорение годовой инфляции было обусловлено низкой базой июля 2017 года, что стало следствием смещения графика поступления продукции нового урожая в прошлом году.

В терминах последовательных приростов с устранением сезонности рост цен в июле замедлился до 0,19% м/м SA с 0,44% м/м SA месяцем ранее, при этом снижение темпов роста наблюдалось по всем основным компонентам индекса потребительских цен.

При некотором замедлении месячных темпов роста цен на непродовольственные товары (за исключением подакцизной продукции) и на услуги (за исключением регулируемых цен и тарифов), монетарная инфляция вновь опустилась чуть ниже целевого ориентира Банка России, составив 3,5% м/м SAAR после 4,0% м/м SAAR в мае-июне и 5,1% м/м SAAR в апреле.

Годовые темпы монетарной инфляции в июле сохранились на уровне предыдущего месяца (2,9 % г/г).

### Индикаторы инфляции

	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	2017	2016	2015
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,3	2,4	2,4	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-	-

Источник: МЭРТ РФ «Картина в экономике в июле 2018 года», <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201801084>, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/1474fd76-c4bc-4908-9221-d22a229f443d/180810.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=1474fd76-c4bc-4908-9221-d22a229f443d>

#### 4.1.2. Общая характеристика прогноза социально-экономического развития РФ до 2024 года

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года»

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

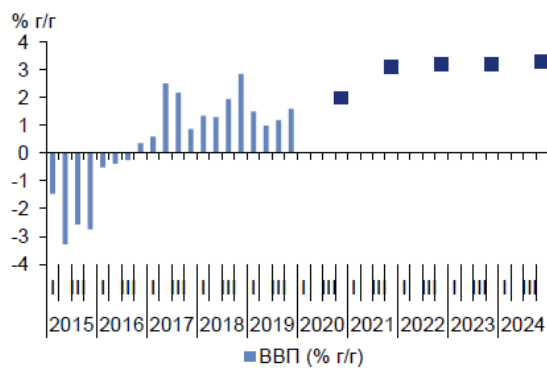
#### Инфляция

До конца 2018 года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019г. с 18% до 20% затронет около 75% товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3% от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

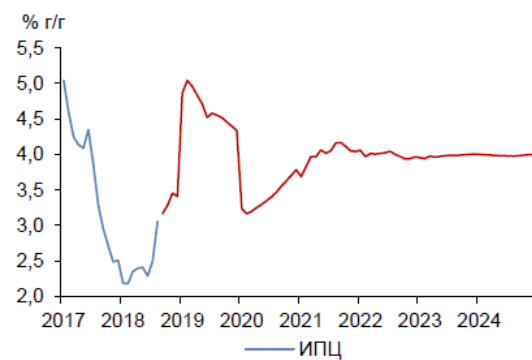
В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4%. Прогноз инфляции на конец 2020г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

Рис. 25. Экономический рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 26. Инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления.

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25% их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности.

Ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

**Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития**

к соотв. периоду предыдущего года	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель</b>								
базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>								
базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>								
базовый	1,5	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	1,5	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>								
базовый	4,4	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный	4,4	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
<b>Промышленность, %</b>								
базовый	2,1	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,1	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>								
базовый	-0,7	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный	-0,7	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
<b>Реальная заработная плата, %</b>								
базовый	2,9	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный	2,9	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
<b>Оборот розничной торговли, %</b>								
базовый	1,3	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный	1,3	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
<b>Экспорт товаров, млрд. долларов США</b>								
базовый	353,5	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный	353,5	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
<b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>								
базовый	238,1	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный	238,1	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

## Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Источник: МЭРТ «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года», дата размещения 01.10.2018, <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>



## 4.2. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

### 4.2.1. Определение сегмента рынка Объекта оценки

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

Рынок земельных участков в городах подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по видам разрешенного использования:

- земельные участки под жилую застройку (ИЖС, многоквартирную жилую застройку и т.д.);
- земельные участки под с/х использование (личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество и т.п.);
- земельные участки под промышленное использование (производственные объекты/базы/ комплексы, складские объекты и т.п.);
- земельные участки под коммерческое использование (торговое, административно-офисное, социально-бытовое и т.п.).

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных) помещений;
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).

*Вывод: Оцениваемый объект недвижимости представляют собой отдельно стоящее здание офисного назначения общей площадью 408,2 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 466 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38. В этой связи далее представлены классификация офисных помещений и обзор рынка недвижимости Краснодара.*

### 4.2.2. Классификация офисных помещений

Московским Исследовательским Форумом, в который входят ведущие консалтинговые компании в области коммерческой недвижимости: Colliers International, Jones Long LaSalla, Noble Gibonss/CB Richard Ellis, Stiles&Riabokobylko/Gushan&Watefield Healey&Baker, был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация в целях их унификации и представления единства информации по рынку офисных помещений.

Для определения классов офисных зданий выделены 20 основных нижеуказанных критериев:

1. Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (Система Управления Зданием);
2. Профессиональное управление зданием;
3. Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;
4. Система кондиционирования: не ниже двухтрубной, либо соответствующий ей аналог;
5. Подвесные потолки;
6. Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м;
7. Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами);

8. Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможностей его установки);
9. Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;
10. Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 сек.;
11. Подземная парковка;
12. Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования;
13. Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв.м. арендуемой площади здания;
14. Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не более 12 %.
15. Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;
16. Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания; (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения);
17. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400-450 кг на 1 кв.м.;
18. Современные системы безопасности и контроля доступа в здание;
19. Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства;
20. Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 метров.

Офисное здание класса «А» должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 критериев.

Офисное здание класса «В» должно соответствовать не менее, чем 10-ти из 20-ти приведенных критериев.

Согласно принципам, разработанным межрегиональной общественной организацией - Гильдия Управляющих и Девелоперов (<http://www.gud-estate.ru>), офисные центры делятся на классы: «А», «В», «С» и «D». Приставка "+" или "-" свидетельствует о параметрах повышающих или понижающих уровень обозначенного класса. Отнесение к тому или иному классу происходит на основе анализа трех главных параметров (местоположение, тип здания, уровень сервиса).

*1. Офисные центра класса «А»* являются наиболее престижными из всех существующих. Все инженерные коммуникации соответствуют наивысшим международным стандартам, в отделке использованы дорогие высококачественные материалы, в проекте воплощены оригинальные архитектурные решения. В таких зданиях, как правило, размещаются офисы представительского класса.

*Местоположение:* деловые зоны центра города, в пределах 5-7 минутной пешеходной доступности, с удобными подъездными путями, хорошими видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой. Отличная транспортная доступность (физическая, без учета временных затрат на пробки). Зоны характеризуются высокими пешеходными и транспортными потоками. Первую линию зданий на этих улицах отличает высокое качество наружной отделки. Отсутствие в непосредственной близости от бизнес-центра объектов откладывающих негативный отпечаток на район в целом.

*2. К офисам класса «В»*, как правило, относятся новые либо полностью реконструированные офисные здания с качественной недорогой отделкой, небольшим набором предоставляемых услуг. Иногда офисы класса "В" называют "бюджетными офисами" или офисами "эконом-класса".

*Местоположение:* территории центра города и прилегающих районов, формирующаяся зона деловой активности. Отличаются хорошим расположением, хорошей транспортной доступностью до центра города (не более 20 минут езды на автомобиле); либо локация непосредственно на центральной транспортной магистрали города.

*3. К офисам класса «С»*, в основном, относятся здания бывших научно-исследовательских институтов, заводууправлений и пр., которые были перепрофилированы в офисные здания.

Эти здания характеризуются невысоким уровнем предоставляемых услуг и, как правило, внешне выглядят непрезентабельно.

*Местоположение:* районы, приближенные к центру и отдаленные районы с удовлетворительной транспортной доступностью, вблизи основных магистралей, метро. Локация в жилой или рекреационной зоне, в развивающихся промышленных зонах (технопарках). Дефицит объектов прилегающей городской инфраструктуры.

4. Некоторые эксперты выделяют *офисные помещения класса «D»*. К нему относятся офисные помещения в зданиях без реконструкции и ремонта с устаревшими инженерными коммуникациями; все остальные «внеклассовые» здания, которые не соответствуют понятию бизнес-центр (отсутствует управление зданием, как таковое, дополнительные услуги кроме аренды площадей не предоставляются), здания низкого качества и требуют капитального. Кроме этого к данному классу относятся административные помещения с преобладающей некоммерческой функцией площадей на территории промзон, заводов, с ограниченным доступом на территорию.

#### Вывод:

В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, помещения оцениваемого здания по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «B».

### 4.2.3. Краткий обзор рынка недвижимости Краснодара в 2018 г.

#### Рынок недвижимости 2018 года

Существуют основные вопросы, которые тревожат покупателей и продавцов рынка недвижимости Краснодара, они касаются динамики рынка, спроса и предложения на нем, предпочтений и новых проектов. Рынок недвижимости города Краснодара на сегодня находится в стагнации, нет сильных спадов или подъемов. Общее снижение спроса у жителей города и края на недвижимость компенсируется приезжими из других регионов. До сих пор в лидерах продаж остаются объекты в строящихся домах, около 70% покупателей предпочитают приобретать этот сегмент. Существуют новые проекты новостроек, которые были запущены в 2017 году.

#### Прогноз недвижимости на 2018 год

Делать прогноз на недвижимость в 2018 году в Краснодаре все равно, что давать прогноз на результаты спортивных соревнований. Да, есть основные критерии, по которым можно предположить, что ждет в 2018 году, но есть и множество факторов, значение которых просчитать невозможно, но которые скажутся на ситуации рынка недвижимости 2018.

#### Рынок недвижимости 2018 прогноз

Рынок недвижимости 2018 года следует рассматривать в разрезе отдельно сегмента вторичного жилья, отдельно новостроек. По мнению экспертов по недвижимости рынок вторичного жилья ожидает снижение цены на недвижимость на 7-13%. Это сильнее всего коснется такого сегмента как квартиры стоимостью 2-4 млн. рублей. В этот сегмент недвижимости в 2018 году войдут: 2-3 комнатные квартиры эконом класса.

Снижение цены на недвижимость в 2018 году будет обусловлено уменьшением спроса, который поддерживался за счет ипотечных средств. Данная проблема вызвана неуверенностью населения в завтрашних стабильных доходах или рабочих местах.

Прогноз цены на недвижимость зависит от характеристик самой недвижимости. Обзор рынка недвижимости 2017 года позволяет полагать, что меньше падение в цене на недвижимость ожидается на квартиры эконом-класса до 1 500 000 рублей и квартиры бизнес класса от 5-6 млн. и более рублей. Но и в этих сегментах может измениться статистика в сторону серьезного уменьшения стоимости квадратного метра недвижимости, если негативная экономическая ситуация продолжится. Прогноз цен еще более нестабилен и во многом зависит от экономической и политической ситуации в России. Финансовые трудности многих

строительных компаний привели к образованию большого количества долгостроев в 2017 году и эта тенденция может продолжиться.

#### Продажа недвижимости 2018

Анализ рынка недвижимости показывает, что большой объем продаж недвижимости совершается с привлечением заемных средств. Следовательно, восстановление и поддержание банковской сферы благоприятно скажется на продажах недвижимости в 2018 году.

На настоящий момент замедление движения на вторичном рынке вызвано позицией продавцов, которые не хотят уступать покупателям получить ту сумму, которую они для себя сформировали. Такая ситуация на рынке недвижимости продлится до тех пор, пока продавцы не осознают, что в 2018 году их квартира уже подешевела. Похожая ситуация прогнозировалась в свое время на рынке недвижимости в 2009 году, когда продавцам понадобилось от 3 до 6 месяцев для коррекции цен на свои объекты недвижимости.

Продавцы недвижимости, которые ожидают сейчас «своего покупателя» вероятнее всего наступят на грабли предыдущего кризиса, а для того, чтобы этого не произошло необходимо изучать прогнозы и быть в курсе новостей недвижимости. Не желая уступать сейчас, продавцы забывают, что их имущество уже обесценилось почти в 2 раза относительно курса валют. Рынок недвижимости очень чувствителен к изменениям в валютных котировках. Закономерность здесь следующая: строительство новостроек ведется на импортных материалах, это удорожает цену квадратного метра новостроек, а вторичная недвижимость подтягивается по цене к среднерыночной. Эта закономерность лежит в основе всех прогнозов недвижимости.

Давать прогноз, что будет в 2018 году с тем или иным застройщиком практически невозможно. Самые последние прогнозы в недвижимости случаются именно после того как станет понятно положение строительных компаний на рынке. Повышение стоимости строительных материалов и уменьшение спроса самые важные факторы, влияющие на судьбу строек. Особенно эти факторы скажутся на тех строительных компаниях, у которых наибольшее количество начатых объектов строительства. Тем более если получение средств на строительство объектов рассчитано на кредитование банков и инвестиций от физических и юридических лиц, т. е. тех, у кого мало собственных средств. Такие стройки могут остановиться. Сказать точно какую стройку и строительную организацию постигнет судьба долгостроя невозможно.

О реальном положении в строительных компаниях нельзя судить по большому количеству рекламы (антипример строительная компания «Родина»), нельзя верить и заверениям строителей о благополучии и выполнении своих обязательств в срок (не встречал ни одну строительную компанию, где говорили бы: «не покупайте наши квартиры у нас кризис, проблемы»). Фактически, что происходит в компании знают только первые лица.

#### Коммерческая недвижимость прогноз 2018

Коммерческая недвижимость 2018 года менее всего будет подвержена изменениям, об этом говорят прогнозы. Как и весь рынок недвижимости, коммерческая недвижимость, как его сегмент, зависит от политико-экономической ситуации в России, а как следствие, от курса изменения валют. Стабилизация цен на коммерческую недвижимость более вероятный исход, однако, есть отклонения. Коммерческая недвижимость была и остается направлением, в которое вкладывают деньги в кризисные ситуации.

*Источник информации: <https://rielt-gaudi.ru/pro-nedvizhimost-2016>*

### **4.3. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом регионе**

Оценщиком проведен анализ запрашиваемых цен предложений к продаже объектов недвижимости в районе расположения объекта оценки, сопоставимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим показателям.

К рассмотрению принимались предложения к продаже отдельно стоящих зданий как единых объектов недвижимости, офисного назначения, расположенных в Краснодаре, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Результаты анализа рыночных цен предложений к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом недвижимости, представлены в таблице ниже (**Таблица 4.3-1**).

Согласно проведенному анализу можно сделать вывод, что цены предложения к продаже сопоставимых единых объектов недвижимости зависят от состава имущественных прав на объект недвижимости; условий финансирования сделки, условий продажи и рынка; местоположения и окружения объекта недвижимости; функционального назначения и вида фактического использования здания; от размера объекта (площади ОКС и площади земельного участка); от объемно-планировочных и конструктивных особенностей здания (строительного объема, наличия подвальных и технических этажей в здании, материала основных несущих конструкций и т.д.); от состояния здания в целом и состояния и качества внутренней отделки.

Согласно проведенному на дату оценки анализу цен продажи сопоставимых с Объектом оценки офисных зданий, сопоставимых, можно сделать выводы, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне 33 000 – 137 000 руб. за 1 кв. м здания.

Таблица 4.3-1. Анализ цен предложений на здания, сопоставимые с Объектом оценки

№ п/п	Местоположение	Расположение относительно метро	Описание объекта	Площадь зданий, м <sup>2</sup>	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
1	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный округ, ул. Володи Головатого, 291	центры административных районов города	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание, коммерческого (офисного) назначения, 2011 года постройки, жилые помещения площадью 50 кв. м, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	260,0	300	23 000 000	88 462	Собственник, тел. +7 909 444-74-44, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/181866624/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/181866624/</a>
2	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский округ, мкр. 40 лет Победы, 1 Мая ул., 162	центры административных районов города	Отдельно стоящее 5-ти уровневое капитальное здание (3 этажа, цоколь, мансарда), коммерческого (офисного) назначения, 2001 года постройки, жилые помещения в мансарде, на участке гараж на 3 м/м), все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	474,0	300	33 559 322	70 800	Собственник, тел. +7 918 454-45-50, +7 918 478-70-07, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194920892/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194920892/</a>
3	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный округ, ул. Володи Головатого, 291	центры административных районов города	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание коммерческого (офисного) назначения, жилые помещения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	548,0	1 260	75 000 000	136 861	АН "АВАНТАЖ", тел.+7 861 205-60-54, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/191457154/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/191457154/</a>
4	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Новознаменский, проезд 1-й Знаменский, 12	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание, 2018 года постройки, жилые помещения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	140,0	300	4 838 000	34 557	АН "Century 21", тел.+7 989 123-11-71, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195193396/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195193396/</a>
5	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Дубинка, ул. Фурманова	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание, жилые помещения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	442,0	460	15 000 000	33 937	АН "Департамент коммерческой недвижимости КАЯН", тел. +7 938 429-75-67, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194858514/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194858514/</a>

Отчет №0155(4)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

№ п/п	Местоположение	Расположение относительно метро	Описание объекта	Площадь зданий, м <sup>2</sup>	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
6	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Дубинка, Черемушки микрорайон, ул. Ставропольская	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Отдельно стоящее 3-х этажное капитальное здание с подвалом (4 уровня), коммерческого назначения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	815,0	300	28 000 000	34 356	АН "Департамент коммерческой недвижимости КАЯН", тел. +7 938 429-21-64, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194781444/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194781444/</a>
7	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, Северная ул.	центры административных районов города	Отдельно стоящее 3-х этажное капитальное здание, коммерческого назначения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	363	300	32 000 000	88 154	АН "Департамент коммерческой недвижимости КАЯН", тел. +7 938 429-22-13, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194800828/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194800828/</a>
8	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Калинино, Сады Калинина микрорайон, ул. Средняя	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Отдельно стоящее одноэтажное капитальное здание с антресолюю, коммерческого назначения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	400,0	800	33 000 000	82 500	АН "Департамент коммерческой недвижимости КАЯН", тел. +7 938 429-22-13, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194801842/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194801842/</a>
9	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Юбилейный, ул. 70-летия Октября	спальные микрорайоны высотной застройки	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание, коммерческого назначения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	460,0	300	35 400 000	76 957	АН "Элитный город", тел. +7 929 851-23-34, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194858301/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194858301/</a>
10	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Кожзавод, Северная ул., 11	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Отдельно стоящее 4-х этажное капитальное здание, коммерческого назначения, жилые помещения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	751,0	500	75 000 000	99 867	Собственник, тел. +7 988 241-04-64, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/192495375/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/192495375/</a>
11	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Селезнева	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Отдельно стоящее 4-х этажное капитальное здание, коммерческого назначения, жилые помещения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	411,0	400	13 500 000	32 847	Собственник, тел. +7 918 992-38-94, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/190492733/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/190492733/</a>

№ п/п	Местоположение	Расположение относительно метро	Описание объекта	Площадь зданий, м <sup>2</sup>	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Цена предложения, руб.	Цена 1 кв. м здания, руб.	Источник
12	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, ул. Карасунская, 53/1	центры административных районов города	Отдельно стоящее 3-х этажное капитальное здание, 2013 года постройки, коммерческого назначения, жилые помещения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	593,6	163	46 800 000	78 841	Собственник, тел.+7 918 022-76-99, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195115013/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195115013/</a>
	<b>Минимальная цена предложения</b>						<b>32 847</b>	
	<b>Максимальная цена предложения</b>						<b>136 861</b>	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика



#### 4.4. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- социальные:
  - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
  - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
  - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
  - стиль и уровень жизни.
- экономические:
  - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
  - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
  - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.
- физические:
  - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
  - экология;
  - сейсмические факторы.
- политические (административные):
  - политическая стабильность, безопасность;
  - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
  - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
  - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
  - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
  - наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

- местоположение:
  - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
  - наличие и состояние коммуникаций;
  - наличие объектов социально-культурного назначения;
  - размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

- условия продаж:
  - особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
  - условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- физические характеристики:
  - физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
  - качество строительства и эксплуатации;
  - наличие коммунальных услуг;
  - функциональная пригодность;
  - привлекательность, комфорт.
- архитектурно-строительные:
  - стиль, планировка, конструкции и т. д.;
  - объемно-планировочные показатели и др.
- финансово-эксплуатационные:
  - эксплуатационные расходы;
  - стоимость строительства;
  - доходы, генерируемые объектом недвижимости.

#### **4.5. Анализ основных ценообразующих факторов**

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке имущественных комплексов недвижимости, как правило, являются:

- состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объект капитального строительства;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
- площадь объекта капитального строительства;
- площадь земельного участка;
- объемно-планировочные и конструктивные параметры и особенности (строительный объем здания, наличие подвальных и технических этажей в здании и т.д.);
- физическое состояние зданий, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений в здании;
- параметры рынка строительных работ, услуг и материалов в регионе расположения оцениваемого объекта, прибыль предпринимателя.

#### ***Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объекта здания в части применения сравнительного подхода к оценке.***

##### ***Качество прав (передаваемые имущественные права)***

Данный фактор характеризует полноту прав на объект недвижимости, в том числе, права на объект капитального строительства и земельный участок, входящие в единый объект недвижимости (ЕОН).

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

В данном отчете, исходя из предполагаемого использования результатов, оценка производится для прав собственности на объекты недвижимости без учета существующих ограничений.

#### *Условия финансирования.*

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

#### *Условия продажи.*

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

#### *Условия рынка.*

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Снижение ставки аренды в соответствии с возможным торгом, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка. Также, определение величины скидки на торг возможно по данным справочников, разработанных на основании оценочной практики.

Условиями рынка также определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Поэтому необходимо проведение сравнительного анализа цен за период.

При проведении корректировки на период продажи проводится необходимо учитывать срок экспозиции объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Срок экспозиции объекта неразрывно связан с ликвидностью объекта.

#### *Местоположение и окружение объекта недвижимости.*

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта недвижимости в зависимости от транспортной и пешеходной доступности, инфраструктуры района, а также экологической обстановки района.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

#### *Физические характеристики объекта недвижимости.*

Данная группа ценообразующих факторов включает площадь земельного участка, площадь объекта капитального строительства объемно-планировочные и конструктивные решения и особенности здания, соотношение основных (полезных) и технических помещений в здании. Как правило, объекты с большей площадью стоят за 1 кв.м дешевле при прочих равных условиях. Площадь земельного участка также оказывает влияние на стоимость ЕОН, чем больше площадь участка, входящего в ЕОН, тем выше стоимость здания и тем выше стоимость за 1 кв. м объекта.

Чем больше полезная площадь здания и чем меньше приходится площади на вспомогательные помещения (технические помещения в подвальных и технических этажах и проч.), тем выше стоимость за 1 кв. м здания.

Влияние различий данной группы факторов на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

### *Функциональное назначение ОКС*

Данный ценообразующий фактор характеризует влияние функционального назначения и вида фактического использования объекта капитального строительства на его стоимость.

Влияние данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации, например, «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А.

### *Состояние здания*

Данная группа ценообразующих факторов характеризует физический износ здания в целом и его отдельных конструктивных элементов, моральное и функциональное устаревание здания, а также уровень отделки помещений, обеспечение здания современными инженерными коммуникациями.

Влияние различий данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

*Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», выводы оценщика*

## **4.6. Основные выводы по разделу**

- В настоящем отчете Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества - отдельно стоящее здание офисного назначения общей площадью 408,2 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 466 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38.
- В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, оцениваемые помещения по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «В».
- Согласно проведенному на дату оценки анализу цен предложения к продаже офисных зданий, сопоставимых с Объектом оценки, можно сделать выводы, что запрашиваемые цены находятся округленно в диапазоне 33 000 – 137 000 руб. за 1 кв. м здания.

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

В настоящем отчете Объектом оценки являются Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.

Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

В соответствии с ФСО №7 при определении вариантов наилучшего и оптимального использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
2. Физическая возможность — физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
3. Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность — кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

### Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность владения оцениваемым объектом недвижимости будет достигнута при наиболее прибыльном варианте его использования в соответствии с разрешенным видом использования, с учетом физической возможности и финансовой оправданности. То есть необходимо определить, какой из финансово оправданных (экономически приемлемых) вариантов использования из юридически разрешенных и физически возможных, будет приносить максимальный чистый доход.

### Юридическая разрешенность

В соответствии с пунктом 20 ФСО №7 рыночная стоимость объекта капитального строительства определяется исходя из его фактического использования.

Оцениваемое здание находится на земельном участке с разрешенным использованием: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания.

Очевидно, что единственно юридически разрешенным использованием при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости будет их фактическое использование в соответствии с назначением земельного участка.

### Физическая возможность

---

Анализ технических, конструктивных и объемно-планировочных характеристик оцениваемого здания свидетельствует о том, что здание соответствует стандартам по эксплуатации и функциональности административных (офисных) помещений. Физически возможным является использование оцениваемого здания в качестве административно-офисного здания.

#### **Финансовая целесообразность**

Финансовая целесообразность – это экономическая выгодность того или иного потенциального варианта использования объекта, и представляет собой степень его соответствия адекватности сложившейся рыночной среде. Использование оцениваемых объектов недвижимости, с учетом юридически разрешенного и физически возможного предназначения, должно быть экономически целесообразным вариантом.

#### **Вывод по результатам анализа НЭИ:**

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого здания является его использование в административно-офисных целях.

## 6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

### 6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости Объекта оценки затратный подход к оценке не применяется, оценщиком сформулирован обоснованный отказ от применения данного подхода.

В соответствии с Заданием на оценку необходимо определить рыночную стоимость земельного участка в составе Объекта оценки. Поэтому в настоящей работе в части применения затратного подхода к оценке определена рыночная стоимость земельного участка в составе Объекта оценки

Оценка рыночной стоимости земельного участка проводится на основе результатов наиболее эффективного использования, земельный участок рассматривается условно свободным от строений.

В настоящей работе определение рыночной стоимости земельного участка выполнено с использованием метода сравнения продаж. Метод сравнения продаж – метод оценки по сравнимым продажам, основанный на сравнении и сопоставлении соответствующих данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта земельный участок рассматривается условно свободным от строений.

Для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого рынка земельных участков в рассматриваемом регионе. На момент оценки в рассматриваемом регионе существует достаточно развитый рынок продажи земельных участков категории земли населенных пунктов, с сопоставимым видом разрешенного использования оцениваемых участков.

Для определения сопоставимости земельных участков обычно используют следующие элементы сравнения: условия финансирования сделки; условия продажи; рыночные условия (время сделки); местоположение; целевое назначение (разрешенное использование); физические характеристики.

#### **Алгоритм определения рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

- изучение рынка земельных участков в регионе; во внимание принимались объекты, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, то есть участки аналогичного назначения, близкие по местоположению, категории и разрешенному использованию, площади, окружению и пр.;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **6.1.1. Выбор аналогов для сравнения и проведение корректировок**

В качестве объектов-аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, площади, разрешенного использования и др.) были отобраны наиболее сопоставимые объекты – земельные участки, расположенные в Краснодаре, имеющие с оцениваемыми участками сопоставимые характеристики.

Принт-скрины интернет-страниц с информацией о предложении к продаже земельных участков и представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

Наиболее важными ценообразующими факторами стоимости при оценке земельных участков являются:

- 
- передаваемые права на земельный участок;
  - условия сделки;
  - условия финансирования;
  - местоположение и окружение;
  - целевое назначение, разрешенное использование земельного участка;
  - физические характеристики участка;
  - транспортная доступность;
  - инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним).

Описание доступных оценщику рыночных данных о сопоставимых земельных участках, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости, представлено в таблицах ниже (**Таблица 6.1.1-1 - Таблица 6.1.1-2**).

В качестве единицы сравнения для оцениваемого земельного участка и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м земельного участка.



Таблица 6.1.1-1. Описание объектов-аналогов для земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес местоположения	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. КСК, Сормовская ул.	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. ЗИП, ул. Зиповская	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. РИП, Российская ул.	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Энка, ул. Дзержинского	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. РИП, Московская ул.
Расположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны высотной застройки	центры административных районов города	центры административных районов города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	промзоны, окраины города
Передаваемые юридические права на земельный участок	собственность	аренда на 10 лет до 2021г.	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь земельных участков, м <sup>2</sup>	466	467	523	484	1 000	1 101
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации административно-офисного здания	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования
Описание объекта	Земельный участок, условно свободный от строений. Все инженерные коммуникации по границе участка.	Земельный участок, свободный от строений, без обременений. Все инженерные коммуникации по границе участка.	Земельный участок, свободный от строений, без обременений. Все инженерные коммуникации по границе участка.	Земельный участок, на участке здание 64 кв. м (под снос), без обременений. Все инженерные коммуникации по границе участка.	Земельный участок, свободный от строений, без обременений. Все инженерные коммуникации по границе участка.	Земельный участок, свободный от строений, без обременений. Все инженерные коммуникации по границе участка.
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения		июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
Источник информации		АН "АЯКС-Риэлт", тел. +7 861 205-63-53, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193478589/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193478589/</a>	АН "АЯКС-Риэлт", тел. +7 861 212-38-52, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193442764/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193442764/</a>	АН "АЯКС-Риэлт", тел. +7 861 205-63-53, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195034251/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195034251/</a>	АН "АЯКС-Риэлт", тел. +7 861 212-33-89, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193441969/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193441969/</a>	АН "АЯКС-Риэлт", тел. +7 861 205-63-53, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193443039/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193443039/</a>
Цена предложения, руб.		5 000 000	7 500 000	7 900 000	12 000 000	12 500 000
Цена за 1 кв. м земельного участка, руб.		10 707	14 340	16 322	12 000	11 353

Источник информации: расчеты оценщика

Отчет №0155(4)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

Таблица 6.1.1-2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена предложения объекта к продаже, руб.		5 000 000	7 500 000	7 900 000	12 000 000	12 500 000
Цена 1 кв. м земельного участка, руб./кв. м		10 707	14 340	16 322	12 000	11 353
Корректировка на торг, %		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		9 476	12 691	14 445	10 620	10 047
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		9 476	12 691	14 445	10 620	10 047
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		9 476	12 691	14 445	10 620	10 047
Вид прав на земельный участок		аренда на 10 лет до 2021г.	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		+32%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		12 508	12 691	14 445	10 620	10 047
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (целевое назначение) участка	Для многоэтажной застройки	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования	Для коммерческого использования
Корректировка на категорию земель и ВРИ, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м объекта, руб.		12 508	12 691	14 445	10 620	10 047
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул.	Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. КСК, Сормовская ул.	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. ЗИП, Завод Измерительных	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. РИП, Российская ул.	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Энка, ул. Дзержинского	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. РИП, Московская ул.

	им. Ковтюха, дом 38		Приборов микрорайон, ул. Зиповская			
Расположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны высотной застройки	центры административных районов города	центры административных районов города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	промзоны, окраины города
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", под ред. Лейфера Л.А, стр. 113, таб. 50, для участков под офисную застройку	0,74	0,79	0,86	0,86	0,74	0,63
Корректировка на местоположение и окружение, %		-6%	-14%	-14%	0%	+17%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м		11 758	10 914	12 423	10 620	11 755
Площадь участка, кв. м	466	467	523	484	1 000	1 101
Корректировка на площадь участка, %		0%	+1%	0%	+8%	+9%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м		11 758	11 023	12 423	11 470	12 813
Корректировка на подключение к центральным инженерным коммуникациям, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв. м		11 758	11 023	12 423	11 470	12 813
Количество корректировок		3	3	2	2	3
Весовые коэффициенты		0,1765	0,1765	0,2353	0,2353	0,1765
<b>Рыночная стоимость за 1 кв. м участка, руб.</b>	<b>11 904</b>					
<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>	<b>5 547 264</b>					
<b>Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.</b>	<b>5 547 000</b>					

Источник информации: расчеты оценщика

### **6.1.2. Описание использованных корректировок для оценки земельного участка**

#### ***Корректировка на торг цены предложения***

Для расчета используются цены объектов, предложенных на продажу, а не реально проданных. По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок с земельными участками в Краснодаре на дату оценки в среднем составляла 11,5%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-11,5%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

#### ***Корректировка на условия продажи и финансирования сделки***

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

#### ***Корректировка на период (время) продажи***

Предложения по продаже подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Цены предложений подобранных аналогов являются актуальными на дату оценки. Корректировка по данному фактору принимается равной нулю.

#### ***Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок***

Сравнение аналогов с оцениваемым земельным участком можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов.

В данном случае оценивается право собственности земельного участка. Аналог №1 находится в государственной собственности и на праве аренды на 10 лет у юр.лица. Корректировка для цены данного аналога определена на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", под ред. Лейфера Л.А., стр. 169, таб. 99. В соответствии с данным справочником отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в частной собственности составляет в среднем 0,76. В данном случае должно использоваться обратное соотношение в размере 1,32 (расчет:  $1/0,76=1,32$ ), что в процентном выражении соответствует понижающей корректировке в размере «+32%». Для цен аналогов №2, №3, №4 и №5 использована корректировка в размере «+32%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

Остальные подобранные аналоги находятся в частной собственности как и оцениваемый земельный участок, для цен этих аналогов корректировка принята равной нулю.

#### ***Корректировка на категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка***

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов. Все подобранные аналоги также имеют категорию земель: земли населенных пунктов.

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, ВРИ по документу: для эксплуатации административно-офисного здания.

Подобранные аналоги имеют сопоставимый ВРИ, предназначены для коммерческой застройки, то есть совпадают с оцениваемым земельным участком по данному фактору. Корректировка для цен всех аналогов по данному фактору равна нулю.

### **Корректировка на местоположение и окружение**

Корректировка по данному фактору проводится исходя из расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки. Местоположение земельных участков – аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных участков. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", под ред. Лейфера Л.А., стр.113, таб.50. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району для земель под индустриальную застройку. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### **Корректировка на площадь земельного участка**

На рынке недвижимости цена за 1 кв. м земельного участка с меньшей площадью, как правило, выше, чем цена 1 кв. м земельного участка с большей площадью при прочих равных условиях.

В настоящей работе корректировка на площадь земельных участков проводилась на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", под ред. Лейфера Л.А., стр.198, рис.73, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость земельных участков под офисно-торговую застройку, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,9287x^{-0,095}$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,095}, \text{ где:}$$

$K_S$  – величина корректировки на площадь участка,

$S_{\text{объекта}}$  - площадь оцениваемого участка,

$S_{\text{ан}}$  – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### **Корректировка на наличие на участке центральных коммуникаций**

Инженерные коммуникации оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций: возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка; наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

Согласно п.20 ФСО №7 земельный участок оценивается как незастроенный; а коммуникации являются объектами отдельного учета.

В данном случае и оцениваемый земельный участок, и подобранные объекты-аналоги имеют равные возможности подключения к городским инженерным коммуникациям, корректировка по данному показателю принимается равной нулю.

### **6.1.3. Вывод показателя стоимости земельного участка**

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого участка определяется, исходя из расчета средней взвешенной цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь участка.

Весовые коэффициенты определены математическим методом. Для этого были рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет весовых коэффициентов произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где: K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога;

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>3</sub> - сумма корректировок 3-го аналога.

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 4660 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38, по состоянию на дату оценки округленно составляет: **5 547 000 рублей.**

## 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### 7.1. Принципы сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на трех основных принципах: спроса и предложения, замещения и вклада.

**Принцип замещения** состоит в том, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та минимальная цена, за которую может быть приобретен или построен (с учетом фактора времени) аналогичный объект. Следовательно, максимальная стоимость оцениваемого объекта определяется минимальной ценой приобретения аналогичного объекта.

Теоретической основой принципа замещения является широко известная в современной экономической теории концепция рационального выбора, согласно которой рациональным является такой выбор хозяйствующего субъекта, который обеспечивает минимальные альтернативные издержки, минимизацию упущенной выгоды в связи с принятием того или иного решения.<sup>9</sup>

**Принцип вклада.** Вклад – сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента. При этом величина такого увеличения (уменьшения) может быть как выше, так и ниже затрат на его создание.

**Принцип спроса и предложения** состоит в том, что при определении стоимости объекта необходимо понимать, какие факторы и каким образом влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости, какие изменения этих факторов могут произойти и как эти изменения повлияют на стоимость данного объекта недвижимости<sup>10</sup>

На основе этих принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

### 7.2. Описание метода сравнения продаж

В части применения сравнительного подхода к расчету рыночной стоимости Объекта оценки используется метод сравнения продаж.

При применении сравнительного подхода стоимость объекта недвижимости определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных (сопоставимых) объектов, поэтому для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого сегмента рынка в рассматриваемом регионе, к которому относится оцениваемый объект.

Суть метода сравнения продаж заключается в том, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

#### ***Последовательность определения рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж***

- Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.
- Выбор объектов – аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок/предложений, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по основным ценообразующим показателям.
- Корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

<sup>9</sup>Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 113.

<sup>10</sup>Максимов Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учеб. пособие. – СПб.: Питер, 2000. – стр. 115-117.

- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Согласно ФСО №7: «... в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога, так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении, а также в виде коэффициентов.

Существуют следующие основные методы расчета корректировок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа);
- экспертный метод расчета.

*Метод, связанный с анализом парных продаж.* Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики, которую необходимо определить.

В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи совсем не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект.

*Метод прямого анализа характеристик.* Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога. Этим методом рассчитывается, например, поправка на время продажи объекта, фактически отражающая изменение покупательной способности валюты, в которой осуществлялись платежи за сопоставимые объекты недвижимости.

*Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа)* основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

*Экспертный метод.* Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Экспертный метод также предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений – чем сильнее объект аналог отличается от объекта оценки, тем корректировка выше.



### **7.3. Выбор аналогов для расчета рыночной стоимости здания как Единого объекта недвижимости**

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества методом сравнения продаж оценщиком были использованы данные об объектах-аналогах – отдельно стоящих зданиях – офисных особняках, как единых объектах недвижимости состоящих из земельных участков и улучшений, расположенных на них.

Выбор объектов – аналогов для оценки недвижимого имущества проводился исходя из следующих условий:

- Отсутствие обременений и ограничений права собственности.
- Сопоставимое функциональное назначение и фактическое использование зданий.
- Сопоставимое местоположение.
- Сопоставимая площадь зданий.
- Хорошее или удовлетворительное состояние здания. В качестве объектов-аналогов не могут использоваться здания, предназначенные под капитальный ремонт или реконструкцию.
- Подключение объекта к центральным инженерным коммуникациям.

Принт-скрины интернет-страниц с информацией о предложении к продаже сопоставимых объектов представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

### **7.4. Сравнение оцениваемого недвижимого имущества с аналогами и проведение корректировок**

К элементам сравнения относятся факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки, и сложившиеся на рынке характеристики сделок с аналогичными объектами недвижимости.

Основными факторами, влияющими на рыночную стоимость объектов недвижимости производственного назначения в части применения сравнительного подхода к оценке, являются:

- состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объект капитального строительства;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
- площадь объекта капитального строительства;
- площадь земельного участка;
- объемно-планировочные и конструктивные параметры и особенности (строительный объем здания, наличие подвальных и технических этажей в здании и т.д.);
- состояние ОКС: физическое состояние объекта капитального строительства, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений в здании.

Описание доступных Оценщику рыночных данных о сопоставимых объектах (ЕОН), проверенных оценщиком, внесенные корректировки и определение рыночной стоимости оцениваемого здания, представлено в таблицах ниже (**Таблица 7.4-1**, **Таблица 7.4-2**).

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов оценщик использовал стоимость 1 кв. м здания.

Таблица 7.4-1. Описание объектов-аналогов для оценки здания

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости	Здание	Здание	Здание	Здание
Адрес местоположения	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный округ, ул. Володи Головатого, 291	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский округ, мкр. 40 лет Победы, 1 Мая ул., 162	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, Северная ул.
Расположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	центры административных районов города	центры административных районов города	центры административных районов города
Расположение относительно первой линии застройки	внутри квартала	внутри квартала	первая линия застройки	первая линия застройки
Передаваемые юридические права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь зданий, м <sup>2</sup>	408,2	260,0	474,0	363,0
Площадь земельных участков, м <sup>2</sup>	466	300	300	300
Назначение здания	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Описание объекта	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание с цоколем, коммерческого (офисного) назначения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание, коммерческого (офисного) назначения, 2011 года постройки, инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее 5-ти уровневое капитальное здание (3 этажа, цоколь, мансарда), коммерческого (офисного) назначения, 2001 года постройки, на участке гараж на 3 м/м), все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее 3-х этажное капитальное здание, коммерческого назначения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.
Класс офисных помещений	"B"	"B"	"B"	"B"
Условия сделки купли-продажи	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные
Состояние здания в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений здания	удовлетворительное, требуются клининговые работы	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Дата предложения		июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
Источник информации		Собственник, тел. +7 909 444-74-44, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/181866624/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/181866624/</a>	Собственник, тел. +7 918 454-45-50, +7 918 478-70-07, <a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194920892/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194920892/</a>	АН "Департамент коммерческой недвижимости КАЯН", тел. +7 938 429-22-13,

---

				<a href="https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194800828/">https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194800828/</a>
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, с НДС(18%), руб.		23 000 000	39 600 000	32 000 000
Цена предложения к продаже имущественного комплекса, без НДС, руб.		23 000 000	33 559 322	32 000 000
Цена, приходящаяся на 1 кв. м зданий, без НДС, руб.		88 462	70 800	88 154

*Источник информации: выводы и расчеты оценщика*

**Таблица 7.4-2. Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом**

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена предложения объекта, без НДС, руб.		23 000 000	33 559 322	32 000 000
Корректировка на торг, %		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена имущественного комплекса, руб.		20 585 000	30 035 593	28 640 000
Цена за 1 кв. м зданий комплекса, в руб., без НДС		79 173	63 366	78 898
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		79 173	63 366	78 898
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		79 173	63 366	78 898
Корректировка на функциональное назначение здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		79 173	63 366	78 898
Имущественные права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права на здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		79 173	63 366	78 898
Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права на земельный участок в составе ЕОН, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		79 173	63 366	78 898
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный округ, ул. Володи Головатого, 291	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский округ, мкр. 40 лет Победы, 1 Мая ул., 162	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, Северная ул.
Расположение в пределах населенного	спальные микрорайоны	центры административных	центры административных	центры административных

пункта	среднеэтажной застройки	районов города	районов города	районов города
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,74	0,87	0,87	0,87
Корректировка на местоположение и окружение, %		-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		67 297	53 861	67 063
Расположение относительно первой линии застройки	внутри квартала	внутри квартала	первая линия застройки	первая линия застройки
Корректировка на локальное расположение, %		0%	-20%	-20%
Скорректированная цена за 1 кв.м здания, руб., без НДС		67 297	43 089	53 650
Класс офисных помещений	"В"	"В"	"В"	"В"
Корректировка на класс офисных помещений, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		67 297	43 089	53 650
Плотность застройки земельного участка, коэф.	0,88	0,87	1,58	1,21
Корректировка на плотность застройки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		67 297	43 089	53 650
Площадь земельных участков, кв. м	466	300	300	300
Корректировка цены ЕОН на разницу в площади земельного участка в составе ЕОН, руб.		0	0	0
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		67 297	53 861	67 063
Общая площадь зданий, кв. м.	408,2	260,0	474,0	363,0
Корректировка на площадь зданий, %		-5%	+2%	-1%
Скорректированная цена 1 кв. м руб.		63 932	54 938	66 392
Состояние зданий в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м зданий,		63 932	54 938	66 392

Отчет №0155(4)-ОЦ/2018 об оценке рыночной стоимости недвижимости

руб.				
Состояние внутренней отделки помещений здания	удовлетворительное, требуются клининговые работы	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка на состояние зданий, коэф.		0,82	1,00	0,82
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		52 424	54 938	54 441
Корректировка на инженерные коммуникации, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв. м зданий, руб.		52 424	54 938	54 441
Количество корректировок		4	4	5
Весовые коэффициенты		0,353	0,353	0,294
<b>Стоимость 1 кв. м здания, без НДС, руб.</b>	<b>53 904</b>			
<b>Рыночная стоимость здания как Единого объекта недвижимости, без НДС, руб.</b>	<b>22 003 613</b>			

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

## **7.5. Описание использованных корректировок для оценки ЕОН**

### ***Корректировка на торг цены предложения***

Для расчета используются цены объектов, предложенных на продажу, а не реально проданных. По существующей практике необходимо применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторгование».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок продажи офисной недвижимости в Краснодаре на дату оценки находилась в диапазоне 10-11%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости в Краснодаре на дату оценки для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-10,5%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### ***Корректировка на условия продажи и финансирования сделки***

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

### ***Корректировка на период (время) продажи***

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов принимается равной нулю.

### ***Корректировка на функциональное назначение зданий***

Оцениваемое здание предназначено для использования в административно-офисных целях. Объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы они совпадали с оцениваемым зданием по данному фактору. Все аналоги являются офисными зданиями, предназначенными, как и Объект оценки, для использования в административно-офисных целях. Корректировка по данному показателю для цен всех аналогов принимается равной нулю.

### ***Корректировка на передаваемые имущественные права на здания***

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов. В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на здания имущественного комплекса. Подобранные объекты-аналоги совпадают с оцениваемым объектом по данному фактору, имеют право собственности на здания, корректировка не требуется.

### ***Корректировка на передаваемые имущественные права на земельный участок***

В настоящем отчете оценке подлежит право собственности земельного участка. Все подобранные аналоги совпадают с Объектом оценки по данному фактору – земельный участок в составе аналогов находится в частной собственности. Для цен всех аналогов корректировка по данному фактору равна нулю.

### ***Корректировка на местоположение и окружение***

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка по данному фактору проводится исходя их расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено

оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к продаже, а также уточнялось по телефону у представителей собственников данных объектов. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

#### ***Корректировка на расположение относительно первой линии застройки***

Оцениваемый объект расположен внутри квартала. Аналог №1 находится также внутри квартала, т.е. совпадает с оцениваемым зданием по расположению относительно первой линии застройки. Для цены данного аналога корректировка принята равной нулю.

Остальные подобранные аналоги находятся на первой линии застройки. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.158, таб.81. В соответствии с данными справочника отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного в первой линии застройки, составляет в среднем 0,8; что в процентном выражении соответствует корректировке в размере «-20%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

#### ***Корректировка на класс офисных помещений***

В соответствии с приведенной классификацией офисных помещений и согласно основным принципам деления офисов на классы, помещения оцениваемого здания по своим конструктивным и объемно-планировочным решениям можно отнести к офисным объектам класса «В+».

Все подобранные аналоги также, как и оцениваемое здание, относятся в офисным объектам класса «В+», корректировка по данному фактору принимается равной нулю.

#### ***Корректировка на плотность застройки земельного участка***

Согласно СП 42.13330.2011<sup>11</sup> (Приложение Г, стр. 71) коэффициент плотности застройки – это отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Установленный СП 42.13330.2011 нормативный показатель плотности застройки участков территориальных зон для административной застройки должен быть равен не более 3,0.

Плотность застройки для оцениваемого объекта составляет 0,88; что соответствует нормам застройки для административных (офисных) зданий. Все подобранные аналоги также отвечают нормам плотности застройки.

Учитывая проведенный оценщиком анализ зависимости цены единого объекта недвижимости от плотности застройки и площади земельного участка в составе ЕОН, корректировка на плотность застройки для цен всех аналогов принимается равной нулю.

#### ***Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости***

Объекты-аналоги для расчета стоимости оцениваемого объекта являются едиными объектами недвижимости (ЕОН), включающими земельный участок и улучшение - объект капитального строительства (ОКС).

Сведения о земельных участках в составе ЕОН-аналогов были получены из объявлений с предложением к продаже.

<sup>11</sup> Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, Приложение Г, стр. 71, [http://www.know-house.ru/gost/sp\\_2013/sp\\_42.13330.2011.pdf](http://www.know-house.ru/gost/sp_2013/sp_42.13330.2011.pdf)



Корректировка по данному показателю принимается равной нулю для цен всех подобранных аналогов, так как все ЕОН сопоставимы с Объектом оценки по плотности застройки земельного участка, следовательно, в равной степени обеспечены земельным участком.

### **Корректировка на общую площадь зданий**

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади здания продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

В данном случае анализ влияния различия в площади зданий на стоимость проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.185, рис.57, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость офисного объекта, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

$K_S$  – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$  - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$  – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### **Корректировка на этажность здания**

Оцениваемое здание - 2-х этажное с мансардой и подвалом. Все подобранные аналоги аналогично имеют наземную и подземную части. Помещения оцениваемого здания и подобранных аналогов, как в наземной, так и в подземной части используются в коммерческих целях. По мнению оценщика, учитывая назначение и местоположение оцениваемого здания по данному фактору подобранные аналоги сопоставимы с Объектом оценки. Корректировка для цен всех аналогов принимается равной нулю.

### **Корректировка на состояние зданий**

Состояние оцениваемого здания и всех подобранных аналогов – хорошее. Корректировка по данному показателю не применялась.

### **Корректировка на состояние внутренней отделки зданий**

Состояние внутренней отделки помещений оцениваемого здания – удовлетворительное («за выездом собственника»), к моменту продажи в здании не выполнялся косметический ремонт. Состояние аналога №2 идентично состоянию отделки внутренних помещений оцениваемого здания, для цены этого аналога корректировка по данному фактору принята равной нулю.

Состояние внутренней отделки помещений подобранных аналогов №1 и №3 – хорошее, выполнен ремонт к моменту предложения зданий на продажу.

Величина корректировки по данному фактору для цен аналогов №1 и №3 определена с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 238, табл. 145 (доверительный интервал). Согласно справочным данным отношение удельной цены офисного объекта с отделкой в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет в среднем 1,22. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение. Коэффициент корректировки для цен всех аналогов составил 0,82 (расчет:  $1/1,22 = 0,82$ ). Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### **Корректировка на инженерные коммуникации**

Согласно существующей методологии при оценке единого объекта недвижимости сравнительным подходом необходимо учитывать инженерные коммуникации, подведенные к объекту недвижимости. Оцениваемый ЕОН на момент оценки подключен ко всем центральным коммуникациям города. Все подобранные аналоги так же подключены ко всем центральным инженерным сетям города. В этой связи корректировка по данному показателю принимается равной нулю.

### **7.6. Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанной сравнительным подходом**

После внесения соответствующих корректировок в цены аналогов, рыночная стоимость оцениваемого здания как единого объекта недвижимости определяется, исходя из расчета средне взвешенной цены за 1 кв. м. аналогов, умноженной на площадь здания.

Весовые коэффициенты определены математическим методом. Для этого были рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет весовых коэффициентов произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

где: K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога;

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>3</sub> - сумма корректировок 3-го аналога.

Рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания общей площадью 408,2 кв. м, кадастровый номер 23:43:0306014:268, офисного назначения, расположенного на земельном участке площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306014:41, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38, рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС: **22 003 613 руб.**

## 8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 8.1. Выбор метода в части применения доходного подхода

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. В целом эти методы можно определить следующим образом:

*Метод прямой капитализации* — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

*Метод капитализации по норме отдачи на капитал* — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (ДДП-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Таким образом, можно дать следующие определения методов анализа дисконтированных денежных доходов и капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом, и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

В данной работе применен метод прямой капитализации, при котором осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, а также оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость.

Ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Доходы от оцениваемого объекта являются положительными величинами, и в будущем бизнес будет стабильно развиваться.

В рамках метода капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается на основании выражения:

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

где: NOI – чистый операционный доход; K – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

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

## **8.2. Описание метода капитализации доходного подхода**

В данной работе применен метод прямой капитализации, при котором осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, а также оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость.

Оцениваемый имущественный комплекс является действующим на дату оценки активом, используется по назначению, генерирует ежегодно типичные доходы.

### **Алгоритм определения рыночной стоимости с применением метода прямой капитализации**

1. Определение годового потенциального валового дохода (ПВД), получаемого от использования объекта недвижимости при 100%-м использовании без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = C_a \times S$$

где:  $C_a$  - арендная ставка за 1 кв. м.;  $S$  - площадь объекта, сдаваемая в аренду.

2. Определение действительного валового дохода (ДВД) за год. Определяется величина предполагаемых потерь от недоиспользования объекта недвижимости и потерь при сборе платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

3. Расчет величины предполагаемых текущих операционных расходов (ОР), т.е. расходов на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости, которые делятся на:
  - Условно-постоянные расходы (размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). К ним относятся налоги и страховые взносы.
  - Условно-переменные расходы (размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). Эти расходы также называют эксплуатационными расходами. К ним относятся традиционные расходы на содержание объекта недвижимости, предоставление услуг арендаторам и поддержание устойчивого потока доходов. Расчет величины расходов на замещение и резервы, к которым относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания.
4. Определение затрат на замещение (ежегодный взнос в фонд замещения).
5. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) за год по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ}$$

6. Определение коэффициента капитализации для оцениваемой недвижимости на существующем рынке.
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки путем прямой капитализации чистого операционного дохода на последний период владения по ставке капитализации:

$$\text{PV} = \text{ЧОД (за последний период владения)} / \text{Кк}$$

### 8.3. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход от сдачи в аренду оцениваемого помещения. Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Объект оценки представляют собой отдельно стоящее здание офисного назначения общей площадью 408,2 кв. м, расположенное на земельном участке площадью 466 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.

Аналогичные офисные здания сдаются в аренду, как правило, целиком одному арендатору и не делятся на отдельные помещения.

Для расчета потенциального валового дохода оценщиком определена величина рыночной ставки аренды для офисного здания, сдаваемого в аренду целиком. Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется как сумма дохода от сдачи в аренду оцениваемого здания (произведение ставки аренды на площадь здания).

### 8.4. Определение величины ставки аренды для здания

Для определения ставки аренды используется метод сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде). Для расчета величины рыночной ставки арендной платы использовался метод сравнительного анализа, который основывается на принципе замещения, т.е. предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за аренду недвижимости большую сумму, чем та, за которую можно снять в аренду аналогичный по качеству и пригодности объект.

Стоимость аренды для объекта оценки определяется по сравнению со ставками аренды аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость аренды объекта оценки непосредственно связана со ставками аренды аналогичных объектов. Поскольку на сегодняшний день сделки носят закрытый характер, т.е. информация о заключенных сделках аренды является конфиденциальной, для расчета используются данные предложений к аренде объектов офисной недвижимости.

Выбор объектов – аналогов для расчета величины рыночной ставки аренды для оцениваемого здания проводился исходя из следующих условий:

- Объекты аналоги должны совпадать с оцениваемыми помещениями по функциональному назначению и фактическому использованию. В качестве аналогов подбирались офисные особняки.
- Сопоставимые физические характеристики здания.

Копии (принтскрины) страниц с информацией о предложениях к аренде прилагаются в Приложении 3 настоящего отчета.

Описание характеристик объектов – аналогов для расчета ставки аренды, проведение корректировок и определение рыночной величины ставки аренды за пользование помещениями представлены в таблицах ниже (**Таблица 8.4-1-Таблица 8.4-2**).

**Таблица 8.4-1. Описание объектов-аналогов для расчета ставки аренды для оцениваемого здания**

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. 40 лет Победы, Российская ул., 63	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, ул. Карасунская, 51	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. ЗИП
Расположение относительно первой линии застройки	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Расположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны высотной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	центры административных районов города
Условия сделки аренды	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Характеристика объекта	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание с цоколем, коммерческого (офисного) назначения, жилые помещения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее 2-х этажное капитальное здание коммерческого (офисного) назначения, свободная планировка, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее 4-х уровневое капитальное здание (3 этажа, цоколь), коммерческого (офисного) назначения, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее 5-ти уровневое капитальное здание (3 этажа, цоколь и мансарда), коммерческого (офисного) назначения, 2008 года постройки, все инженерные коммуникации, парковка на прилегающей территории.
Площадь здания, кв. м	408,2	1 280,0	583,0	540,0
Площадь земельного участка, кв. м	466	нет данных	400,0	600,0
Состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки помещений здания	удовлетворительное, требуются клининговые работы	под чистовую отделку	удовлетворительное, ремонт при смене арендатора	хорошее
Период заключения договора аренды		июнь 2018г.	июнь 2018г.	июнь 2018г.
Ставка аренды (предложение), руб./кв. м/год.	-	7 200	6 600	13 872
Учет НДС и ЭР в ставке аренды		НДС включен, ЭР не включены	НДС включен, ЭР не включены	НДС включен, ЭР не включены
Ставка аренды без НДС, без ЭР, руб./кв. м/год.		7 200	6 600	11 756
Источник информации	-	Собственник, тел. +7 918 623-50-66, +7 908 679-93-29, <a href="https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/188769810/">https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/188769810/</a>	Собственник, тел.+7 952 857-55-77, <a href="https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/168728531/">https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/168728531/</a>	АН "Юг Сити", тел. +7 918 133-80-17, <a href="https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/158463344/">https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/158463344/</a>

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

**Таблица 8.4-2. Расчет величины арендной ставки для оцениваемого особняка**

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Ставка аренды (предложение), не включая эксплуатационные расходы, без НДС, руб./кв. м/год.	-	7 200	6 600	11 756
Корректировка на торг, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		6 696	6 138	10 933
Корректировка на условия сделки		0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		6 696	6 138	10 933
Корректировка на время сделки		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		6 696	6 138	10 933
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		6 696	6 138	10 933
Функциональное назначение здания	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка на функциональное назначение здания		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		6 696	6 138	10 933
Местоположение	Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38	Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. 40 лет Победы, Российская ул., 63	Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, ул. Карасунская, 51	Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. ЗИП
Расположение в пределах населенного пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны высотной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	центры административных районов города
Коэффициент по "Справочнику оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость", под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб. 67	0,74	0,74	0,74	0,87

Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	-15%
Скорректированная цена аренды, руб./кв. м/год	-	6 696	6 138	9 293
Площадь, кв. м	408,2	1 280,0	583,0	540,0
Корректировка на площадь, %		+23%	+7%	+5%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 236	6 568	9 758
Состояние здания в целом	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние зданий, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		8 236	6 568	9 758
Состояние внутренней отделки помещений	удовлетворительное, требуются клининговые работы	под чистовую отделку	удовлетворительное, ремонт при смене арендатора	хорошее
Корректировка на состояние внутренней отделки помещений, %		+9,5%	0%	-11,5%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год		9 018	6 568	8 636
Тип парковки	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории	наземная парковка на прилегающей территории
Корректировка на тип парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год	-	9 018	6 568	8 636
<b>Ставка аренды для оцениваемого особняка (средняя арифметическая), не включая эксплуатационные расходы, без НДС, руб./кв. м/год.</b>	<b>8 074</b>			

Источник информации: выводы и расчеты оценщика



Единицей сравнения в данном случае является стоимость аренды в рублях за 1 кв. м в год. Корректировки проводятся по основным характеристикам, которые могут оказать влияние на стоимость аренды: время (дату) продажи; условия продажи; местоположение; физические характеристики и состояние объекта.

### **Обоснование использованных корректировок для определения арендной ставки**

#### ***Корректировка на торг цены предложения к аренде***

Для объектов, предложенных к аренде (а не реально сданных в аренду), оценщик посчитал необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на торг».

В данном случае величина «скидки на торг» была определена в соответствии с данными «Справочника рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63, согласно которому величина корректировки на торг для сделок по аренде офисной недвижимости в Краснодаре на дату оценки в среднем составляла 7%. С учетом проведенного анализа рынка офисной недвижимости и для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-7%». Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

#### ***Корректировка на условия сделки***

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия сделки принимается равной нулю.

#### ***Корректировка на период (время) заключения договора аренды***

Предложения к аренде подобранных объектов-аналогов отмечены в период, близкий к дате оценки. Запрашиваемые ставки аренды являются актуальными на дату оценки. Корректировка на дату предложения не требуется.

#### ***Корректировка на передаваемые права***

Согласно законодательству РФ передаваемые права при заключении договора аренды – право временного владения и пользования зданием/помещением. Состав передаваемых прав для подобранных аналогов и Объекта оценки идентичен, корректировка равна нулю.

#### ***Корректировка на функциональное назначение здания***

Оцениваемое здание предназначено для использования в качестве офисного здания. Объекты-аналоги подобраны таким образом, чтобы они совпадали с оцениваемым зданием по данному фактору. Все аналоги являются офисными особняками, предназначенными, как и Объект оценки, для использования в административно-офисных целях. Корректировка по данному показателю для цен всех аналогов принимается равной нулю.

#### ***Корректировка на местоположение***

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка по данному фактору проводится исходя из расположения объекта в пределах населенного пункта.

Оцениваемый объект расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки. Местоположение подобранных аналогов в пределах населенного пункта было установлено оценщиком исходя из информации, представленной в объявлениях к аренде. Корректировка по данному фактору проведена согласно информации "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.139, таб.67. В соответствии с данными справочника оценщиком определены средние значения отношения удельных ставок аренды офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району. Величина

корректировки определена как отношение коэффициента объекта оценки к коэффициенту соответствующего аналога. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### **Корректировка на площадь здания**

Удельная ставка аренды для помещений с меньшей площадью, как правило, выше, чем цена 1 кв. м помещений с большей площадью при прочих равных условиях.

В данном случае анализ влияния различия в площади здания на ставку аренды проводился оценщиком на основании данных "Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под ред. Лейфера Л.А., стр.185, рис.58, согласно которому масштабный эффект оказывает влияние на стоимость офисного объекта, выраженное следующим уравнением:

$$y = 1,7906x^{-0,124}.$$

Математическое преобразование данного уравнения приводит к следующей формуле для расчета величины корректировки для каждого из аналогов:

$$K_S = (S_{\text{объекта}}/S_{\text{ан}})^{-0,124}$$

где:

$K_S$  – величина корректировки на площадь объекта,

$S_{\text{объекта}}$  - площадь оцениваемого объекта,

$S_{\text{ан}}$  – площадь соответствующего аналога.

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### **Корректировка на состояние здания в целом**

На дату оценки состояние оцениваемого здания в целом – хорошее. Все подобранные аналоги также являются зданиями в хорошем состоянии. Корректировка принимается равной нулю для всех аналогов.

### **Корректировка на состояние внутренней отделки помещений здания**

Состояние внутренней отделки помещений оцениваемого здания – удовлетворительное («за выездом собственника»), к моменту продажи в здании не выполнялся косметический ремонт.

Состояние внутренней отделки помещений подобранных аналогов №1 и №3 отличается от состояния отделки помещений оцениваемого здания. Аналог №3 имеет хорошее состояние, выполнен качественный ремонт для сдачи здания в аренду. Аналог №1 предлагается в аренду в состоянии помещений под чистовую отделку, в помещениях выполнены «черновые работы».

Величина корректировки по данному фактору для цен аналогов №1 и №3 определена с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 239, табл. 146 (расширенный интервал).

Согласно справочным данным отношение удельной ставки аренды офисного объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии находится в диапазоне 0,71-0,84. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение для аналога №1 Коэффициент корректировки для аналога №1 составил 1,095 (расчет:  $(1/0,84)/2=1,095$ ), что в процентном выражении соответствует корректировке «-9,5%». Для данного аналога №1 корректировка использована с коэффициентом  $\frac{1}{2}$  от справочной корректировки, так как данный аналог находится в состоянии под чистовую отделку.

Согласно справочным данным отношение удельной ставки аренды офисного объекта с отделкой в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии находится в диапазоне 1,13 – 1,31. В данном случае необходимо использовать обратное соотношение для аналога №3. Коэффициент корректировки для аналога №3 составил 0,885 (расчет:  $1/1,13=0,885$ ), что в процентном выражении соответствует корректировке «-11,5%».

Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

По остальным показателям оцениваемый объект и подобранные аналоги совпадают, то есть являются идентичными, корректировки не проводятся.

После внесения соответствующих корректировок в ставки аренды аналогов величина рыночной ставки аренды для оцениваемого здания определяется исходя из расчета средней арифметической ставки аналогов.

Величина рыночной ставки аренды для оцениваемого офисного здания общей площадью 408,2 кв. м без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей по состоянию на дату оценки составила без учета НДС: **8 074 рублей за 1 кв. м в год.**

### 8.5. Определение возможных потерь от недозагрузки объекта

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки. Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды коммерческой недвижимости составляет от 1 до 5 лет. Учитывая местоположение и тип оцениваемого объекта, оценщиком был принят средний срок аренды в размере 3-х лет;
- учитывая особенности и тип рассматриваемого объекта инвестирования, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), в данном случае принимается равным 1 месяцу; поскольку типовые условия договоров аренды предусматривают, что расторжение договора аренды по инициативе одной из сторон осуществляется при обязательном предварительном уведомлении за 1 месяц до окончания срока договора. Соответственно, общее время на смену арендатора всегда превышает время простоя площадей.
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{дог.} + n_{см.ар.}} \times 100\% ;$$

$V$  – коэффициент потерь от недозагрузки в %;

$n_{см.ар.}$  – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{тип.}$  – типичный срок договора аренды, мес.

**Таблица 8.5-1. Расчет величины потерь от недозагрузки**

Наименование показателя	Значение
Типичный срок договора аренды, мес.	36
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	1
<b>Коэффициент потерь от недозагрузки, округлённо, %</b>	<b>3</b>

Источник: выводы и расчеты оценщика

Предполагаемые потери от недоиспользования помещений Объекта оценки составят порядка 3%.

Потери при сборе платежей равны нулю, так как в данном случае в соответствии с договорами аренды арендаторами вносится страховой депозит, величина которого не превышает трехмесячный размер арендной платы. Страховой депозит возвращается арендатору по истечении срока аренды без начисления процентов. Подобная ситуация типична для рынка аренды недвижимости рассматриваемого региона.

## 8.6. Определение операционных расходов и расходов на замещение

- *Затраты на ремонт*

Оцениваемое здание в целом находится в хорошем состоянии, состояние внутренних помещений – удовлетворительное, затраты на ремонт принимаются равными нулю.

- *Условно-переменные расходы*

Рассчитанная ставка аренды не включает эксплуатационные расходы и плату за коммунальные услуги. Эти расходы несет арендатор, поэтому из годового валового дохода эксплуатационные расходы и коммунальные платежи в данном случае не вычитаются.

- *Условно-постоянные расходы*

а) *Налог на имущество организации*

Налог на имущество определен по данным Заказчика. Согласно представленной Справе о величине операционных расходов, связанных с оцениваемым имуществом, годовой налог на имущество (объект капитального строительства) составляет 82 002 руб.

б) *Налог на землю.*

Налог на землю определен по данным Заказчика. Согласно представленной Справе о величине операционных расходов, связанных с оцениваемым имуществом, годовой налог на землю составляет 112 200 руб.

в) Страховые платежи приняты на основании анализа рынка страховых услуг ([www.itbroker.ru](http://www.itbroker.ru)) на уровне 0,5% в год от рыночной стоимости производственного объекта, рассчитанной сравнительным подходом.

### **Таблица 8.6-1. Расчет расходов на страхование объекта недвижимости**

Показатели	Значение
Рыночная стоимость ЕОН по расчету оценщика, без НДС, руб.	22 003 613
Стоимость земельного участка, руб.	5 547 264
Рыночная стоимость объекта капитального строительства по расчету оценщика, руб.	16 456 349
Ставка, %	0,50%
<b>Затраты на страхование, без НДС, руб.</b>	<b>82 282</b>

Источник данных: расчеты оценщика

- *Затраты на замещение*

Для расчета чистого операционного дохода из ДВД необходимо вычесть резервы, к которым относятся расходы на замещение, т.е. расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания.

«В валовой операционный доход должны быть внесены поправки на замещение предметов с коротким сроком жизни. Причина создания подобного счета состоит в том, что износом предметов собственник несёт скрытые потери в доходе».

При эксплуатации недвижимости возникают такие расходы, которые производятся достаточно редко. Для их учета в оценке недвижимости введено понятие резервов, под которым понимается ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

К долгоживущим компонентам зданий относятся: фундамент, наружные стены, перекрытия, покрытия, внутренние перегородки. Все остальные конструктивные элементы здания относятся к быстроизнашивающимся (короткоживущим) компонентам:

- 1) кровля, напольные покрытия, проемы, отделка фасадов, внутренняя отделка потоков и стен, прочие элементы с коротким сроком эксплуатации;
- 2) санитарно-техническое оборудование, электроарматура;
- 3) лифты и другое механическое оборудование;
- 4) подъездные дороги, пешеходные дорожки, газоны и т.п.

В данном отчете расходы на замещение (резерв) для оцениваемого здания площадью 408,2 кв. м, определяется как ежегодные отчисления на восстановление (капитальный ремонт) всех короткоживущих конструктивных компонентов здания.

Ежегодный взнос в фонд замещения определяется исходя из рыночных данных, согласно которому стоимость капитального ремонта офисных зданий в Краснодаре без стоимости материалов на дату оценки составляет 5 000 руб. с НДС (источник: «Pro Ремонт», тел. +7(918) 977-78-62, +7 (918) 137-57-28, [https://krasnodar.blizko.ru/products/145718836-remont\\_ofisov\\_paket\\_standart](https://krasnodar.blizko.ru/products/145718836-remont_ofisov_paket_standart); «Свой дом», тел. +7(961) 508-63-24, +7(961) 508-63-23, +7(988) 604-98-18, [https://krasnodar.blizko.ru/products/79011977-remont\\_ofisov\\_v\\_biznes\\_tsentre](https://krasnodar.blizko.ru/products/79011977-remont_ofisov_v_biznes_tsentre); «Инжинирингстрой», тел. +7(918) 018-49-39, [https://krasnodar.blizko.ru/products/115209768-proyektirovaniye\\_energoberegayushchego\\_passivnogo\\_zdaniya](https://krasnodar.blizko.ru/products/115209768-proyektirovaniye_energoberegayushchego_passivnogo_zdaniya)). По данным указанных строительно-ремонтных организаций стоимость материалов при капитальном ремонте офисных зданий в Краснодаре составляет около 100% от стоимости работ.

**Таблица 8.6-2. Расчет расходов на отчисление в фонд замещения**

Показатели	Значение
Общая площадь улучшения, кв. м	408,2
Среднее значение стоимости работ по проведению капремонта офисного здания в Краснодаре, с НДС, руб./кв. м	5 000
Среднее значение стоимости материалов для капремонта офисного здания в Краснодаре, с НДС, руб./кв. м	5 000
Затраты на ремонт офисного здания, с учетом стоимости материалов и ремонтных работ, с НДС, руб./кв. м	10 000
Среднее значение стоимости работ по проведению капремонта офисного здания в Краснодаре, без НДС, руб./кв. м	8 475
Стоимость затрат на капитальный ремонт офисного здания, руб.	3 459 495
Срок до капитального ремонта, лет	25
<b>Расходы на замещение зданий (ежегодный взнос), без НДС, руб.</b>	<b>138 380</b>

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Периодичность проведения капитального ремонта для оцениваемого здания определена в соответствии с Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», Госкомархитектуры, Москва, 1990 год (Приложение №3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов»).

### 8.7. Определение ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Ставка капитализации в оценке стоимости недвижимости отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта недвижимости.

Ставка капитализации в оценке стоимости недвижимости отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта недвижимости.

Под ставкой дисконта понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени. Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Оцениваемый объект по функциональному назначению относится к офисной недвижимости. Учитывая конструктивные особенности, объемно-планировочные решения зданий ставка капитализации для оцениваемого объекта, по мнению оценщика, должна соответствовать ставке капитализации для офисных объектов.

В данном отчете ставка капитализации определена согласно данным "Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", под ред. Лейфера Л.А., стр. 270, таб.175. В соответствии с данным справочником ставка капитализации для земельных участков для офисной застройки находятся в интервале 13,3-14,9%. Учитывая класс

офисных помещений оцениваемого здания для расчета рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом ставка капитализации принимается равной 13,3%. Копия страницы справочника представлена в Приложении 3 настоящего отчета.

### 8.8. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Прогнозируемый годовой валовой доход рассчитан с учетом инфляции, ставка капитализации принятая по анализу рынка, соответствует номинальному доходу. Таким образом, ставка капитализации и валовой доход определены при одинаковых условиях.

Расчет стоимости Объекта оценки в части применения доходного подхода методом прямой капитализации представлен в таблице ниже (*Таблица 8.8-1*).

**Таблица 8.8-1. Расчет рыночной стоимости Единого объекта недвижимости методом капитализации доходного подхода**

Наименование показателя	Ед. измерения	Значение
Общая площадь здания	кв. м.	408,2
Ставка арендной платы для здания – офисного особняка, без НДС, не включая эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	руб./кв. м/год	8 074
Потенциальный валовой доход, без НДС	руб.	3 295 807
Коэффициент недозагрузки		0,03
Потери от недозагрузки	руб.	98 874
Эффективный валовой доход	руб.	3 196 933
Условно-переменные расходы	руб.	0
Условно-постоянные расходы, в т.ч. :	руб.	276 484
- Налог на имущество	руб.	82 002
- Налог на землю	руб.	112 200
- Затраты на страхование	руб.	82 282
Затраты на замещение	руб.	164 563
Чистый операционный доход	руб.	2 755 886
Ставка капитализации	%	13,3
<b>Рыночная стоимость здания как Единого объекта недвижимости, без учета НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>20 720 947</b>

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

#### **Вывод о рыночной стоимости Объекта оценки, рассчитанной доходным подходом**

Рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания общей площадью 408,2 кв. м, кадастровый номер 23:43:0306014:268, офисного назначения, расположенного на земельном участке площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306014:41, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС: **20 720 947 руб.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

Согласование заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов всех использованных методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка окончательного суждения о величине стоимости. Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости определяются по следующим критериям:

- тип, качество и доступность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как месторасположение, размер, потенциальная доходность.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные значения, сформируют итоговую рыночную стоимость Объекта оценки.

Оценка рыночной оцениваемого недвижимого имущества проведена с использованием доходного и сравнительного подходов к оценке. Затратный подход не применялся по причинам, описанным в соответствующем разделе настоящего отчета. Поскольку в рамках использованных подходов применялось только по одному методу, согласование стоимости в рамках каждого из подходов не требуется.

Для определения итогового значения рыночной стоимости оценщиком были проанализированы преимущества и недостатки использованных подходов к оценке.

### 9.1. Анализ преимуществ и недостатков использованных подходов к оценке

#### Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке

В части применения сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов недвижимости (принцип замещения).

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток сравнительного подхода заключается в необходимости наличия достоверной рыночной информации для проведения оценки, что предполагает наличие развитого и прозрачного рынка сопоставимых объектов.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;

- Цена продажи включает изменение финансовых условий;
- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

Использование метода сравнения продаж наиболее целесообразно, когда имеется достаточная и надёжная рыночная информация о сопоставимых сделках. Рынок недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, является достаточно развитым на дату оценки. Оценщик располагал информацией о предложениях к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Информация, которой располагал оценщик, по его мнению, является достаточной по объёму, достоверной и объективной. Оценщик провел анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по основным характеристикам, скорректировал цену продажи по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями с оцениваемым объектом. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов отличаются между собой незначительно.

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости, полученный с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, является обоснованным и достаточно точным.

#### **Преимущества и недостатки доходного подхода к оценке.**

Доходный подход с точки зрения доходности базируется на предположении о сдаче объекта оценки в аренду. В основе расчета рыночной стоимости этим подходом лежит анализ гипотетических денежных потоков.

Доходный подход к оценке недвижимости основан на информации с рынка (при определении арендных ставок и нормы загрузки). Однако, необходимо учитывать создавшуюся ситуацию на рынке недвижимости на момент оценки. Согласно проведенному оценщиком анализу рынка складской недвижимости на открытом рынке наблюдалась переменчивая динамика ставок аренды.

К преимуществам доходного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Результат стоимости по доходному подходу отражает в первую очередь интересы покупателя (инвестора). Получаемая при такой оценке стоимость соответствует цене спроса (покупателя), в то время как методы других подходов сориентированы на получение стоимости, аналогом которой чаще всего служит цена предложения (продавца).
- Возможность выполнять оценку с учетом специфики и назначения объекта недвижимости.

К недостаткам доходного подхода относятся:

- Доходный подход применим для оценки стоимости только такого объекта недвижимости, который приносит экономический результат (экономическую выгоду) и расчет которого реально возможен.
- Для оценки текущей стоимости требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации.
- Надежность результата зависит от надежности исходных данных, от правильности примененных методик учета и калькулирования затрат, методов определения ставки дисконта и капитализации.



Расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом проведен исходя из текущего использования оцениваемого объекта. Преимущество доходного подхода заключается в том, что он позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход от объекта. Этот подход важен для инвесторов и прочих участников рынка недвижимости.

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости, полученный с использованием метода капитализации в рамках доходного подхода, является обоснованным и достаточно точным.

## 9.2. Согласование результатов оценки

По мнению оценщика, результат рыночной стоимости Объекта оценки, полученный с применением сравнительного и доходного подходов к оценке, является в равной степени обоснованным. Отклонение результата оценки по подходам от среднего значения рыночной стоимости Объекта оценки составляет не более 3%.

**Таблица 9.2-1. Согласование результатов оценки рыночной стоимости Объекта оценки**

№	Подходы	Рыночная стоимость недвижимого имущества, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
1	Затратный подход	не применялся	0
2	Сравнительный подход	22 003 613	0,5
3	Доходный подход	20 720 947	0,5
	<b>Согласованная рыночная стоимость</b>	<b>21 362 280</b>	1,0
	<b>Согласованная рыночная стоимость округленно</b>	<b>21 362 000</b>	

Источник информации: выводы и расчеты оценщика

Согласованная рыночная стоимость оцениваемого нежилого здания общей площадью 408,2 кв. м, кадастровый номер 23:43:0306014:268, офисного назначения, расположенного на земельном участке площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306014:41, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38, по состоянию на дату оценки округленно составляет без учета НДС:

**21 362 000 (Двадцать один миллион триста шестьдесят две тысячи) рублей.**

## 9.3. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

В настоящей работе определяется рыночная стоимость Объекта оценки - Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

В соответствии заданием на оценку необходимо рассчитать рыночную стоимость оцениваемых объектов недвижимости поэлементно.

Рыночная стоимость земельного участка рассчитана оценщиком методом сравнения продаж в разделе 6.1 настоящего отчета.

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества представлен в таблице ниже (**Таблица 9.3-1**).

**Таблица 9.3-1. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки**

Объект недвижимости	Права, учитываемые при оценке	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38.	собственность	15 815 000
Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.	собственность	5 547 000
<b>Единый объект недвижимости - отдельно стоящее здание общей площадью 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, расположенное на земельном участке площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306018:41, по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38</b>		<b>21 362 000</b>

Источник информации: *выводы и расчеты оценщика*

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки – нежилого здания общей площадью 408,2 кв. м, кадастровый номер 23:43:0306014:268, офисного назначения, расположенного на земельном участке площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306014:41, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38, по состоянию на дату оценки округленно составляет без учета НДС:

**21 362 000 (Двадцать один миллион триста шестьдесят две тысячи) рублей.**

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

**Объект оценки:** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

**Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

**Местонахождение имущества:** Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** Право собственности на объект капитального строительства и право собственности на земельный участок.

**Существующие ограничения (обременения) права:** Без обременений.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

**Заказчик:** Конкурсный управляющий ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4) Никеев Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, почтовый адрес 141410, Московская обл., г.о. Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).

**Цель оценки:** определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

**Основание для проведения оценки:** Договор №0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

**Дата оценки:** 30.06.2018.

**Дата осмотра Объекта оценки:** 01.06.2018 (визуальный осмотр Объекта оценки проведен представителем оценщика).

**Период проведения оценки:** 26.06.2018 – 01.11.2018.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Балансовая стоимость Объекта оценки:** Остаточная стоимость здания (объекта капитального строительства) на 30.06.2018 составляет: 3 337 977,85 руб. Остаточная стоимость земельного участка на 30.06.2018 составляет: 3 793 765,75 руб.

**Материалы, представленные Исполнителю:** Свидетельства о государственной регистрации прав на здание и земельный участок, Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:268 (здание), Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок); справка о величине операционных расходов, связанных с объектом оценки, иные документы и справки.

**Итоговая рыночная стоимость<sup>13</sup> Объекта оценки на дату оценки округленно составляет:**

**21 362 000 (Двадцать один миллион триста шестьдесят две тысячи) рублей**

в том числе рыночная стоимость объектов оценки поэлементно составляет:

Объект недвижимости	Права, учитываемые при оценке	Рыночная стоимость, округленно, без НДС, руб.
Объект капитального строительства - нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27 / ул. им. Ковтюха, дом 38.	собственность	15 815 000
Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.	собственность	5 547 000
<b>Единый объект недвижимости - отдельно стоящее здание общей площадью 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, расположенное на земельном участке площадью 466 кв. м с кадастровым номером: 23:43:0306018:41, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38</b>		<b>21 362 000</b>

<sup>13</sup> Операции по реализации имущества и имущественных прав должника, признанного в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) не признаются объектом налогообложения НДС, пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Правовая информация**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.
4. Федеральный Закон от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).
5. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.
7. Налоговый кодекс Российской Федерации.

### **Методическая информация**

1. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
2. Оценка недвижимости, под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Москва, , 2005г.
3. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
4. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
5. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
6. Кузьминых В.Н. Оценка технического состояния объектов недвижимости: Учебно-практическое пособие. Новосибирск: Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004.
7. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
8. Соловьев М.М. Оценочная деятельность: Учеб. пособие. – М.: Москва, 2002. – 68 с.
9. В.И. Петров, «Оценка стоимости земельных участков», 2012 год, М., Финансовый университет, учебное пособие.
10. Справочник рыночных корректировок СРК-2018, под ред. Е.Е. Яскевича.
11. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А.

## Задание на оценку

### Задание на оценку №1

г. Москва

«26» Июня 2018 г.

**Объект оценки:** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

**Состав объекта оценки – недвижимого имущества с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:** Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:

- Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.
- Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.

Функциональное назначение здания: офисное.

Текущее использование здания: офисное с жилыми помещениями.

Этажность (без учета подземных этажей): 2 этажа.

Подземные этажи: цоколь.

Год постройки: нет данных.

Основной материал ограждающих конструкций: кирпич.

Основной материал несущих конструкций: железобетон.

Внутреннее инженерное оборудование: инженерные системы - электроосвещение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление.

**Местонахождение имущества:** Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, 27/38.

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** право собственности на объект капитального строительства и право собственности на земельный участок.

**Существующие ограничения (обременения) права:** без обременений.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4).

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д.4).

**Заказчик:** Конкурсный управляющий ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593, ОГРН 1027739258722, дата присвоения 25.09.2002, адрес: 107045, г. Москва, пер. Рыбников д. 4) Никеев Антон Петрович (ИНН 782614616797, СНИЛС 073-258-909-81, почтовый адрес 141410, Московская обл., г.о. Химки, ул. Родионова дом 2А, кв. 126, член Союза СРО АУ «Стратегия» (адрес 125599, г. Москва, ул. Ижорская, д. 6; ОГРН 1023601559035; ИНН 3666101342).

**Цель оценки:** определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 0155(4)-ОЦ/2018 от 26.06.2018, Задание на оценку №1 от 26.06.2018.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость без учета НДС<sup>14</sup>.

**Дата оценки:** 30.06.2018.

**Дата осмотра Объекта оценки:** 01.06.2018 (визуальный осмотр Объекта оценки проведен представителем оценщика).

**Период проведения оценки:** 26.06.2018-01.11.2018.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Балансовая стоимость:** Остаточная стоимость здания (объекта капитального строительства) на 30.06.2018 составляет: 3 337 977,85 руб. Остаточная стоимость земельного участка на 30.06.2018 составляет: 3 793 765,75 руб.

**Материалы, представленные исполнителю:** Свидетельства о государственной регистрации прав на здание и земельный участок, Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187090160 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:268 (здание), Выписка из ЕГРН от 25.09.2018 №99/2018/187089911 о характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:43:0306014:41 (земельный участок); справка о величине операционных расходов, связанных с объектом оценки, иные документы и справки.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** объектов оценки: в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;

<sup>14</sup> Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп.15 п.2 ст. 146 НК РФ)

10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
  - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;
  - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
18. Границы интервала в отношении объектов недвижимого имущества не приводятся.
20. Объект оцениваемого недвижимого имущества являются единым Лотом и будет выставлен на торги в соответствии с требованиями законодательства о банкротстве.

**Нормативные документы и стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки:**

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014.
6. Федеральный Закон от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).

**Сведения об Исполнителе:** Закрытое акционерно общество «Мегаполис Траст» (ЗАО «Мегаполис Траст»), ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707, дата присвоения: 07.09.2004, юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул.Профсоюзная, д.3, тел. 8(499) 124-85-58. Расчетный счет 40702810700060000564 в ПАО «Московский Кредитный Банк», корр.счет 30101810300000000659 БИК 044525659. Страхование профессиональной оценочной деятельности ЗАО «Мегаполис Траст»: Полис обязательного страхования №022-073-001092/17, срок действия страхования: с 30.07.2017 по 29.07.2018; полис обязательного страхования №022-073-001867/18, срок действия страхования: с 30.07.2018 по 29.07.2019. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: ООО «Абсолют страхование».

**Сведения о независимости Исполнителя (ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):**

Исполнитель не имеет имущественный интерес в объектах оценки, не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Сведения об оценщике:** Колодяжная Наталья Анатольевна, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А,



офис 5, Телефоны: +7(495)662-74-25 (многоканальный), +7(499)265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным №004300. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Плеханова «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом ПП №681024 от 30 апреля 2004г., рег. № 875-4Д. Полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17 от 07.04.2017, действующий с 01.07.2017 по 31.12.2018; страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. Стаж в оценочной деятельности: 13 лет. Почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона оценщика: г.Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 516; тел. 8(499)124-85-58, m\_trast@mail.ru.

**Сведения о независимости Оценщика (ст. 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):**

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а также юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**Сведения о дополнительной ответственности (ст. 24.6 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в РФ»):**


Возмещение имущественного вреда, причиненного Оценщиком заказчику оценки и (или) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком, производится:

- за счет имущества оценщика, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- за счет страховых выплат по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор,
- из компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков, в который каждым членом саморегулируемой организации оценщиков внесен обязательный взнос в размере не менее чем тридцать тысяч рублей, а также в полном объеме за счет имущества оценщика.

**Форма Отчета и объем исследования:** Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

**Особые условия:** При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

	Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px 5px;">Р</td><td style="padding: 2px 5px;">5</td><td style="padding: 2px 5px;">1</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">1</td></tr></table>	Р	5	1	0	0	1							
Р	5	1	0	0	1									
<b>Министерство Российской Федерации по налогам и сборам</b>														
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>														
<b>о государственной регистрации юридического лица</b>														
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании														
<u>Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"</u> <small>(полное наименование создаваемого юридического лица с указанием организационно-правовой формы)</small>														
<u>ЗАО "Мегаполис Траст"</u> <small>(сокращенное наименование юридического лица)</small>														
<u>Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"</u> <small>(фирменное наименование)</small>														
«07» « <u>сентября</u> » «2004» за основным государственным регистрационным номером <small>(число) (месяц (прописью)) (год)</small>														
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px 5px;">1</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">4</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">9</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">6</td><td style="padding: 2px 5px;">5</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td><td style="padding: 2px 5px;">0</td><td style="padding: 2px 5px;">7</td></tr></table>		1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7		
<b>Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве</b> <small>(Наименование регистрирующего органа)</small>														
Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве	 Михайлова Г.М. <small>(подпись, ФИО)</small> серия 77 № 006934216 МП													



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе  
по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"  
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 117036, Г.МОСКВА, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., д.3  
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации  
07 сентября 2004 г., 77 006934216  
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации  
юридического лица Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 07 сентября 2004 г.  
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции МНС России № 27 по Юго-Западному  
административному округу г.Москвы

7	7	2	7
---	---	---	---

  
(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему  
ИНН/КПП 

7	7	2	7	5	2	0	2	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	2	7	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве



Михайлова Г.М.  
(подпись, фамилия, инициалы)

серия 77 № 006934217

**ПОЛИС № 022-073-001092/17**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001092/17 от 20.06.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*


<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»</b>
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	<b>117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<b>Не установлена</b>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «30» июля 2017 года по «29» июля 2018 года</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
<b>Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 20.06.2017г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

  
(Потапова Е.Ю.)  
М.П.  
«20» июля 2017г.



**Страхователь:**  
**Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»**  
Генеральный директор на основании Устава

  
(Назарова О.А.)  
М.П.  
«20» июля 2017г.





Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835  
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

### ПОЛИС № 022-073-001867/18

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001867/18 от 21.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «30» июля 2018 года по «29» июля 2019 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Закрытое акционерное общество  
«Мегаполис Траст»  
Генеральный директор на основании Устава



(Назарова О.А.)



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

  
Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)

  
Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGOVA)

  
Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации

  
Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Колодяжная Наталья Анатольевна

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Колодяжная Наталья Анатольевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 17 » апреля 2008 г. за регистрационным номером 004300

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 31 лет

Квалификационный аттестат:

1. №010581-1 от 17.04.2018, направление: Оценка недвижимости, действителен до 17.04.2021;
2. №011884-2 от 10.05.2018, направление: Оценка движимого имущества, действителен до 10.05.2021

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 02.07.2018 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

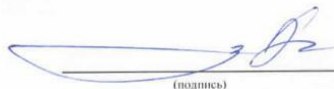
Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 июля 2018 г.

Дата составления выписки 02 июля 2018 г.

Исполнительный директор

М.П.



  
(подпись)

С.Д. Заякин



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004300 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Колодязная Наталья Анатольевна  
 Паспортные данные: Сер. 4509 №973185 выдан Отделением по району Чертаново Северное ОУФМС России по гор. Москве в ЮАО (код подразделения - 770-043) 03.12.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.,  
 2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) руб.лей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действительным и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Колодязная Наталья Анатольевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования по рискам ответственности Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 5751412-3/17 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)







## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ И СТРАНИЦЫ ПЕЧАТНЫХ ИЗДАНИЙ

### Копии страниц печатных изданий с использованной в настоящем отчете информацией

#### Справочная информация для корректировки на торг

##### 1.10. Скидки на уторгование для недвижимости по городам РФ

Таблица 63. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2018 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)

«Справочник рыночных корректировок» СРК-2018 под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 102, таб. 63.

#### Справочная информация для расчета корректировки на права на земельный участок

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., стр. 169, таб. 99

Справочная информация для расчета корректировки на расположение земельного участка в пределах населенного пункта

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под офисно-торговую застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,86	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,72	0,76
Окраины городов, промзоны	0,63	0,61	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,77

"Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки", под ред. Лейфера Л.А., стр. 113, таб. 50

Справочная информация для расчета корректировки на площадь земельного участка

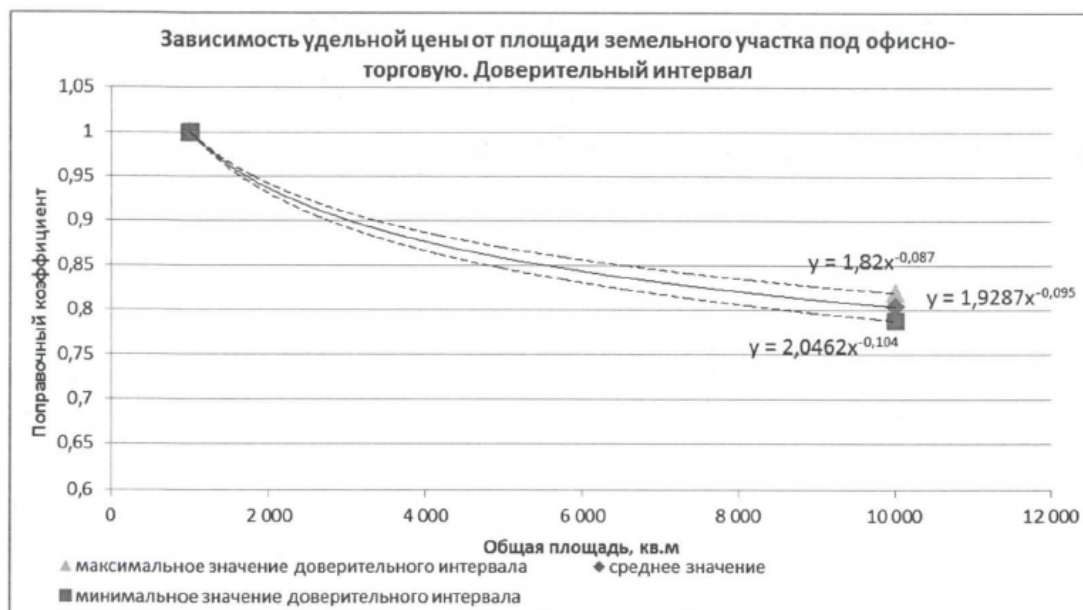


Рис. 73

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 1 000 кв.м (0,1 га)

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», под ред. Лейфера Л.А., стр. 198, рис.73

Справочная информация для расчета корректировки на расположение офисного объекта в пределах населенного пункта

Таблица 67

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 139, таб 67

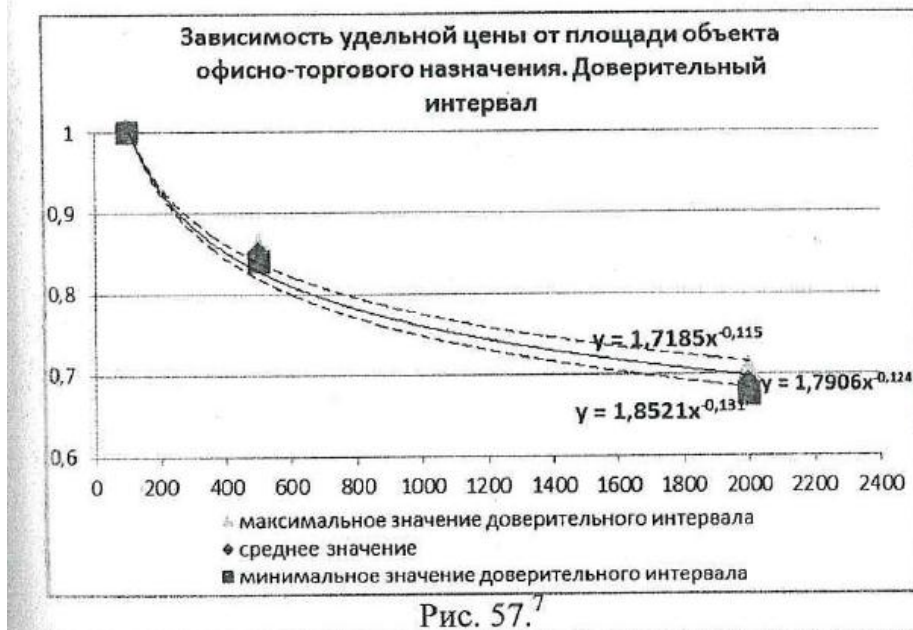
Справочная информация для расчета корректировки на расположение относительно первой линии застройки

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 158, таб 81

Справочная информация для корректировки на площадь зданий



«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 185, рис. 57

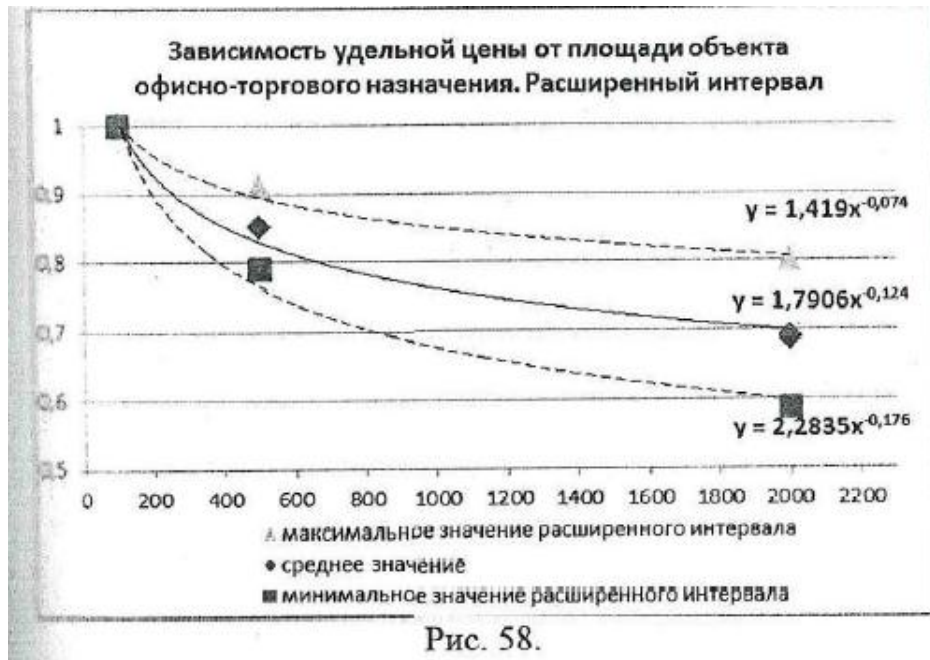
Справочная информация для расчета корректировки удельной цены ЕОН на состояние  
отделки внутренних помещений здания

Таблица 145.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 238, таб. 145, доверительный интервал.

Справочная информация для корректировки запрашиваемой ставки аренды на площадь зданий



«Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., стр. 185, рис. 58

Справочная информация для определения ставки капитализации для Объекта оценки

Таблица 175

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,1%	13,2%	15,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	14,1%	13,3%	14,9%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	13,6%	12,7%	14,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	12,3%	11,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,7%	13,5%	15,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,8%	13,8%	15,8%

## Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 4.3. «Анализ цен предложения сопоставимых объектов недвижимости»

### Информация об объекте №1

**Здание (В), 260 м<sup>2</sup>**  
 Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, ул. Володи Головатого, 291 [На карте](#)

23 000 000 ₽ ↓

88 462 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

ID 354175

**+7 909 444-74-44**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Ипотека от от 240 507 ₽/мес  
 Оставить заявку

12 фото

https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/181866624/

### Информация об объекте №2

**Здание, 474 м<sup>2</sup>**  
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. 40 лет Победы, мкр. ККБ, 1 Мая ул., 162 [На карте](#)

39 600 000 ₽ ↓

83 544 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

ID 3059674

**+7 918 454-45-50**  
**+7 918 478-70-07**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Ипотека от от 414 091 ₽/мес  
 Оставить заявку

1 фото

Площадь Этажность Год постройки

https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194920892/

### Информация об объекте №3

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a commercial building. The URL is <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/191457154/>. The main title is "Здание, 548 м²" (Building, 548 m²). The location is "Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Центральный, ул. Суворова, 2" (Krasnodar region, Krasnodar, Central district, Central, ul. Suvorova, 2). The price is "75 000 000 ₽" (75,000,000 RUB), with a note "136 861 ₽ за м²" (136,861 RUB per m²). The listing is from "АВАНТАЖ" (Avantazh), a real estate agency with 74 listings and a phone number "+7 861 205-60-54". A mortgage offer from "БАНК ЗЕНИТ" (Bank Zenit) is also visible, starting at "784 263 ₽/мес" (784,263 RUB/month). The main image shows a two-story brick building with a red roof. The CIAN logo and ID "12534275" are visible in the bottom right of the image. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 13:16 on 19.10.2018.

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/191457154/>

### Информация об объекте №4

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a commercial building. The URL is <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195193396/>. The main title is "Здание, 140 м²" (Building, 140 m²). The location is "Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. Новознаменский, проезд 1-й Знаменский, 12" (Krasnodar region, Krasnodar, Karasunsky district, Novoznamensky, Prospekt 1st Znamensky, 12). The price is "4 838 000 ₽" (4,838,000 RUB), with a note "34 557 ₽ за м²" (34,557 RUB per m²). The listing is from "Бартоломей Наталья Анатольевна" (Bartolomey Natalya Anatolyevna) at "Century 21", with a phone number "+7 989 123-11-71". The main image shows a two-story brick building with a brown roof and a stone wall in the foreground. The CIAN logo and ID "512922" are visible in the bottom right of the image. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 13:37 on 19.10.2018.

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195193396/>

## Информация об объекте №5

← → ↻ 🏠 <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194858514/> 🔍 Поиск

**Здание, 442 м<sup>2</sup>**  
Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Дубинка, ул. Фурманова [На карте](#)


♥ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от **от 156 853 ₽/мес**  
"Предварительный расчет"  
[Оставить заявку](#)

**15 000 000 ₽** ▾  
33 937 ₽ за м<sup>2</sup>  
✉ Следить за изменением цены  
УСН

✓ PRO  
**Департамент коммерческой недвижимости**  
КАЯН  
**+7 938 429-75-67**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка  
[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу: [Скрыть объявление](#) ✕



1 фото

Площадь Этажность

Windows taskbar: RU 🇷🇺 13:38 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194858514/>

## Информация об объекте №6

← → ↻ 🏠 <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194781444/> 🔍 Поиск

**Здание, 815 м<sup>2</sup>**  
Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. Дубинка, Черемушки микрорайон, ул. Ставропольская [На карте](#)


♥ В избранное 🔄 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от **от 292 792 ₽/мес**  
"Предварительный расчет"  
[Оставить заявку](#)

**28 000 000 ₽** ▾  
34 356 ₽ за м<sup>2</sup>

✓ PRO  
**Департамент коммерческой недвижимости**  
КАЯН  
**+7 938 429-21-64**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка  
[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу: [Скрыть объявление](#) ✕



22 фото

Windows taskbar: RU 🇷🇺 13:50 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194781444/>



## Информация об объекте №7

Здание, 363 м<sup>2</sup>  
Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, Северная ул. [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 334 619 Р/мес  
Оставить заявку

**32 000 000 Р**  
88 154 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

PRO  
Департамент коммерческой недвижимости  
КАЯН  
**+7 938 429-22-13**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Скрыть рекламу: Не интересуюсь этой темой | Товар куплен или услуга найдена | Нарушает закон или спам | Мешает просмотру контента

Площадь Этажность

1 фото

14:00 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194800828/>

## Информация об объекте №8

Здание, 400 м<sup>2</sup>  
Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Калинино, Сады Калинина микрорайон, ул. Средняя [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 345 076 Р/мес  
Оставить заявку

**33 000 000 Р**  
82 500 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

PRO  
Департамент коммерческой недвижимости  
КАЯН  
**+7 938 429-22-13**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Скрыть рекламу: Не интересуюсь этой темой | Товар куплен или услуга найдена | Нарушает закон или спам | Мешает просмотру контента

1 фото


14:11 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194801842/>

## Информация об объекте №9

Здание, 460 м<sup>2</sup>  
Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Юбилейный, ул. 70-летия Октября [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 370 172 ₽/мес  
\*Предварительный расчет  
[Оставить заявку](#)

**35 400 000 ₽**  
76 957 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Элитный город**

**+7 929 851-23-34**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу:


RU 14:20 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194858301/>

## Информация об объекте №10

Здание (А), 751 м<sup>2</sup>  
Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Кожзавод, Северная ул., 11 [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 784 263 ₽/мес  
\*Предварительный расчет  
[Оставить заявку](#)

**75 000 000 ₽**  
99 867 ₽ за м<sup>2</sup>

**Елена Титаренко**

**+7 988 241-04-64**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу:

RU 14:29 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/192495375/>

## Информация об объекте №11

**Здание, 411 м<sup>2</sup>**  
 Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, ул. Селезнева [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**БАНК ЗЕНИТ**  
 Ипотека от **от 141 167 ₽/мес**  
\*Положительный результат  
[Оставить заявку](#)

**13 500 000 ₽** ↓  
 32 847 ₽ за м<sup>2</sup>

**ID 17343396**

**+7 918 992-38-94**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:**  **0/0/0**

19 фото

14:40 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/190492733/>

## Информация об объекте №12

**Здание, 593,6 м<sup>2</sup>**  
 Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, ул. Карасунская, 53 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**БАНК ЗЕНИТ**  
 Ипотека от **от 489 380 ₽/мес**  
\*Положительный результат  
[Оставить заявку](#)

**46 800 000 ₽** ↓  
 78 841 ₽ за м<sup>2</sup>

**ID 13026884**

**+7 918 022-76-99**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:**  **Скрыть объявление** ×

3 фото

14:51 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195115013/>

## Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.1.

### Информация об аналоге №1

Коммерческая земля, 4,7 сот.  
Краснодарский край, Краснодар, Карасунский, мкр. КСК, Сормовская ул. [На карте](#)

5 000 000 ₽  
1 063 830 ₽ за сот.  
Следить за изменением цены  
УСН

PRO  
ДКН Департамент коммерческой недвижимости  
АЯКС-Риэлт  
+7 861 205-63-53  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Скрыть рекламу:  
✓ Спасибо, объявление скрыто.

Площадь  
4.7 сот.

Категория  
Земли промышленности

Предлагаем в покупку земельный участок коммерческого назначения в Комсомольском мкр. Площадь - 467 кв.м., квадратной формы, подведены коммуникации. Участок находится в аренде от муниципального образования на 10 лет (до 2021 г.) для размещения нежилого здания. Очищен от строений, огорожен. Идеально для размещения СТО. Код объекта: 1007091312


<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193478589/>

## Информация об аналоге №2

сегодня, 20:31 5 просмотров, 0 за сегодня

**Коммерческая земля, 5,23 сот.**  
 Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. ЗИП, Завод Измерительных Приборов микрорайон, ул. Зиповская [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

1006478701

**7 500 000 ₽**  
 1 434 035 ₽ за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН

PRO  
**Офис 13 Офис на Рашилевской, 9 этаж**  
 АЯКС-Риэлт

**+7 861 212-38-52**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу:

Не интересуюсь этой темой  Товар куплен или услуга найдена  
 Нарушает закон или спам  Мешает просмотру контента

Площадь Категория  
**5.23 сот. Земли промышленности**

Участок находится рядом с ФМЦ на территории ЗИП, участок ровный угловой, правильной формы, вокруг участка несколько парковочных зон, коммуникации центральные. Код объекта: 1006478701

RU 21:36 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193442764/>

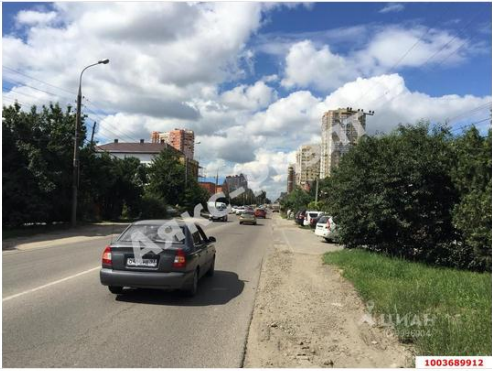
## Информация об аналоге №3

← → ↻ 🏠 <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195034251/> 🔍 Поиск 📄 🗨️ ☰

### Коммерческая земля, 4,84 сот.

Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. РИП, Российская ул. [На карте](#)

📌 В избранное 🔄 📄 📧 ⚠️ Пожаловаться



2 фото

1003689912

Площадь Категория

### 7 900 000 ₽

1 632 232 ₽ за сот.

PRO

**ДКН Департамент коммерческой недвижимости**  
АЯКС-Риэлт

**+7 861 205-63-53**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

[Скрыть объявление](#) ✕

**Скрыть рекламу:**

Площадь Категория

### 4.84 сот. Земли промышленности

Продается зем. участок под коммерческую деятельность. Место расположение одна из главных магистраль г.Краснодара, ул. Российская. Общая площадь 484 кв.м. Фасад 12 м. Все коммуникации центральные, есть газ. На участке расположено здание 64,8 кв.м. Хороший автомобильный трафик, рядом ЖК Симфония, ЖК Достоевский. Отличная возможность реализовать на данном участке СТО, Мойку, Магазин. Код объекта: 1003689912

**Скрыть рекламу:**

RU 🌐 📶 🔊 21:38 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/195034251/>


## Информация об аналоге №4

← → ↻ 🏠 <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193441969/> 🔍 Поиск 🗨️ 📄 ☰

## Коммерческая земля, 10 сот.

Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. Энка, ул. Дзержинского На карте

📌 В избранное 🔄 📄 📄 📄 📄 📄 ⚠️ Пожаловаться



**Ипотека от**  
от 125 482 ₽/мес  
\*Предварительный расчет  
[Оставить заявку](#)

**12 000 000 ₽** ▾

1 200 000 ₽ за сот.

✉️ [Следить за изменением цены](#)

УСН

---


PRO

**Офис 7 Офис на Красноармейской**  
АЯКС-Риэлт

**+7 861 212-33-89**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



📷 1 фото

Площадь Категория

---

Площадь Категория

**10 сот. Земли промышленности**

Отличный, ровный участок правильной формы. Угловой, фасад на две улицы (20 на 50 метров). Идеально подходит практически под любой вид коммерции (торговое, СТО, мойка и т.д.)! Сумасшедший проездовой трафик! Со всей документацией. Таких участков единицы в Краснодаре! Хорошее место это залог успешного бизнеса! Код объекта: 1004551882

**Скрыть рекламу:**

RU 🌐 📶 🔊 21:43 19.10.2018

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193441969/>

## Информация об аналоге №5

https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193443039/

**Коммерческая земля, 11,01 сот.**  
 Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. РИП, Московская ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)


**12 500 000 ₽**  
 1 135 332 ₽ за сот.  
[Следить за изменением цены](#)  
 УСН

**Ипотека от 130 711 ₽/мес**  
Пенсионный расчет  
[Оставить заявку](#)

**ПРО**  
**ДКН Департамент коммерческой недвижимости**  
 АЯКС-Риэлт  
**+7 861 205-63-53**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка  
[Написать сообщение](#)

[Скрыть рекламу:](#) [Скрыть объявление](#)

[Не интересуюсь этой темой](#) [Товар куплен или услуга найдена](#)  
[Нарушает закон или спам](#) [Мешает просмотру контента](#)



Площадь Категория  
**11.01 сот.** **Земли промышленности**

Продажа. Земельный участок 11,01 соток правильной формы внутри густонаселенного кубика многоэтажными домами. Идеально под двух-трехэтажную коммерцию (торговое или торгово-офисное здание, либо частный детский садик). Все коммуникации рядом. Рядом транспорт в любую часть города. Цена более чем адекватная, дешевле рынка. Прекрасное вложение инвестиций. Код объекта: 1006099809

[Скрыть рекламу:](#) [Скрыть объявление](#)

[Не интересуюсь этой темой](#) [Товар куплен или услуга найдена](#)  
[Нарушает закон или спам](#) [Мешает просмотру контента](#)

https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/193443039/



## Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7.4.

### Информация об аналоге №1

**Здание (В), 260 м<sup>2</sup>**  
 Краснодарский край Краснодар, Западный, мкр. Центральный, ул. Володи Головатого, 291 [На карте](#)

**23 000 000 Р** ↓

88 462 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

**ID 354175**

**+7 909 444-74-44**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:** [автотрусы](#)

**Площадь** 260 м<sup>2</sup>    **Этажность** 2 этажа    **Класс** В    **Год постройки** 2011

Продается 2х этажное здание на первой линии, коммерческого назначения 210м2. Земли 3 сотки. Внутри двора 50м2 жилой дом. Парковка на 5 автомобилей. Все центральные коммуникации.  
 Классный дизайнерский ремонт в стиле loft, только закончили. Работали профессионалы дизайна и светодизайна. Дорогостоящее, современное освещение, а так же розетки и выключатели.  
 Газовое отопление. 2 отдельных входа в здание и 2 санузла. Балкон-патио. Сигнализации с тревожными кнопками. Видеонаблюдение. Кондиционирование. Резервная система подачи воды, стабилизация напряжения электросети и многое другое.  
 Центральная площадь и тц. Галерея в шаговой доступности, так же как и всевозможный транспорт. Самый центр города Краснодара. Рядом строительный рынок.  
 В данный момент есть арендаторы, готовы сотрудничать и работать с новым собственником.

[Написать сообщение](#)

**Скрыть рекламу:** [автотрусы](#)

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/181866624/>


## Информация об аналоге №2

← → ↻ 🏠 <https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194920892/> 🔍 Поиск

## Здание, 474 м<sup>2</sup>

Краснодарский край, Краснодар. Прикубанский, мкр. 40 лет Победы, мкр. ККБ, 1  
Мая ул., 162 [На карте](#)

❤ В избранное ↶ ↷ 📄 📧 ⚠ Пожаловаться



**Ипотека от**  
от 414 091 ₽/мес  
Продовольственный рынок

[Оставить заявку](#)

**39 600 000 ₽** ↓

83 544 ₽ за м<sup>2</sup>

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO


ID 3059674

**+7 918 454-45-50**

**+7 918 478-70-07**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



1 фото

Площадь	Этажность	Год постройки
474 м <sup>2</sup>	3 этажа	2001

Здание в 5 уровнях на земельном участке 3 сотки, выход на две стороны. Гараж на 2 машины.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 918 454-45-50, +7 918 478-70-07**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	39 600 000 ₽
Ставка	83 544 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 6 040 677 ₽

**+7 918 454-45-50**

**+7 918 478-70-07**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Яндекс Директ **ремонт**

**Кузовной Ремонт – Автосервис GoodUg**

[Узнать больше](#) goodug.ru

<https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194920892/>

## Информация об аналоге №3

Здание, 363 м<sup>2</sup>  
Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, Северная ул. На карте


В избранное Пожаловаться

Ипотека от 334 619 Р/мес  
Правильный расчет  
Оставить заявку

**32 000 000 Р**  
88 154 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

ПРО  
Департамент коммерческой недвижимости  
КАЯН  
**+7 938 429-22-13**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Скрыть рекламу: Скрыть объявление ×  
Не интересуюсь этой темой Товар куплен или услуга найдена  
Нарушает закон или спам Мешает просмотру контента



1 фото

Площадь Этажность  
**363 м<sup>2</sup>** **3 этажа**

Продается трехэтажное здание с дизайнерским ремонтом. Общая площадь 363 м2. Витражное остекление. Коммуникации центральные, в том числе и газ. Своя парковка на 12 машин. Помещение с сетевыми арендаторами. Цена 32 000 000. Николай.

Оставить заявку

**32 000 000 Р**  
88 154 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

ПРО  
Департамент коммерческой недвижимости  
КАЯН  
**+7 938 429-22-13**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Скрыть рекламу: Скрыть объявление ×  
Не интересуюсь этой темой Товар куплен или услуга найдена  
Нарушает закон или спам Мешает просмотру контента

https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/194800828/

## Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 8.4.

### Информация об аналоге №1

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a commercial building. The URL is <https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/188769810/>. The listing title is "Здание, 1 280 м²" (Building, 1 280 m²). The location is "Краснодарский край, Краснодар, Прикубанский, мкр. 40 лет Победы, Российская ул., 63". The price is "768 000 ₽/мес." (768,000 rubles/month) with a note "7 200 ₽ за м² в год". The agent is "Алексей Фурсин" (Alexey Fursin), a PRO member with 120 announcements and two phone numbers: +7 918 623-50-66 and +7 908 679-93-29. The building details include a total area of 1 280 m² and 2 floors. A description mentions a separate two-story building with 1280m² total area, 640m² per floor, and various amenities like central water, sewerage, gas, and electricity. The listing also includes a "Узнайте больше" (Learn more) section and a "Скрыть рекламу" (Hide ad) button.

<https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/188769810/>

### Информация об аналоге №2

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing for a commercial building. The URL is <https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/168728531/>. The listing title is "Здание (A+), 583 м²" (Building (A+), 583 m²). The location is "Краснодарский край, Краснодар, Западный, мкр. Центральный, ул. Карасунская, 51". The price is "320 650 ₽/мес." (320,650 rubles/month) with a note "6 600 ₽ за м² в год". The agent is "ID 433369" with a phone number: +7 952 857-55-77. The building details include a total area of 583 m². A description mentions a building with a curved facade and modern amenities. The listing also includes a "Узнайте больше" (Learn more) section and a "Скрыть рекламу" (Hide ad) button.

Площадь	Этажность	Класс
<b>583 м<sup>2</sup></b>	<b>4 этажа</b>	<b>A+</b>

Рассматриваем различные варианты сдачи в аренду отдельно стоящего здания, бывшее в пользовании банком.

Исторический и деловой центр города. (пересечение ул.Карасунской и Октябрьской) В отличном состоянии. Идеально подходит для банка- здание осталось банковское оборудование - сейфовая, кассы, операционный зал. Также идеально подойдет для клиники, торговой компании. На каждом этаже санузлы ( туалеты, душевые), собственное газовое отопление ( котел). Цоколь (150 м.кв.) - кассы, сейфовая, комнаты.  
1 этаж (150 м.кв.)- операционный банковский зал ( подойдет по выставочный зал или магазин)  
2 и 3 этажи (по 150 м.кв.)- кабинеты (офисы) .

Имеется парковка на 3-6 авто.  
Напротив- муниципальная платная парковка.

**+7 952 857-55-77**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу: [Кухонный остров](#)

Не интересуюсь этой темой  Товар куплен или услуга найдена

Нарушает закон или спам  Мешает просмотру контента

<https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/168728531/>

### Информация об аналоге №3

Здание (B), 540 м<sup>2</sup>  
Краснодарский край, Краснодар, Центральный, мкр. ЗИП [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**624 240 ₽/мес.** ↑ ↓  
13 872 ₽ за м<sup>2</sup> в год  
[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

**Юг Сити**  
Агентство недвижимости  
1 объявление

**+7 918 133-80-17**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу: [Кухонный остров](#)

Не интересуюсь этой темой  Товар куплен или услуга найдена

Нарушает закон или спам  Мешает просмотру контента

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
<b>540 м<sup>2</sup></b>	<b>3 этажа</b>	<b>B</b>	<b>2014</b>

Сдается в долгосрочную аренду отдельно стоящее офисное здание общей площадью 540 кв. м. в 3 уровнях на земельном участке около 600 кв. м. на Организация пространства коридорно-кабинетная. высота потолков 3, 5 м. На первом этаже: при входе - зона ресепшена 30 кв. м.; справа кабинет 18-31,1 кв.м.; кабинет 17 - 30,9 кв.м. оба кабинета с двумя входными группами. Слева за зоной ресепшена кабинет 12 -13,2 кв.м.; санузел для сотрудников и котельная. Все окна помещений первого этажа оборудованы решетками. На втором этаже: кабинеты 26 и 27 -47,4 кв.м. приемная и кабинет руководителя с отдельным санузлом. Кабинет 25 - 20,9 кв.м.; 24-19,7 кв.м.; 21 - 15,8 кв.м.; 22 -13 кв.м. санузел. На третьем этаже кабинеты 36 и 35 47,4 кв.м. - приемная и кабинет руководителя с отдельным санузлом. 34-20,9 кв.м.; 33- 19,7 кв.м.; 31 -13 кв.м.; 30-15,8 кв.м.; санузел для сотрудников.Состояние ремонта под ключ. И того 2 готовых кабинета руководителей с приемными и санузлами, 11 кабинетов для сотрудников.

Бонусом : цокольный этаж - оборудованная серверная; комната для отдыха водителей, кабинет под размещение рабочей зоны кухни; под архив; комната для хранения инвентаря и насосная. Высота потолков -3.3 м. Мансардный этаж: 2 конференц зала площадью 37,4 и 38 кв.м. и три кабинета для занятий спортом и релаксом 25,17 и 18 кв.м. Высота потолка от 1,6 м до 2,8 м.

Инженерные сети: по всему зданию система аудио оповещения и пожаротушения. Двери кабинетов на 3 основных этажах металлические противопожарные. Электроснабжение - 380 В. Газоснабжение, холодная водоснабжение и водоотведение - централизованное. Отопление и горячее водоснабжение - двух контурный газовый котел. На все инженерные сети установлены индивидуальные приборы учета. В здании 10 телефонных линий, с возможностью присвоения 30 телефонных номеров. Сеть интернет по выделенной оптической линии.

Своя охраняемая парковка на 10 автомобилей. На каждый автомобиль - электронный ключ. Система видео наблюдения.

**624 240 ₽/мес.** ↑ ↓  
13 872 ₽ за м<sup>2</sup> в год

**Юг Сити**  
Агентство недвижимости  
1 объявление

**+7 918 133-80-17**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Скрыть рекламу: [Кухонный остров](#)

Не интересуюсь этой темой  Товар куплен или услуга найдена

Нарушает закон или спам  Мешает просмотру контента

<https://krasnodar.cian.ru/rent/commercial/158463344/>

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

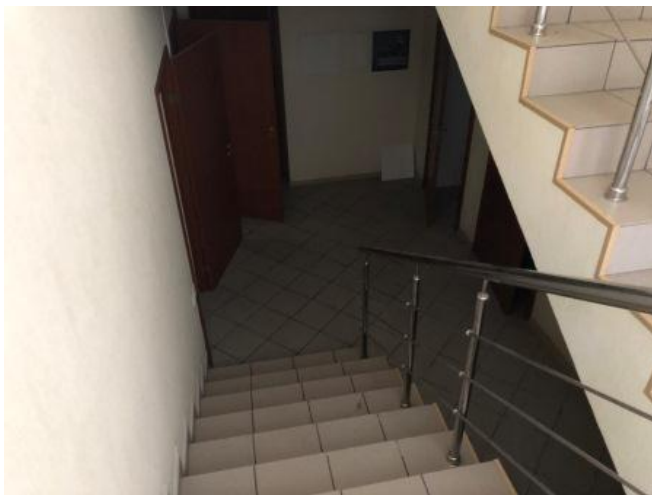
Фасад здания и прилегающая территория





**Помещения здания**









## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

### АКТ визуального осмотра (обследования) объектов недвижимости

#### 1. Объект осмотра

Объект недвижимости	<p>Объекты недвижимости (здание и земельный участок), принадлежащие ООО Зерновая компания «Настюша» (ИНН 7708175593), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</li> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul>
---------------------	---

#### 2. Состав исследуемого недвижимого имущества

Комплекс недвижимого имущества	<p>Нежилое здание, площадь: 408,2 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306014:268, назначение: офисное, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом 27/ ул. им. Ковтюха, дом 38.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок, площадь: 466 кв. м, кадастровый номер: 23:43:0306018:41, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, вид разрешенного использования по документу: для эксплуатации административно-офисного здания, адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Павлова-Ковтюха, вл. 27/38.</li> </ul>
--------------------------------	--


#### 3. В процессе проведения визуального осмотра (обследования) объектов недвижимости было установлено следующее:

Тип объекта и функц. назначение	Отдельно стоящее здание административно-офисного назначения, расположенное на земельном участке.
Текущее использование объекта	На дату осмотра здание не используется. Предыдущее использование здания – административно-офисное.
Площадь здания, кв. м	408,2
Этажность здания	2 этажа и цоколь (подвал с окнами)
Техническое состояние	Удовлетворительное, необходимы клининговые работы

4. В процессе проведения осмотра проведено фотографирование здания. Фотоматериалы прилагаются к Акту осмотра.
5. Дата проведения осмотра – 01 июня 2018 года

Конкурсный управляющий  
ООО «ЗК «Настюша»

Никеев А.П.



Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Краснодарскому краю  
ул. Ленина, 28, г. Краснодар, 350063  
№ 14-117 / 27560

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Зерновая компания "Настюша"

пер. Рыбников, д. 4, г. Москва

Уведомление о государственной  
регистрации прекращения  
ограничения (обременения)

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 26.07.2018 на основании постановления судебного пристава-исполнителя МО по ОИП УФССП России по Москве Казакова А.А. от 11.05.2018 произведена государственная регистрация прекращения ограничения (обременения), наложенного на объект недвижимого имущества:

наименование: Офисное здание, КН/УН: 23:43:0306014:268, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им.Академика Павлова, дом №27 / ул. им.Ковтюха, дом №38

наименование: Земельный участок, КН/УН: 23:43:0306018:41, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им.Академика Павлова, 27 / ул. им.Ковтюха, 38

Решение вынес регистратор



Ю.С. Маньшина

Маньшина Юлия Сергеевна  
8(861) 250 18 60

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 25.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
25.09.2018 № 99/2018/187090160		23:43:0306014:268	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		23:43:0306014	
Дата присвоения кадастрового номера:		23.08.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		23:43:03:2.7.1.999-249, 27646-419	
Адрес:		Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. Им.Академика Павлова, дом №27 / ул. Им.Ковтюха, дом №38	
Площадь, м²:		408.2	
Назначение:		данные отсутствуют	
Наименование:		Офисное здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		22387236.91	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки: _____
25.09.2018 № 99/2018/187090160			
К кадастровый номер:		23:43:0306014:268	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		23:43:0306018:41	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особо отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Никеев Антон Петрович	
Государственный регистратор		полное наименование должности	М.П.
		подпись	инициалы, фамилия
		ФГИС ЕГРН	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
25.09.2018	№ 99/2018/18/090160		
Кадастровый номер:		23:43:0306014:268	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Зерновая компания "Настюша", ИНН: 7708175593	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 23-23-01/464/2006-235 от 15.12.2006	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		запрещение, Объявить запрет на совершение регистрационных действий.	
Вид:		14.09.2017	
Дата государственной регистрации:		23:43:0306014:268-23/001/2017-1	
номер государственной регистрации:			
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП Мал. УФССП по Московской области Волкова Р.Н. ИП 4911/17/50060 от 01.09.2017 г.	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	лицензия, фамилия
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 25.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
(на объект недвижимости)	
25.09.2018 № 99/2018/187089911	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	23:43:0306018:41

Номер кадастрового квартала:	23:43:0306018
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ г.ул.Павлова-Ковтюха, 2/7/38
Площадь:	466 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7481322.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	23:43:0306014:268
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	23:43:030618:001
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 6

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

Земельный участок		(сод. объект недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>      </u>	Всего разделов: <u>      </u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
25.09.2018 № 99/2018/187089911			
Кадастровый номер: <u>23:43:0306018:41</u>			

Категория земель:	
Виды разрешенного использования:	для эксплуатации административно-офисного здания
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны.	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков.	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия
	подпись

МП.



## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 6

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.09.2018 № 99/2018/187089911			
Кадастровый номер:		23:43:0306018:41	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома с социальным использованием или наемного дома коммерческого использования.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд.	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена.	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков.	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1. отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1. отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2. отсутствуют.		
Получатель выписки:	Никеев Антон Петрович		

Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
	М.П.	

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 6

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
25.09.2018 № 99/2018/187/089911			
Кадастровый номер: 23:43:0306018:41			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Зерновая компания "Настюша", ИНН: 7708175593	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 23-23-01/464/2006-236 от 15.12.2006	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации: 14.09.2017			
номер государственной регистрации: 23-43-0306018-41-23/001/2017-1			
3.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя МО по ИОВИП №1 УФССП по Московской области Волкова Р.Н. ИП 4911/17/50060 от 01.09.2017 г.			
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости государственной регистрации, сделки, права, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН
			индивидуаль, фамилия

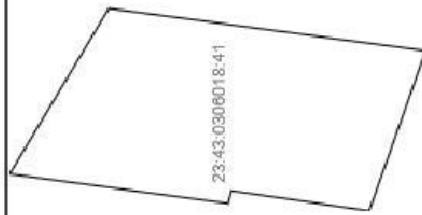
МП

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов выписки: _____
25.09.2018 № 99/2018/187089911	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	23:43:0306018:41

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
-------------------------------	-----------------------

Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФИОС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 6

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок	
(на объекте недвижимости)	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
25.09.2018 № 99/2018/187089911	
Кадастровый номер: <u>23:43:0306018:41</u>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: МСК 23, зона 1			
Зона № _____			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	476280.79	1380485.56	0.1
2	476271.94	1380500.34	0.1
3	476243.67	1380496.55	0.1
4	476248.72	1380482.26	0.1
5	476261.01	1380484.06	0.1
6	476261.31	1380482.92	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	

МП.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ КОПИЯ**  
**Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним**  
**Главное управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** 15.12.2006 г.

**Документы-основания:**  
 Договор купли-продажи от 20.10.2006 г. Номер регистрации: 23-23-01/470/2006-065. Дата регистрации: 16.11.2006 г.

**Субъект (субъекты) права:**  
 Общество с ограниченной ответственностью "Зерновая компания "Настюша". ИНН 7708175893. Дата регистрации: 12.09.2001 г., место регистрации: Межрайонная инспекция ФНС России № 39 по г.Москве. Номер регистрационного свидетельства: 007781406, серия: 77. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, г. Москва, пер. Рыбников, дом №4.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**  
 Земельный участок для обслуживания и эксплуатации жилого дома. Категория земель: земли поселений. Площадь: 466 кв.м.  
 Адрес (местоположение):  
 Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им Академика Павлова, 27 / ул. им.Ковтюха, 38.

**Кадастровый (или условный) номер:**  
 23.43.03.06.018:0041

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.12.2006 г. сделана запись регистрации № 23-23-01/464/2006-236

**Регистратор:**  / Семиколенова И.В. /

**КОПИЯ ВЕРНА**  
 подпись 

23 АВ 140615

ЗАО фирма "ЭПО" г. Москва, с 1165 2006 г., серия "А"  
*ст. Камм*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ **КОПИЯ**  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
 Главное управление Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 15.12.2006 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи от 20.10.2006 г. Номер регистрации: 23-23-01/470/2006-065. Дата регистрации: 16.11.2006 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Общество с ограниченной ответственностью Зерновая компания "Настюша". ИНН 7708175593. Дата регистрации: 12.09.2001 г., место регистрации: Межрайонная инспекция ФНС России № 39 по г.Москве. Номер регистрационного свидетельства: 007781406, серия: 77. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, г. Москва, пер. Рыбников, дом №4.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

Жилой дом с цокольным этажом, площадью 406,4 кв.м, в т.ч. жилой 149,1 кв.м. Литер: А-прд/А-д. Этажность: 2  
 Адрес (местоположение):  
 Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный округ, ул. им. Академика Павлова, дом №27 / ул. им. Ковтюха, дом №38

**Кадастровый (или условный) номер:**

23-43-03/27.1999-249

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.12.2006 г. сделана запись регистрации № 23-23-01/470/2006-035

Регистратор:

*Семиколенова И.В.*

/ Семиколенова И.В. /



КОПИЯ ВЕРНА

подпись *Мещин*

23 АВ 140614

ЗАО Фирма "ЭПО", Москва, а.1168, 2006 г., уровень "А"



**ROSREESTR.NET**  
Онлайн сервис заказа выписки  
из  
ЕГРН и проверки  
недвижимости

[Узнать ФИО владельца квартиры  
участка](#)

[ФИО владельца](#) Тех поддержка:  
info@rosreestr.net

[Для заказа выписки](#)

[Выписка из ЕГРН](#) [Проверка участка](#) [Проверка квартиры](#) [Кадастровая стоимость](#) [Инструкция](#) [Ответы на вопросы](#) [Контакты](#)

[Главная](#) > ул им Ковтюха , д. 27/38 , г Краснодар

Введите кадастровый номер или адрес объекта для заказа выписки

[Найти объект >](#)

Например: 69 : 40 : 0400051 : 11 или Москва Славянская 4с1 (где это найти?)

## Выписка по объекту ул им Ковтюха , д. 27/38 , г Краснодар - кадастровый номер 23:43:0306018:41

Тип: земельный участок

Статус: ранее учтенный

Кадастровый номер: 23:43:0306018:41

Регион: Краснодарский край

Кадастровый район: Краснодар кадастровый район

Почтовый индекс: 350001

Адрес полный: ул им Ковтюха , д. 27/38 , г Краснодар

Адрес по документам: Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный  
внутригородской округ, ул.Павлова-Ковтюха, 27/38

Площадь: 466 м2 (квадратный метр)

Форма собственности: частная

Разрешенное использование: для многоэтажной застройки

По документу числится: для эксплуатации административно-офисного  
здания

Категория земель: земли населенных пунктов

Дата постановки на учёт: 15.06.2005

Дата обновления информации: 19.09.2017

Кадастровая стоимость: 7 481 322 руб.

Дата определения стоимости: 01.01.2016

Дата внесения стоимости в базу: 01.02.2017

Дата утверждения стоимости: 16.12.2016

Расчет налога по базе ФНС: 7 481 руб.

Дата обновления базы: 19.09.2017

Выгрузка сведений из ГКН: 19.09.2017

### СВЕДЕНИЯ О ВЛАДЕЛЬЦЕ ИЗ ЕГРП:

Всего количество владельцев: 1

Владелец № 1: ФИО будет в выписке

Свидетельство о регистрации:  
№ 23-23-01/464/2006-236  
от 15.12.2006 (собственность)

### АРЕСТ, ОБРЕМЕНЕНИЯ И ЗАЛОГ:

Арест и ограничения: есть проблемы

Единая Информационная база ГИС ГМП



<https://rosreestr.net/kadastr/23-43-0306018-41>

1/3



ООО Зерновая компания «Настюша»  
Grain Company "Nastyusha" Ltd.

107045, Россия, Москва, Рыбников пер., д.4  
Тел.8(977)899-18-25, email arb-avangard@yandex.ru

---

СПРАВКА

О величине операционных расходов, связанных с обслуживанием офиса и земли по адресу г.Краснодар, ул. Павлова/Ковтюха, 27/38

Налоги

- 1) Налог на землю (по данным 2017 г.) 112 200=
  - 2) Налог на имущество (по данным 2017 г.) 82 002=
- Итого 194 202=

Расходы на содержание

- 1) Водоснабжение ( по данным 2017 г.) 10 381=
  - 2) Газоснабжение ( по данным 2017 г.) 77 745=
  - 3) Коммунальные службы (по данным за 2017 г.) 12 805=
  - 4) Охрана ( по данным 2017 г.) 84 990=
  - 5) Электричество (по данным 2016 г.) 44031=
- ИТОГО 229 952=

Конкурсный управляющий

А.П.Никеев

---

ОГРН 1027739258722    ИНН 7708175593    КПП 770801001    ОКПО 38966254





ООО Зерновая компания «Настюша»  
Grain Company "Nastyusha" Ltd.

107045, Россия, Москва, Рыбников пер., д.4  
Тел.8(977)899-18-25, email arb-avangard@yandex.ru

Наименование имущества(здание, зем. участок)	Площадь	Адрес местонахождения	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб	Остаточная стоимость, руб
Офис г.Краснодар	408,2 кв.м	г.Краснодар, ул.Павлова / Ковтюха, 27/38	23:43:0306014:268	22387226,91	3337977,85
Земля г.Краснодар	466,0 кв.м	г.Краснодар, ул.Павлова / Ковтюха, 27/38	23:43:0306018:41	7481322,44	3793765,75

Конкурсный управляющий

А.П.Никеев

ОГРН 1027739258722 ИНН 7708175593 КПП 770801001 ОКПО 38966254