



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 408–АА–ЯА/16

**"Определение рыночной и ликвидационной стоимостей
объекта незавершенного строительства площадью застройки 3 028,4 кв. м,
расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 104/2
и относящиеся к нему два земельных участка, общей площадью 35 845 кв. м"**

Дата оценки: 15 сентября 2016 г.

Дата составления: 28 ноября 2016 г.

Заказчик: ООО "ЮСКК"

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка"
("SRG-Appraisal")**

Москва 2016

Исполнительное резюме

В соответствии договором № 408–АА–ЯА/16 от 15 сентября 2016 г. ООО "ЭсАрДжи–Оценка" ("SRG–Appraisal") произвело оценку величины рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки – объект незавершенного строительства площадью застройки 3 028,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 104/2 и относящиеся к нему два земельных участка, общей площадью 35 845 кв. м, кадастровые номера: 23:43:0000000:0223 и 23:43:0402012:6.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 408–АА–ЯА/16 от 28 ноября 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, специалистами ООО "ЭсАрДжи–Оценка" ("SRG Appraisal") был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15 сентября 2016 г. составляет округленно¹ без учета НДС:²

400 000 000 руб.

(Четыреста миллионов) руб.

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО №1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли–продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Директор департамента по оценке
ООО "ЭсАрДжи–Оценка" ("SRG–Appraisal")

Э.А. Данилов

¹ Округлено до миллионов рублей.

² В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ "Не признаются объектом обложения НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников-банкротов"

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.1. Сведения о Заказчике	11
4.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе	11
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	13
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	13
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	13
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	13
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	14
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	15
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета.....	15
6.4. Описание местоположения, технико–экономических показателей, количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	16
6.4.1. Описание местоположения объекта оценки.....	16
6.4.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	18
6.4.3. Технико–экономические показатели проекта	20
6.4.4. Преимущества и недостатки анализируемого объекта	29
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ	30
7.1. Анализ влияния общей политической и социально–экономической обстановки в стране и регионе	30
7.2. Анализ рынка жилой недвижимости г. Краснодара по итогам III квартала 2016г.	31
7.2.1. Классификация.....	31
7.2.2. Предложение	35
7.2.3. Спрос.....	36
7.2.4. Финансовые условия.....	37
7.2.5. Анализ продолжительности строительства жилой недвижимости.....	45
7.2.6. Анализ стоимости строительства жилой недвижимости	45
7.2.7. Тенденции и прогнозы.....	46

7.2.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены квартир в жилой недвижимости.....	46
7.3. Анализ рынка помещений свободного назначения г. Краснодара по итогам III квартала 2016 г.	47
7.3.1. Предложение	48
7.3.2. Спрос	48
7.3.3. Финансовые условия.....	48
7.3.4. Тенденции и прогнозы.....	49
7.3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены помещений свободного назначения.....	49
7.4. Анализ рынка парковочного пространства г. Краснодара по итогам III квартала 2016 г.	51
7.4.1. Классификация	51
7.4.2. Предложение	52
7.4.3. Спрос	52
7.4.4. Финансовые условия.....	52
7.4.5. Тенденции и прогнозы.....	55
7.4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены для машино–мест	55
7.5. Основные выводы	56
7.6. Анализ ликвидности объекта оценки.....	56
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	58
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
9.1. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета	62
9.2. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода	62
9.3. Определение календарного плана, временной структуры расходов и доходов в процессе реализации проекта.....	64
9.4. Определение величины инвестиционных расходов, необходимых для реализации проекта	74
9.5. Определение величины доходов от реализации проекта.....	85
9.6. Определение величины операционных расходов, необходимых для получения доходов...	112
9.7. Учет НДС при реализации проекта.....	113
9.8. Определение величины ставки дисконтирования	116
9.9. Определение стоимости реализации инвестиционного проекта.....	118
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	121
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	122

11.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки	122
11.2. Расчет чистой стоимости реализации объекта оценки.....	122
11.3. Расчет дифференцированного коэффициента компенсации риска.....	124
11.4. Расчет коэффициента снижения стоимости предмета залога к концу срока кредитования	125
11.5. Расчет коэффициента ликвидности.....	125
11.6. Определение разумно долгого срока экспозиции.....	125
11.7. Определение срока реализации при вынужденной продаже.....	125
11.8. Определение срока судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет	126
11.9. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки	126
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	127
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	129
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	135
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ	185

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект незавершенного строительства площадью застройки 3 028,4 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 104/2 и относящиеся к нему два земельных участка общей площадью 35 845 кв. м категория земель: берегоукрепления с комплексной многоэтажной жилой застройкой, кадастровые №№ 23:43:0000000:0223 и 23:43:0402012:6, с адресным ориентиром: г. Краснодар, ул. Селезнева, д.104/1–104/2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Объект незавершенного строительства площадью застройки 3 028,4 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 104/2 ➤ Земельный участок общей площадью 24 030 кв. м категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения набережной и берегоукрепления с комплексной многоэтажной жилой застройкой, кадастровый № 23:43:0000000:0223, с адресным ориентиром: г. Краснодар, ул. Селезнева, д.104/1 ➤ Земельный участок общей площадью 11 815 кв. м категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения набережной, берегоукрепления с комплексной многоэтажной жилой застройкой, кадастровый № 23:43:0402012:6, с адресным ориентиром: г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 104/2
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки ➤ Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки ➤ Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки ➤ Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Право собственности на здания ➤ Право аренды на земельные участки
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценка производится с учетом все обременений, связанных с осуществление инвестиционного проекта строительства жилого дома
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества в порядке ст. 110 Закона о банкротстве
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная
Дата оценки	15.09.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.</p>
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится с указанием возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра, если таковые существуют	Особенности проведения визуального осмотра объекта оценки приведены в Приложении №5 к настоящему Договору
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации приведены в разделе 6 настоящего Договора
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не выявлена потребность привлечения отраслевых экспертов.
Иные расчетные величины (по согласованию с заказчиком или банком)	Отсутствуют

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135–ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7). Оценщик является членом СМАО, в связи с чем, применение Стандартов и правил оценочной деятельности СМАО является обязательным на основании п. 6 ФСО № 3.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего информация, полученная из открытых источников, а также информация и материалы, предоставленные Заказчиком, не подвергалась какой-либо проверке. При этом Оценщик не несет ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации. Оценщик не осуществлял процедуры подтверждения информации, чтобы доказать достоверность данных, указанных в общедоступных источниках информации.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

- Оценщик не проводил в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
- Оценка проводится из предположения о том, что вся информация предоставлена в полном объеме, точна, надежна и достоверна и отражает знания и ожидания Заказчика в отношении финансовой позиции, перспектив, рисков и прочих значимых аспектов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки.
- Для пересчета цен объектов–аналогов, указанных в долларах США и Евро, в рубли РФ Оценщик использовал официальный курс доллара США на дату оценки (15.09.2016 г.), в размере 64,9737 руб./долл. США и 72,9460 руб./ Евро.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за соответствующие данные. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких–либо скрытых фактов, влияющих на величину рыночной стоимости строений и сооружений, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов, подзаконных актов, договоров или соглашений.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объектов Оценки и не является гарантией того, что какая–либо сделка с рассматриваемыми Объектами Оценки будет проведена по указанной стоимости.
- Оценка объекта оценки осуществляется без учета квартиры №18. Согласно данным договора участия в долевом строительстве № 020–018–К2 от 22.06.2012г. на однокомнатную квартиру № 18 общей проектной площадью 50 кв. м., расположенную на 6 этаже многоквартирного жилого дома, подъезд (секция) № 1, строительный адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, д.104/1, ул. Селезнева, 104/2.) Гиренко Д. Н. зарегистрировал право собственности на долю в объекте незавершенного строительства – однокомнатную квартиру № 18, в оцениваемом

объекте незавершенного строительства по решению Советского районного суда г. Краснодара от 26 мая 2016 г. по делу № 2-3862/16. Таким образом, в дальнейших расчетах квартира №18 не учитывается.

- Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для реализации имущества при банкротстве, оценка производится без учета обременений дольщиками. Погашение обязательств перед дольщиками будет производиться путем погашения денежных обязательств.
- Информация о величине балансовой стоимости объекта оценки не предоставлена Заказчиком.
- Осмотр проведен 3 октября 2016 г. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что между датой осмотра и датой оценки с объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.

Специальные допущения

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки

Организационно–правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Южная строительная коммуникационная компания"
Адрес местонахождения (юридический адрес)	350059, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, д. 143
ИНН	2312014637
ОГРН	1022301969062
Дата присвоения ОГРН	05.08.2002
Конкурсный управляющий	Горн Игорь Владимирович

Источник информации: данные Заказчика

4.2. Сведения об оценщике и Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи–Оценка" ("SRG–Appraisal").

Табл. 4.2

Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключил трудовой договор

Организационно–правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи–Оценка" ("SRG–Appraisal")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	ПАО "Росгосстрах": – договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов 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.

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135–ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет, является Данилов Эдуард Александрович.

Табл. 4.3

Сведения об оценщике

Фамилия Имя Отчество	Данилов Эдуард Александрович
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 478121, дата выдачи 17.07.2009, наименование учебного заведения: НОУ "Институт профессиональной оценки", по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СМАО, местоположение: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А. Свидетельство № 3016 (№ согласно реестру членов СМАО от 08 декабря 2009 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 10051250047001902421 от 25.11.2015; выдан ООО "БИН Страхование"; срок действия с 03.12.2015 по 02.12.2016; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 8 лет
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Контактный телефон +7 (495) 797 30 31 Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 DanilovEA@srgroup.ru
Основание привлечения Оценщика к проведению настоящей оценки	Трудовой договор № 136 от 13.01.2009 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов 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.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях

Для проведения работ по оценке согласно Договору, другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является договор на проведение оценки № 408-АА-ЯА/16 от 15 сентября 2016 г. (далее – Договор), заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Оценка" и ООО "ЮСКК".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 5.1

Общая информация об Объекте оценки

Наименование	Характеристики		
Тип объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства (далее – НЗС). Площадь застройки 3 028,4 кв. м. Степень строительной готовности 70%	Земельный участок	Земельный участок
Правообладатель	ООО "Южная строительная коммуникационная компания"	ООО "Южная строительная коммуникационная компания"	ООО "Южная строительная коммуникационная компания"
Назначение	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземным паркингом	–	–
Категория земельного участка	–	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	–	Для размещения набережной и берегоукрепления с комплексной многоэтажной жилой застройкой	Для завершения строительства берегоукрепления, набережной с комплексом многоэтажной жилой застройки
Адрес расположения	Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, д. 104/2		
Кадастровый (или условный) номер	23:43:0000000:15264	23:43:0000000:0223	23:43:0402012:6
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	Охранные зоны инженерных коммуникаций – 18 442 кв. м; Водоохранная зона озера Карасун – 13 922 кв. м.	Нет данных

Источник информации: документы Заказчика

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость объекта оценки. При оценке единого объекта недвижимости использовался доходный подход. Сравнительный и затратный подход не применялись. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход к оценке	Стоимость объекта недвижимости (без учета НДС), руб.
Доходный	400 000 000
Затратный	Не применялся
Сравнительный	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно³ без учета НДС:⁴

400 000 000 руб.
(Четыреста миллионов) руб.

Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно³ составляет (без учета НДС):

278 000 000 руб.
(Двести семьдесят восемь миллионов) руб.

Оценщик:

Э. А. Данилов

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиками выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщиков, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщиков, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

³ Округлено до миллионов рублей.

⁴ В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ "Не признаются объектом обложения НДС операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников-банкротов"

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование
1	Договор аренды земельного участка № 4300015164 от 22.02.2008 г.
2	Договор аренды земельного участка № 4300015410 от 22.09.2008 г.
3	Определение о принятии обеспечительных мер арбитражного суда Краснодарского края от 22 апреля 2014 г. по делу № А32–15789/2013 56/4–Б
4	Выписка из ЕГРП от 19.07.2016 г. на объект НЗС – кадастровый номер 23:43:0000000:15264
5	Акт инвентаризации от 09.11.2015 г. на объект НЗС
6	Кадастровый паспорт №2343/12/15–1511919 от 30.12.2015 г.
7	Технический паспорт домовладения №104/2 по улице Селезнева по состоянию на 09 ноября 2015 г.
8	Разрешение на строительство № RU 23306000–891–/р
9	Заключение государственной экспертизы на проектную документацию № 23–1–4–0640–11 от 29.09.2011 г. на ОКС
10	Технические условия на отвод дождевых стоков № К–102 от 05.05.2010 г.
11	Технические условия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения от 24.12.10 г.
12	Акт приема–передачи выполненных работ от 30.06.2012 г.
13	Рабочая документация – архитектурные решения жилого дома (предоставлена частично)
14	Проектная документация – архитектурные решения жилого дома (предоставлена частично)
15	Справки об объекте НЗС

Источник информации: данные документов, предоставленных Заказчиком

Копии предоставленных документов в приложении на компакт диске.

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Организационно–правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Южная строительная коммуникационная компания"
Краткое наименование	ООО "ЮСКК"
Адрес местонахождения (юридический адрес)	350059, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Старокубанская, д. 143
ИНН	2312014637
ОГРН	1022301969062
Дата присвоения ОГРН	05.08.2002
Статус	Находится в стадии банкротства (ЕГРЮЛ 01.12.2015) ⁵

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Правообладателем оцениваемых объектов является ООО "ЮСКК".

Земельные участки принадлежат ООО "ЮСКК" на правах аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № 4300015164 от 22.02.2008 г. сроком действия до 21.02.2018 г. и договором № 4300015410 от 22.09.2008 г. сроком действия до 16.09.2011 г., а также определением о принятии обеспечительных мер Арбитражного суда Краснодарского края по делу №А32–15789/2013 56/4Б от 22 апреля 2014 г., в соответствии с которым Администрации муниципального образования г. Краснодар запрещено расторгать договоры аренды и отказываться от их исполнения.

Право собственности на земельный участок принадлежит администрации муниципального образования г. Краснодар.

Согласно выписке из ЕГРП от 19.07.2016 г. на объект незавершенного строительства, кадастровый номер 23:43:0000000:15264, площадью застройки 3 028,4 кв. м, расположенный по

⁵ <http://spark-interfax.ru/>

адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 104/2 принадлежит ООО "ЮСКК" на праве собственности.

Согласно данным договора участия в долевом строительстве № 020–018–К2 от 22.06.2012г. на однокомнатную квартиру № 18 общей проектной площадью 50 кв. м., расположенную на 6 этаже многоквартирного жилого дома, подъезд (секция) № 1, строительный адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, д.104/1, ул. Селезнева, 104/2.) Гиренко Д. Н. зарегистрировал право собственности на долю в объекте незавершенного строительства – однокомнатную квартиру № 18, в оцениваемом объекте незавершенного строительства⁶ по решению Советского районного суда г. Краснодара от 26 мая 2016 г. по делу № 2-3862/16. Таким образом, в дальнейших расчетах квартира №18 не учитывается.

В соответствии с п 7, банкротство застройщиков, Федерального закона N 127–ФЗ от 26.10.2002 "О несостоятельности (банкротстве)", исполнение обязательств перед дольщиками может производиться путем:

- передачи объекта незавершенного строительства;
- передачи им жилых помещений;
- погашением денежных обязательств.

В связи с тем, что участники долевого строительства не создали жилищно–строительный кооператив, требования по передаче объекта незавершенного строительства не могут быть исполнены. Так как предприятие – застройщик находится в стадии ликвидации – передача дольщикам жилых помещений невозможна. Таким образом погашение остальных обязательств перед дольщиками будет производиться путем погашения денежных обязательств.

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки – для реализации имущества при банкротстве, оценка производится без учета обременений дольщиков.

Таким образом, оценке подлежит право собственности на объект незавершенного строительства и право аренды на относящиеся к нему два земельных участка с учетом всех обременений, связанных с осуществлением инвестиционного проекта строительства жилого дома.

6.4. Описание местоположения, технико–экономических показателей, количественных и качественных характеристик объекта оценки

6.4.1. Описание местоположения объекта оценки

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объекта, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Табл. 6.3

Характеристика местоположения объекта недвижимого имущества

Наименование параметра	Характеристика
Регион	Краснодарский край
Адрес расположения	г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 104/2
Микрорайон	Черемушки (далее – ЧМР)
Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Транспортная доступность	Объект недвижимого имущества расположен на территории Карасунского внутригородского образования, микрорайоне Черемушки. Местоположение характеризуется развитой транспортной инфраструктурой. Подъезд к объекту недвижимого имущества осуществляется по ул. Селезнева
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района

⁶ Решение по делу 2-3862/2016 ~ М-3458/2016 от 26 мая 2016 г.

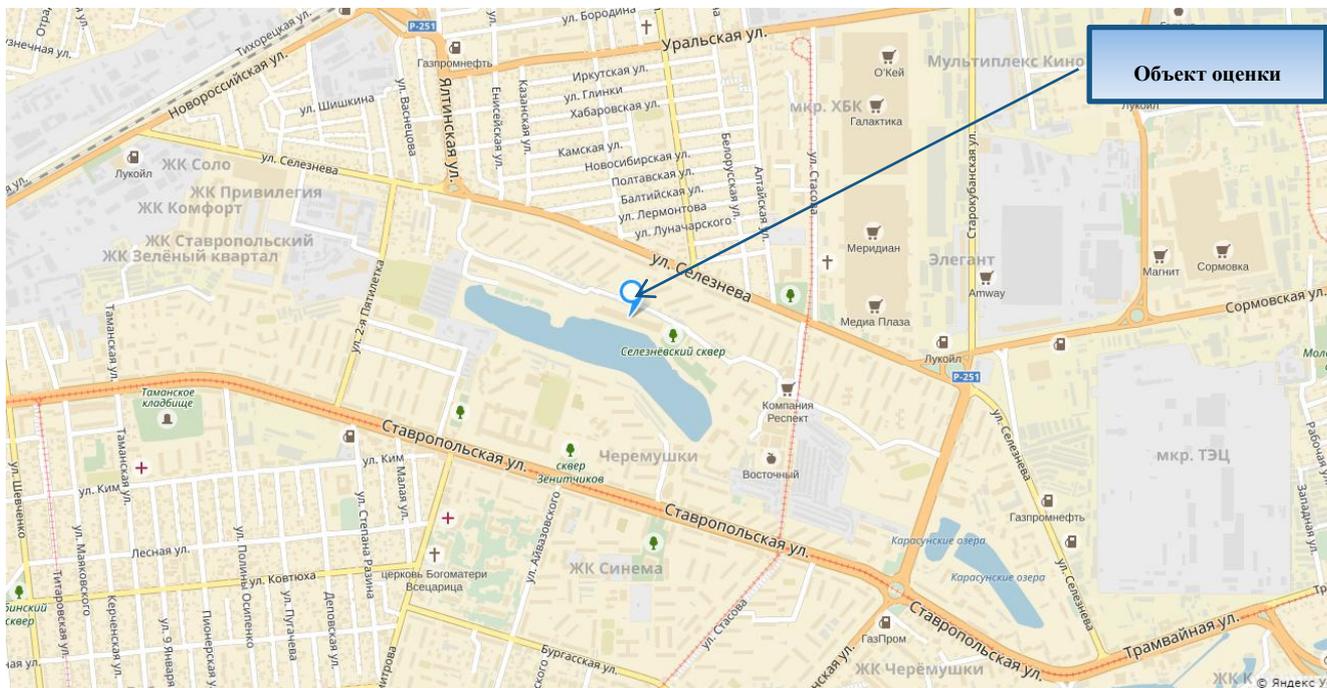
<https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-krasnodara-krasnodarskij-kraj-s/act-525069854/>

Наименование параметра	Характеристика
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Внешнее благоустройство	Территория не благоустроена

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Рисунок 6.1

Схематическое изображение объекта оценки на карте г. Краснодара



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

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения объекта недвижимого имущества.

Фотография 6.1

Ближайшее окружение



Источник информации: данные визуального осмотра

Преимущества и недостатки местоположения объекта

Объект оценки расположен в микрорайоне Черемушки (далее – ЧМР) г. Краснодара. Основной транспортной артерией является ул. Селезнева.

Данное месторасположение характеризуется хорошей транспортной доступностью. Объект оценки находится в зоне жилой и коммерческой застройки, внутриквартально.

В непосредственной близости от объекта оценки (20 – 25 м) расположено оз. Карасун и Селезневский сквер.

6.4.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание количественных и качественных улучшений

Описание объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр и фотографирование объекта оценки проведены 3 октября 2016 г.

В таблице ниже представлены технико–экономические показатели улучшений объекта оценки.

Табл. 6.4

Технико–экономические показатели улучшений объекта оценки

Наименование	Показатель	Источник информации
Кадастровый (условный) номер	23:43:0000000:15264	
Имущественные права на улучшение	Право собственности	Выписка из ЕГРП от 19.07.2016 г. на объект, кадастровый номер 23:43:0000000:15264
Правообладатель	ООО "Южная строительная коммуникационная компания", ОГРН: 1022301969062	
Тип здания	Многоэтажный жилой дом	Визуальный осмотр
Назначение объекта	Жилое здание с нежилыми помещениями на первом этаже и подземным паркингом в подземной части	Визуальный осмотр
Адрес месторасположения	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Селезнева, 104/2	Выписка из ЕГРП от 19.07.2016 г. на объект, кадастровый номер 23:43:0000000:15264
Общая площадь здания, кв. м, в том числе:	59 596,8	
площадь жилых помещений (квартир), кв. м	36 792,9	
площадь помещений коммерческого назначения, кв. м	1 826,7	
площадь паркинга, кв. м.	7 184,0	Рабочая документация (проектная документация) – архитектурные решения жилого дома, расчеты Оценщика
количество машино–мест, ед.	176	
Строительный объем жилого дома, куб. м	173 261,9	
Строительный объем паркинга, куб. м	25 774,00	
Общая площадь застройки жилого дома со встроено–пристроенным паркингом, кв. м.	3 587,60	
Тип паркинга	Подземный	
Этажность здания	Переменная этажность: 17–23	Заключение государственной экспертизы на проектную документацию № 23–1–4–0640–11 от 29.09.2011 г.
Материал основных конструктивных элементов	Монолитный ж/б	
Площадь застройки жилого дома, кв. м.	3 028,4	
Коммуникации, в т. ч.	Электроснабжение	Данные Заказчика
	Отопление	Данные Заказчика
	Канализация	Данные Заказчика
	Водоснабжение	Данные Заказчика
Степень готовности	66,5 %	Данные Заказчика, расчеты Оценщика
Иная существенная информация, влияющая на стоимость объекта оценки	Нет данных	–

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Описание количественных и качественных характеристик земельных участков

В таблицах ниже представлены характеристики земельных участков, на которых расположен объект НЗС кадастровым номером: 23:43:0000000:15264.

Табл. 6.5

Количественные и качественные характеристики земельного участка (кадастровый № 23:43:0402012:6)

Наименование	Характеристика	Источник информации
Тип недвижимости	Земельный участок	
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Краснодара	Анализ рынка, проведенный Оценщиком
Местоположение объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Селезнева, 104/1	
Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Анализ местоположения
Общее описание земельного участка		

Наименование	Характеристика	Источник информации
Правообладатель	Объект недвижимости принадлежит на праве аренды ООО "Южная строительная коммуникационная компания", ОГРН: 1022301969062	
Вид права на земельный участок	Право краткосрочной аренды	Договор аренды земельного участка № 4300015410 от 22.09.2008 г.
Срок действия договора	с 16.09.2008 г. по 16.09.2011 г. ⁷	
Кадастровый номер объекта недвижимости	23:43:0402012:6	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	493 039,95	http://pkk5.rosreestr.ru/
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов	Кадастровый паспорт земельного участка № 00/08ДВД-153894 от 12 сентября 2008 г.
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для завершения строительства берегоукрепления, набережной с комплексом многоэтажной жилой застройки	
Общая площадь земельного участка, кв. м	11 815	http://pkk5.rosreestr.ru/
Рельеф	Ровный, без перепадов высот	Анализ местоположения
Транспортная доступность	Хорошая	Анализ местоположения
Инфраструктура	Развитая	Анализ местоположения
Наличие (отсутствие) коммуникаций	На участке	Визуальный осмотр, анализ технической документации на здания
Инфраструктура	Развитая	Анализ местоположения
Текущее использование объекта недвижимости	На земельном участке расположен объект НЗС кадастровым номером: 23:43:0000000:15264	Визуальный осмотр, анализ технической документации на здания

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

**Количественные и качественные характеристики земельного участка
(кадастровый № 77:01:0002003:148)**

Наименование	Характеристика	Источник информации
Тип недвижимости	Земельный участок	-
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Краснодара	Анализ рынка, проведенный Оценщиком
Местоположение объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Селезнева, 104/1	
Ближайшее окружение	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Анализ местоположения
Общее описание земельного участка		
Правообладатель	Объект недвижимости принадлежит на праве аренды ООО "Южная строительная коммуникационная компания", ОГРН: 1022301969062	
Вид права на земельный участок	Право краткосрочной аренды	Договор аренды земельного участка № 4300015164 от 22.02.2008 г.
Срок действия договора	с 22.02.2008 г. по 21.02.2018 г.	
Арендная плата, руб. в год	9 252 000	
Кадастровый номер объекта недвижимости	23:43:0000000:0223	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	521 915 154,86	http://pkk5.rosreestr.ru/
Целевое назначение объекта недвижимости	Земли населенных пунктов	Кадастровая выписка о земельном участке № 43/08-03/03-8948 от 21 марта 2008 г.
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для размещения набережной и берегоукрепления с комплексной многоэтажной жилой застройкой	
Общая площадь земельного участка, кв. м	24 030	http://pkk5.rosreestr.ru/
Рельеф	Ровный, без перепадов высот	Анализ местоположения
Транспортная доступность	Хорошая	Анализ местоположения
Инфраструктура	Развитая	Анализ местоположения
Наличие (отсутствие) коммуникаций	На участке	Визуальный осмотр, анализ технической документации на здания
Инфраструктура	Развитая	Анализ местоположения
Текущее использование объекта недвижимости	На земельном участке расположен объект НЗС кадастровым номером: 23:43:0000000:15264	Визуальный осмотр, анализ технической документации на здания

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

⁷ Определением о принятии обеспечительных мер Арбитражного суда Краснодарского края по делу №А32-15789/2013 56/4Б от 22 апреля 2014 г. администрации МО г. Краснодара запрещено расторгать договор аренды земельного участка

6.4.3. Техничко–экономические показатели проекта

Проектом предусматривается размещение на участке многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроено–пристроенной подземной стоянкой легковых автомобилей и трансформаторной подстанции.

Проектом предусмотрены следующие площадки: площадки для отдыха взрослого населения, спортивные и детские площадки (малые архитектурные формы (далее – МАФ), гостевые автостоянки, хозяйственные площадки, которые размещены на территории общего пользования.

Также предусматривается устройство проездов и подъездов к проектируемому зданию, обеспечивающих транспортное обслуживание объектов, а также проезд пожарных машин.

Покрытие проездов и автостоянок предусмотрено асфальтобетонное, отмосток и тротуаров – цементобетонной плиткой.

Озеленение территории, прилегающей к объекту строительства, осуществляется путем посадки декоративных, многолетних цветов, газона.

Табл. 6.6

Основные показатели генплана

№ п/п	Характеристика	Значение, кв. м.
1	Общая площадь участков	35 843,00
2	Площадь застройки жилого дома со встроено–пристроенным паркингом	3 587,60
3	Площадь твердых покрытий (площадь проездов, площадок, МАФ)	14 682,00
4	Площадь озеленения	17 573,40

Источник информации: Заключение государственной экспертизы на проектную документацию № 23–1–4–0640–11 от 29.09.2011 г.

Многоэтажный жилой дом состоит из 8 секций. Две секции 17–этажные, две секции 19–этажные, две секции 21–этажные, две секции 23–этажные. На 1 этаже запроектированы встроенные помещения:

- тренажерный зал;
- приемный пункт химчистки;
- парикмахерская;
- кружковые помещения;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- ателье по пошиву и ремонту одежды;
- прачечная;
- офис;
- аптека;
- кафе.

Все встроенные помещения имеют отдельные входы, изолированные от жилой части.

В подвальной части жилого дома расположена встроено–пристроенная стоянка легковых автомобилей на 176 мест. Характеристики машино–мест в подземном паркинге приведены в Табл. 6.12 Отчета. Въезд на подземные уровни осуществляется по двухпутной рампе.

В подземном паркинге предусмотрены:

- помещение дежурного с санузлом;
- насосная пожаротушения;

- ИТП;
- венткамеры дымоудаления.

Вертикально все этажи 17 и 19–этажных секций связаны двумя лифтами грузоподъемностью 1 000 кг и 400 кг.

В 21 и 23–этажных секциях запроектированы по 3 лифта грузоподъемностью 1 000 кг., 1 000 кг. и 400 кг. В каждой секции предусмотрена незадымляемая лестница типа.

В каждой секции жилого дома запроектирован мусоропровод.

Общее количество квартир в жилом доме – 548 шт., в том числе:

- однокомнатных–152 шт.;
- двухкомнатных–304 шт.;
- трехкомнатных – 92 шт.

Отделка жилых помещений (квартир)

Внутренняя отделка квартир предусматривает высококачественную штукатурку перегородок, оклейку обоями, облицовку ванных и сан узлов керамической плиткой, окраску водоэмульсионными составами внеквартирных помещений.

Полы в жилых комнатах – паркет, в кухнях – линолеум, в ванных и санузлах – керамическая плитка.

Отделка помещений паркинга

В подземной автостоянке стены, колонны и потолки окрашиваются водоэмульсионной краской; полы – бетонные шлифованные.

Отделка помещений технического назначения: потолки — окраска водоэмульсионной краской; стены на высоту 1,8 м — облицовка глазурованной плиткой, выше окраска водоэмульсионной краской; полы – керамическая плитка.

Отделка коммерческих помещений

Внутренняя отделка во встроенных помещениях отсутствует.

Отделка мест общественного пользования

Кровля плоская с наружным организованным водоотводом.

Наружная отделка: стены – силикатная штукатурка с равномерно шероховатой структурой; цоколь – облицовка керамической фасадной плиткой; ограждения балконов и лоджий – окраска фасадной акриловой краской; оконные, дверные блоки и витражи – металлопластиковые; металлические элементы – окраска эмалью.

Далее в табличной форме представлены технико–экономические показатели объекта НЗС.

Табл. 6.7

Технико–экономические показатели

Наименование	Единица измерения	Показатели по объекту
Площадь участков	кв. м.	35 843,00
Площадь застройки	кв. м	3 587,60
Общая площадь здания, в том числе:	кв. м	59 596,80
– надземная часть здания	кв. м	52 412,8
– подземная часть парковки	кв. м	7 184,00
Общая площадь квартир в доме	кв. м	38 272,80
Количество квартир в доме	ед.	548,00
Общая площадь коммерческих помещений	кв. м	1 826,70
Количество машино – мест в парковке	ед.	176
Этажность	–	–

Наименование	Единица измерения	Показатели по объекту
– надземная часть здания	–	17 – 23
– подземная часть здания (парковка)	–	1 этаж
Общий строительный объем здания, в том числе:	куб. м	199 035,90
– надземная часть здания	куб. м	173 261,90
– подземная часть здания (парковка)	куб. м	25 774,00

Источник информации: архитектурные решения жилого дома: застройка жилого комплекса "Карасуны Плюс" в г. Краснодаре район озера Карасун №2, квартал 1061, со стороны ул. Селезнева. Жилой дом. Литер 28.", проектировщик ООО "Девелопмент-проект", Заключение государственной экспертизы на проектную документацию № 23-1-4-0640-11 от 29.09.2011 г., справки предоставленные Заказчиком

Табл. 6.8

Информация об инженерных коммуникациях объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д. 104/2

Наименование	Технические условия	Информация о наличии	Мощность
Подключение к сетям теплоснабжения (отопление)	№151 от 13.11.10 г. ОАО "Краснодартеплоэнерго"	Срок действия истек 13.11.12 г. Необходимо получение новых ТУ.	
в том числе:			
на отопление	–		2 126 000 ккал/ч
на вентиляцию	–		78 140 ккал/ч
на горячее водоснабжение	–		1 200 000 ккал/ч
Подключение к сетям электроснабжения	Получены и оплачены.	Построены и подведены к дому. Актуализировать справку об их полном выполнении.	1021 кВт
Подключение к сетям водоснабжения и водоотведения	Получены и оплачены	Построены и подведены к дому. Актуализировать справку об их полном выполнении.	464,84 куб. м./сут
Отвод дождевых стоков	№К-102 от 05.05.08 г. ОАО "КДБ"	Срок действия истек 05.05.12 г.. Необходимо получение новых ТУ.	304,36 л/с

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Также в соответствии с договором аренды земельного участка № 4300015164 от 22.02.2008 г. арендатор обязан осуществить строительство набережной (или финансирование строительства), произвести работы по ее берегоукреплению. В таблице ниже приведены характеристики набережной.

Табл. 6.9

Характеристики набережной

Характеристики	Значение
Протяженность набережной, м	300
Высота набережной, м	3,0
Материал набережной	Набережная железобетонная углового типа
Земляные работы (насыпь), куб. м	22 500
Материал насыпи	Насыпь безнапорная из привозного грунта

Источник информации: данные Заказчика

Исходя из предоставленного Акта инвентаризации от 09.11.2015 г. на объект НЗС, степень готовности объекта составляет 69,6 %. В результате проведения визуального осмотра, специалистом ООО "ЭсАрДжи-Оценка" установлено, что оконные и дверные проемы в квартирах были повреждены и не пригодны к дальнейшей эксплуатации. Таким образом, Оценщик скорректировал степень строительной готовности объекта НЗС.

Состояние оконных и дверных проемов



Источник информации: данные визуального осмотра

В таблице ниже приведены данные выполненных работ по строительству жилого дома.

Табл. 6.10

Степень готовности жилого дома

Характеристика	Доля стоимости поэлементно, %	Степень готовности, %	Взвешенный результат, %
Фундаменты	12,44%	100%	12,44%
Каркас	6,02%	92%	5,54%
Стены наружные	17,57%	92%	16,16%
Стены внутренние, перегородки	6,85%	92%	6,30%
Перекрытие и покрытие	19,53%	92%	17,96%
Кровли	2,68%	50%	1,34%
Лестницы, балконы, лоджии	1,01%	92%	0,93%
Проемы	10,19%	0%	0,00% ⁸
Полы	5,75%	54%	3,10%
Внутренняя отделка	4,49%	54%	2,42%
Прочие конструкции	1,48%	0%	0,00%
Особостроительные работы	1,73%	0%	0,00%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	2,32%	0%	0,00%
Водоснабжение и канализация	3,32%	0%	0,00%
Электроснабжение и освещение	3,63%	0%	0,00%
Слаботочные системы	0,66%	0%	0,00%
Прочие работы	0,34%	100%	0,34%
Объект в целом	100,0%		66,5%

Источник информации: данные Заказчика, Акт инвентаризации от 09.11.2015 г. на объект НЗС, расчеты Оценщика

По состоянию на дату оценки, степень готовности объекта жилого дома (объекта незавершенного строительства) с кадастровым номером: 23:43:0000000:15264, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Селезнева, 104/2, составляет 66,5 %.

В таблице ниже приведены данные выполненных работ по строительству встроенно–пристроенного паркинга в жилом доме.

Табл. 6.11

Степень готовности подземного паркинга

Наименование	Удельный вес, %	Степень готовности, %	Взвешенный результат, %
Фундаменты	25,54%	100%	25,54%

⁸ В результате осмотра было установлено, что установленные во время СМР окна, находятся в непригодном состоянии. При возобновлении строительства будет необходимо установить новые окна

Наименование	Удельный вес, %	Степень готовности, %	Взвешенный результат, %
Стены наружные	6,65%	95%	6,32%
Стены внутренние, перегородки	1,48%	95%	1,41%
Перекрытие и покрытие	50,24%	95%	47,73%
Кровли	3,62%	95%	3,44%
Проемы	0,07%	95%	0,07%
Внутренняя отделка	0,15%	0%	0,00%
Прочие конструкции	0,84%	0%	0,00%
Особостроительные работы	2,38%	0%	0,00%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	0,16%	0%	0,00%
Водоснабжение и канализация	1,97%	0%	0,00%
Электроснабжение и освещение	5,10%	0%	0,00%
Слаботочные системы	0,82%	0%	0,00%
Прочие работы	0,99%	0%	0,00%
Объект в целом	100,0%		84,5%

Источник информации: данные Заказчика

В таблице ниже приведены характеристики машино–мест в подземном паркинге.

Табл. 6.12

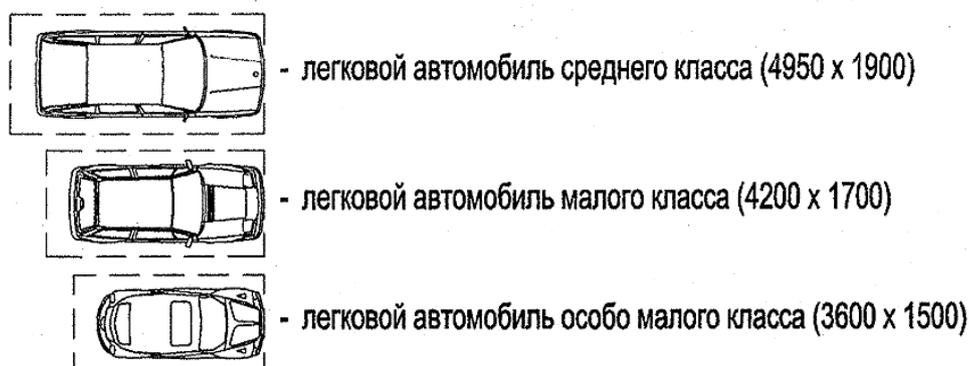
Характеристики подземного паркинга

Размер	Размер авто	Количество, ед.
Стандартный	4950*1900	88
Средний	4200*1700	83
Малый	3600*1500	5
Итого:		176

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Рисунок 6.3

Характеристики машино–мест подземного паркинга



Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Согласно данным технической документации было выявлено, что машино–места в паркинге делятся на зависимые и независимые. Расположение машино–мест в подземном паркинге объекта оценки представлено на Рисунок 6.4 Отчета.



- независимые машино–места;
 –зависимые машино–места;

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Информация о понесенных затратах

По состоянию на дату оценки строительство оцениваемого объекта остановлено ("заморожено") с 2012 г. В таблице ниже приведен перечень выполненных работ.

Табл. 6.13

Перечень выполненных работ по жилому дому

№	Наименование конструктивов	Единица измерения	Кол-во (объем) работ	Стоимость работ, руб. без учета НДС
Работы подготовительного периода				
1	Подготовка строительной площадки	–	–	31 402 963,39
Конструкции ниже отм. 0,00 м				
1	Земляные работы	м3	18645,0	12 535 079,87
2	Свайное основание	м3	4795,4	67 136 253,00
3	Фундамент	м3	3491,4	48 880 168,00
4	Монолитные конструкции	м3	4348,0	58 697 356,35
5	Стены и перегородки	м3	1388,4	5 345 421,78
6	Гидроизоляция плиты и стен, дренаж	кв. м.	9584,6	4 313 078,29
Конструкции выше отм. 0,00				
1	Монолитные конструкции	м3	23392,2	315 794 556,35
2	Наружные и внутренние стены	м3	18019,3	69 374 286,82
4	Монтаж перильных ограждений лестниц	т	9,1	731 769,95
5	Устройство кровли	кв. м.	70,3	210 857,14
6	Установка дверей металлических	кв. м.	197,8	2 768 904,00
7	Установка дверей, окон и витражей из ПВХ	кв. м.	718,2	2 154 654,78
8	Внутренние отделочные работы МОП	кв. м.	16167,9	29 102 216,24
9	Наружная отделка	кв. м.	11103,2	24 427 003,16
Специализированные работы				
1	Лифты	шт.	1,0	1 581 265,26
2	Водопровод и канализация	–	–	17 652 929,25
3	Слаботочные сети	–	–	1 923 069,93
4	Электромонтажные работы	–	–	34 030 486,40
5	Отопление и вентиляция	–	–	21 035 232,45
6	Автоматическая система пожарной сигнализации и дымоудаления	–	–	2 417 249,42
Наружные коммуникации и благоустройство				
1	Канализация (внутриплощадочная)	м. п.	581,4	4 360 506,20
2	Канализационная станция	шт.	1,0	1 620 746,09
3	Электроснабжение (внутриплощадочное)	–	–	6 781 085,76
4	БКТП	шт.	1,0	3 102 493,06
5	Благоустройство	–	–	4 892 472,47
6	Берегоукрепление набережной	–	–	18 944 623,86
	Паркинг	–	–	73 954 554,96
	Итого:			865 171 283,86

Источник: Акт приема передачи выполненных работ от 30.06.2012 г. выполненных ООО "ДСО"

Стоимость выполненных работ

Наименование	Стоимость, руб.
Стоимость строительно-монтажных работ	865 171 283,86
Стоимость оборудования инструмента, инвентаря	6 829 938,82
ПИР	3 241 041,03
НДС	134 845 503,17
Всего	1 010 087 766,88

Источник: Акт приема передачи выполненных работ от 30.06.2012 г. выполненных ООО "ДСО"

Согласно данным технической документации, проектом предусматривается размещение трансформаторной подстанции на территории строящегося комплекса. По данным Акта приема передачи выполненных работ от 30.06.2012 г. выполненных ООО "ДСО", застройщик оплатил и установил на территории строящегося комплекса блочную комплексную трансформаторную подстанцию (далее – БКТП), стоимость которой составила 3 102 493,06 руб. (без учета НДС). В результате проведения визуального осмотра, специалистом ООО "ЭсАрДжи-Оценка" установлено, что БКТП отсутствует. Кроме того, Заказчиком предоставлена информация, что БКТП утеряна в результате хищения третьих лиц.

Допущение. Бюджет строительства объекта оценки (информация о планируемых к осуществлению затрат на строительство объекта) не был предоставлен, в связи с чем Оценщик использовал методы затратного подхода для расчета стоимости строительно–монтажных работ (далее – СМР) на достройку объекта и ввода его в эксплуатацию.

Оценщиком не проводился технический и финансовый аудит проекта строительства. В связи с отсутствием бюджета строительства, Оценщик не проводил анализ понесенных затрат на соответствие среднерыночным данным. Оценщик рекомендует привлечь независимую надзорную компанию для проведения технического и финансового аудита проекта. В случае изменения бюджета по итогам независимого финансового аудита рыночная стоимость объекта оценки должна быть скорректирована.

В дальнейшем, при возобновлении строительно-монтажных работ, необходимо осуществлять, собственными силами или привлеченной независимой компанией, контроль за соблюдением основных параметров проекта – сроков, качества, стоимости и продаж квартир.

Заказчиком предоставлена копия "Заключения №16/120 по результатам инженерно-технического обследования объекта незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2" (см. раздел 14 Отчета).

Ниже представлены фотографии объекта незавершенного строительства.

Фотография 6.2

Фасад объекта незавершенного строительства (жилой дом)





Внутренние помещения объекта незавершенного строительства (жилой дом)



Подземный паркинг



Набережная перед жилым домом



Источник информации: данные визуального осмотра

6.4.4. Преимущества и недостатки анализируемого объекта

В результате анализа оцениваемого объекта Оценщиком были сделаны выводы, которые объединены в SWOT-анализ, представленный в таблице ниже.

Табл. 6.15

SWOT-анализ

Критерии	Характеристики
Сильные стороны	➤ Расположение в центральной части г. Краснодара
	➤ Хорошая транспортная доступность
Слабые стороны	➤ Собственная набережная, хорошие природные условия
	➤ Отрицательная репутация ЖК, в связи с остановкой строительства и банкротством застройщика
Возможности	➤ Рост спрос на жилье
	➤ Прекращения госпрограммы субсидирования ипотеки
Угрозы	➤ Ожидаемое падение спроса на недвижимость в г. Краснодаре
	➤ Высокая конкуренция между проектами, большое предложение новостроек

Источник информации: анализ Оценщика

Выводы и комментарии

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют. Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

Табл. 7.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование	2015 год		2016 год		Июль (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	Янв.-Июль
	Июль	Янв.-июль	Июнь	Июль		
ВВП ¹⁾	96,0	96,2	99,4	99,3	-0,1	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,8	109,4	100,4	100,5		103,9
Индекс промышленного производства ³⁾	95,3	97,0	101,7	99,7	-0,5	100,3
Обрабатывающие производства	92,9	95,1	101,6	98,5	-0,9	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	98,0	100,3	102,1	104,9	0,7	103,2
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	88,2	92,2	90,3	96,5	1,3	94,8
Ввод в действие жилых домов	94,0	113,1	106,8	104,1		92,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,9 ⁵⁾	96,3 ⁵⁾	95,4	93,0	-0,6	94,7
Реальная заработная плата работников организаций	95,0	91,1 ⁵⁾	101,1	100,6 ⁶⁾	-0,2	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33901	33234	38447	36525 ⁶⁾		35824 ⁶⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3		5,4	5,3 ⁴⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	90,5	91,5	94,1	95,0	-0,1	94,4
Объем платных услуг населению	97,9 ⁵⁾	98,5 ⁵⁾	98,6	99,0	0,3	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,3	208,9	24,1	23,5		151,9
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,7	109,1	16,0	16,2		99,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	55,5	56,8	46,2	43,3		38,5

Источник информации: данные Минэкономразвития России, Мониторинг "О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-июле 2016 года" от 26.08.2016 г.

Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности "Строительство" включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июль – в % к предыдущему месяцу, январь-июль – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

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

6) Оценка

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июле 2016 г.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь–май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (– 0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (– 0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (–0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с –1,5 % в апреле текущего года до –0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе–мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю–маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе–мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю–маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе–мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января–мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляция составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

7.2. Анализ рынка жилой недвижимости г. Краснодара по итогам III квартала 2016г.

В результате строительства объекта оценки предполагается, что в здании будут располагаться квартиры, поэтому Оценщик приводит обзор рынка жилой недвижимости.

7.2.1. Классификация

Ниже приведена единая классификация многоквартирных жилых домов по потребительскому качеству (классу), разработанная экспертами Комитетов по консалтингу и девелопменту РГР по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд "РЖС").

Классификация жилых домов

№ п/п	Характеристики	Эконом–класс	Средний (комфорт) класс	Бизнес–класс	Элитный класс
1	Архитектура	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
2	Несущие и ограждающие конструкции	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно–ж/б–каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно–ж/б–каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и моно литно–ж/б–каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
3	Остекление	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стек лом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Импортные пластиковые профили средней ценовой ниши со стеклопакетами. Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям	Современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценно вой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса) Отечественное остекление высокого класса по импортным технологиям	Современные импортные фиберглассовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стекло пакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
4	Объемно–планировочные решения	Высота потолков в чистоте менее 2,7 м.	Высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектахпредусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена	Высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месс та для отдыха. Возможно наличие бал конов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат	Высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3–4. Гибкое объемно–планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома.Кухни–столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах
5	Внутренняя отделка общественных зон	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн–проектом
6	Внутренняя отделка квартир	Без отделки или стандартная отделка	Квартиры – без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры – без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка "под ключ"	Квартиры – с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн–проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)

№ п/п	Характеристики	Эконом-класс	Средний (комфорт) класс	Бизнес-класс	Элитный класс
7	Общая площадь квартир	1-комн. – от 28 кв. м; 2-комн. – от 44 кв. м; 3-комн. – от 56 кв. м; 4-комн. – от 70 кв. м; 5-комн. – от 84 кв. м	1-комн. – от 34 кв. м (студии – от 28 кв. м); 2-комн. – от 50 кв. м; 3-комн. – от 65 кв. м; 4-комн. – от 85 кв. м; 5-комн. – от 100 кв. м	1-комн. – от 45 кв. м; 2-комн. – от 65 кв. м; 3-комн. – от 85 кв. м; 4-комн. – от 120 кв. м; 5-комн. – от 150 кв. м	студии – от 60 кв. м; 2-комн. – от 80 кв. м; 3-комн. – от 120 кв. м; 4-комн. – от 250 кв. м; 5-комн. – от 350 кв. м
8	Площадь кухни	до 8 кв. м	от 8 кв. м	от 12 кв. м	от 20 кв. м
9	Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)	Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим устройством в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим устройством в квартирах
10	Инженерное обеспечение	Энергоснабжение – 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное	Энергоснабжение – 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором	Энергоснабжение – свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного производства, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система	Энергоснабжение – свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом – охлаждение, зимой – нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD – телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета – поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета
11	Придомовая территория двора и безопасность	Благоустройство стандартное	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон	Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на

№ п/п	Характеристики	Эконом–класс	Средний (комфорт) класс	Бизнес–класс	Элитный класс
				территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа	въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость–консьерж–житель
12	Инфраструктура дома	Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам	Наличие площадей помещений нежилого назначения со гласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.
13	Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.	Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного на значения. Доступность элитных объектов социаль ной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества рас положения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома)
14	Параметры паркинга	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Согласно нормативным требованиям местного Генплана	Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино–места на квартиру	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс– автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира – лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино–мест на квартиру

Источник информации: www.fondrgs.ru

7.2.2. Предложение

Совокупная жилая площадь объектов многоэтажного жилищного строительства (далее – МЖС) в г. Краснодар составляет 5 671 587 кв. м, общее количество квартир – 115 122 ед. Основой предложения остаются объекты эконом и среднего классов. Суммарно их доля в объеме МЖС равняется 90,0%.

Табл. 7.3

Структура общего объема МЖС

Класс жилья	Объем жилья, кв. м	Рыночная доля, %
Эконом–класс	2 019 898	35,60%
Средний (комфорт) класс	3 084 602	54,40%
Бизнес–класс	563 587	9,90%
Элитный класс	3 500	0,10%
Итого:	5 671 587	100,00%

Источник информации: www.macon-realty.ru

Краснодарский край занимает третье место среди городов России по вводу в эксплуатацию жилых объектов. Активность девелоперов по–прежнему оценивается как очень высокая. По итогам 2015 г. в г. Краснодар зафиксирован рекордный объем ввода жилья – свыше 2 млн. кв. м. На долю объектов МЖС пришлось 90,5% (1 818 тыс. кв. м) сданных жилых помещений.

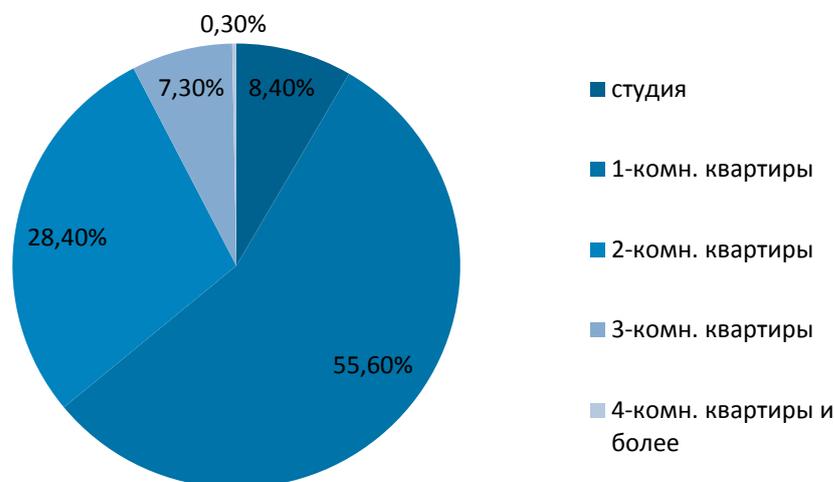
По оценкам аналитиков, совокупная площадь объектов МЖС г. Краснодар, введенных в эксплуатацию в течение 1 квартала 2016 г. составляет 378 тыс. кв. м. В целом, объем вышедших в 1 квартале 2016 г. новых проектов уступает аналогичному показателю 2015 г. более чем в 2,5 раза.

В 2016 г. первичный рынок МЖС пополнился многоквартирными домами как в рамках уже представленных ранее комплексов, так и новыми проектами:

- "Поющие фонтаны";
- "Трилогия";
- "Новая высота";
- "Спортивная деревня";
- "Восточно–Кругликовский";
- "Кубанский";
- "Керченский".

В общем объеме жилья основная доля приходится на студии и 1–комн. квартиры – 64,0%. Несколько меньше представлены 2–комн. квартиры – 28,4%. Наименее распространены 3–комн. квартиры, 4–комн. квартиры и более.

Структура общего объема по типам квартир



Источник информации: www.macon-realty.ru

Средняя площадь квартир объектов всех классов на 2016 г. равнялась 49,3 кв. м. Отмечается постепенное сокращение средней площади, что является результатом все большей закладки объектов массовых сегментов с характерным для них преобладанием небольших по размеру квартир.

7.2.3. Спрос

Поддержку спроса на первичном рынке МЖС г. Краснодара оказала программа субсидирования ипотечного кредитования. Кроме этого, в 2014 – 2015 гг. отмечалось увеличение девелоперской активности. Рост объема предложения также способствовал сохранению сделок на высоком уровне. Немаловажен и тот факт, что доступность жилья продолжает увеличиваться как за счет роста доли компактных квартир, так и благодаря снижению средневзвешенной стоимости 1 кв. м.

Активность спроса в 2016 г. является высокой. В расчете на 1 000 чел. постоянного населения объем сделок на первичном рынке жилья составляет 34,5 ед. Подобная величина оценивается как существенная, почти в 5 раз превышает значения в других региональных центрах.

К концу 1 кв. 2016 г. количество нереализованных застройщиками квартир в объектах МЖС достигает 59 тыс. квартир. При сохранении объема спроса данный объем может быть полностью распродан не ранее, чем через 2 года.

Текущее соотношение остатков и объема спроса свидетельствует о наличии профицита на рынке. В разрезе сегментов доли остатков распределяются следующим образом:

- средний (комфорт) класс – 50%;
- эконом–класс – 39%;
- бизнес– и элитный классы – 11%.

В 3 квартале 2016 г. отмечается сокращение покупательской активности, что существенно отразилось на темпах продаж отдельных проектов. В целом по первичному рынку отмечается снижение среднего темпа реализации.

Самое высокое значение темпа продаж квартир имеют объекты эконом и среднего классов. Достаточно успешная реализация отмечается в следующих проектах: мкр. "Большая Восточно–

Кругликовская" и ГК "ЮгСтройИнвест" (мкр. "Панорама", мкр. "Губернский"). Ежемесячно в данных комплексах продается свыше 100 квартир.

К числу новостроек, быстро реализуемых, можно отнести и ЖК "Времена года", "Спортивная деревня", "Светлоград". Средний темп продаж в данных комплексах составляет около 40–60 ед./мес.

Факторами успешности, обеспечивающими высокие темпы продаж проектов, являются:

- конкурентоспособные цены,
- активное продвижение,
- положительная репутация застройщиков,
- преобладание в однокомнатных квартир (в том числе студий).

Приемлемый темп продаж отмечается также в ЖК "Мультикомплекс "Кино", "Аквамарин", "Империал". В данных объектах темп продаж составляет в среднем 30–40 ед./мес.

В новостройках бизнес и элитного классов емкость спроса несколько ниже. Средний темп продаж в объектах бизнес-класса составляет 4–8 ед./мес., в новостройках элитного класса – не более 1 ед./мес.

Успешными проектами в сегменте бизнес-класса являются, например, комплексы "Большой" и "Центральный", средний темп реализации квартир в которых выше усредненного значения в классе. Достаточно большой интерес проявляют покупатели к комплексам "Седьмой континент" и "Тургенев". Элитный класс в 2016 г. представлен такими объектами, как "Платановый", "Ривьера" и гостиничный комплекс "Марриот".

В таблице ниже приведены темпы продаж квартир по потребительскому качеству (классу) многоквартирных жилых домов.

Табл. 7.4

Темпы продаж квартир

Класс	Min	Max	Av
Эконом – класс	40	60	50
Средний (комфорт) класс	30	40	35
Бизнес – класс	4	8	6
Элитный – класс	–	1	1

Источник информации: www.macon-realty.ru

В сегменте среднего и эконом класса наибольшим спросом по итогам 2015 года пользовались однокомнатные (48% от общего спроса) и двухкомнатные (40%) квартиры.

Табл. 7.5

Типовая структура спроса на квартиры среднего и эконом класса

Количество комнат	Рыночная доля, %
1-комн. квартиры	48%
2-комн. квартиры	40%
3-комн. квартиры	12%

Источник информации: www.stmichael.ru

7.2.4. Финансовые условия

По итогам 3 кв. 2016 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м в объектах первичного рынка МЖС г. Краснодар составила 43 448 руб.

Средние удельные цены предложений на первичном рынке жилья Краснодара по микрорайонам приведены в таблице ниже.

Табл. 7.6

Удельные цены предложений на первичном рынке жилья г. Краснодар

Район	Цены предложений, тыс. руб. / 1 кв. м (НДС не облагается)
ЮМП	58,7
Центр	57,9
СХА	57,3
ФМП	51,2
ПМП	48,5
ЧМП	48,3
ШМП	47,8
РМЗ	47,7
ЗИП	45,6
ККБ	44,7
КМР	42,1
ХБК	41,5
ГМР	40,8
МХГ	39,6
КСК	38,3
Энка	38,1
СМР	35,5
РИП	36,3

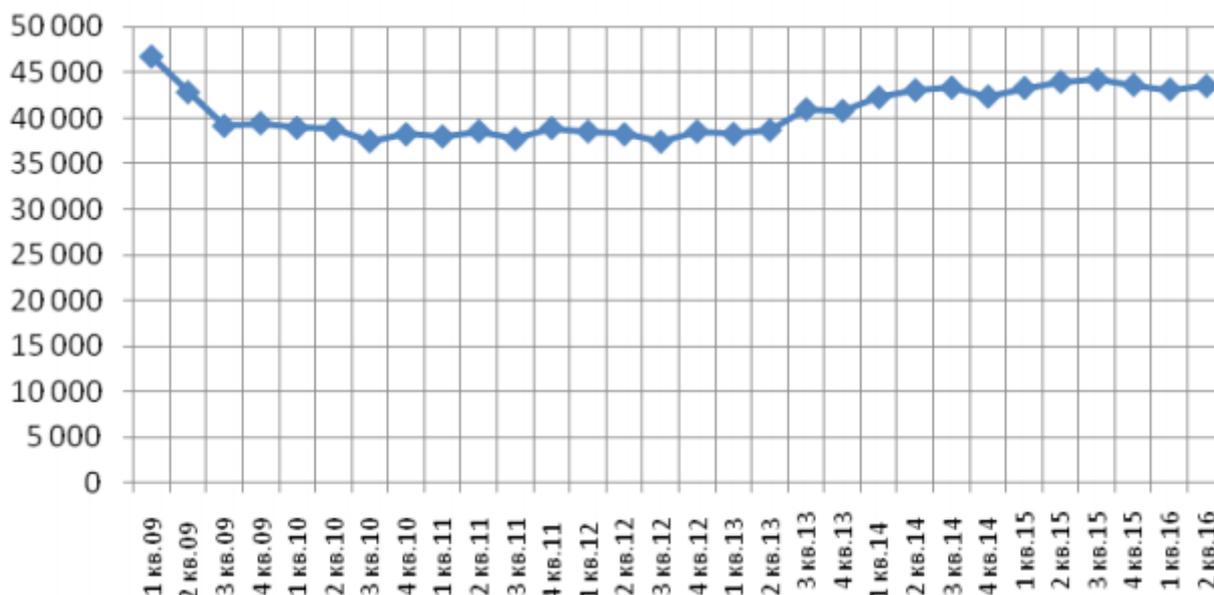
Источник информации: информационно-аналитический бюллетень RWAY № 254, май 2016 г.

Средний бюджет покупки квартир в объектах МЖС всех классов составил 2 155 790 руб. Самые доступные по стоимости предложения характерны для объектов эконом-класса (1 566 тыс. руб.), несколько выше в среднем сегменте (2 223 тыс. руб.).

В Краснодаре наблюдается стабильный рост цен предложений начиная с 2010 г., что подтверждается аналитическими исследованиями ООО "Информационно-аналитический центр недвижимости и бизнеса".

Рисунок 7.2

Изменение среднего значения цены 1 кв. м. новостроек Краснодара

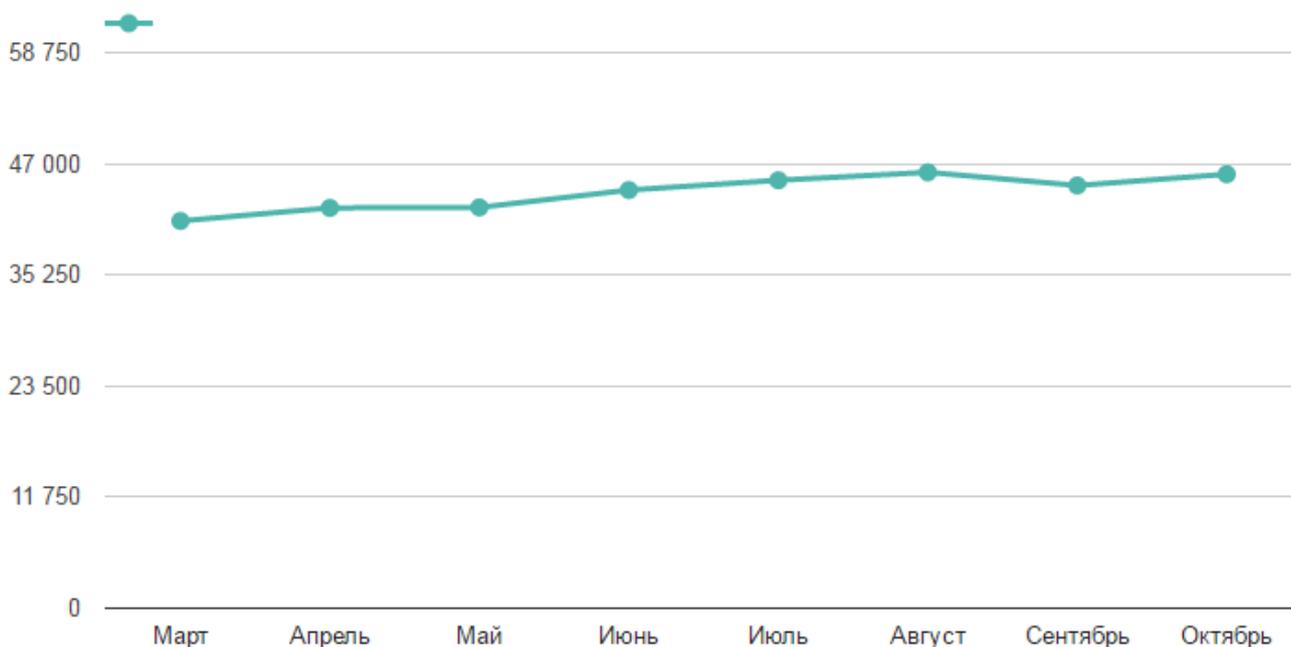


Источник информации: ООО "Информационно-аналитический центр недвижимости и бизнеса" г. Краснодар. <http://realty.south.ru/analitika/?id=472>

На рисунке ниже приведена динамика изменения цен на первичном рынке жилья г. Краснодара за период март 2016 г. - октябрь 2016 г.

Рисунок 7.3

Изменение стоимости квартир в новостройках за кв. м в Краснодаре, руб.



Источник информации: <http://krasnodar.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

Динамика роста цен на квартиры в течении указанного периода разнонаправленная, однако наблюдается устойчивый тренд роста стоимости квадратного метра жилья.

Качественным новостройкам бизнес и элитного классов присущи наиболее дорогостоящие бюджеты покупки (4 080 и 4 673 тыс. руб. соответственно). Следует отметить, что средние показатели по классам в разрезе отдельных классов имеются предложения как с более низкой, так и с более высокой стоимостью квартир.

В таблице ниже приведены средние удельные цены предложений на первичном рынке жилья Краснодара по потребительским классам.

Табл. 7.7

Удельные цены предложений на первичном рынке жилья по потребительским классам

Класс жилья	Цены предложений, тыс. руб. / 1 кв. м (НДС не облагается)
Эконом	45,1
Бизнес	48,4
Элит	56,1

Источник информации: информационно-аналитический бюллетень RWAY № 254, май 2016 г.

Средневзвешенный уровень цен в районах, максимально приближенных к центральной части г. Краснодар, как правило, превышает среднерыночное значение. Более отдаленные и находящиеся на границах города локации характеризуются несколько меньшим уровнем цен. На рисунке ниже приведены цены на первичном рынке жилья Краснодара.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже квартир в жилых домах среднего (комфорт) класса, завершенных строительством.

Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в таблицах ниже.

Цены предложений 1–комнатных квартир в жилых домах (начало)

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Район	ГМР	ГМР	ЧМР	ЧМР
	Адрес расположения	Краснодарский край, Краснодар, ул. Курортный Поселок, 5	Краснодарский край, Краснодар, ул. Курортный Поселок, 5	Краснодарский край, Краснодар, ул. 9 Мая, 48/1 лит 1	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/13
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	44	43	44	42
	Этаж	4/12	7/12	5/17	5/16
	Тип дома	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный
Экономические характеристики	Состояние отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	2 100 000	2 150 000	2 170 000	2 142 000
	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	47 727	50 000	49 318	51 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/147317552/	http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/149762504/	http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/149449547/	жилой–краснодар.рф/новостройки/комфорт/жк–ставропольский
	Контактные данные	+7 988 953–03–22	+7 989 270–70–59	+7 989 270–51–05	+7 989 238–50–25

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений 1–комнатных квартир в жилых домах (окончание)

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№5	№6	№7	№8
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
	Район	ЧМР	ЧМР	ЧМР	ЧМР
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/13	Краснодарский край, Краснодар, Таманская 130/3	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/19	Краснодарский край, Краснодар, ул им. Вишняковой
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	41,9	44	42,2	53
	Этаж	13/17	21/23	6/16	8/19
	Тип дома	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный
	Состояние отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	2 100 000	2 550 000	1 950 000	2 300 000
	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	50 119	57 955	46 209	43 396
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartira/1-k_kvartira_41.9_m_1317_et_787768260	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartira/1-k_kvartira_44_m_2123_et_781166289	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartira/1-k_kvartira_42.2_m_616_et_805470924	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartira/1-k_kvartira_53_m_819_et_844559495
	Контактные данные	+7 900 263–27–57	+7 918 456 81–44	+7 918 134–89–23	+7 989 290–92–92

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений 2–комнатных квартир в жилых домах (начало)

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка			
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Район	ГМР	ГМР	ЧМР	Центр
	Адрес расположения	Краснодарский край, Краснодар, ул. Курортный Поселок, 5	Краснодарский край, Краснодар, ул. Курортный Поселок, 5	Краснодарский край, Краснодар, ул. 9 Мая, 48/лит1	Краснодарский край, Краснодар, ул. Гоголя, 145
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка			
Физические характеристики	Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	60	73	63	77
	Этаж	3/12	2/12	11/16	8/10
	Тип дома	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный
Экономические характеристики	Состояние отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт			
	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	3 050 000	3 630 000	2 800 000	3 800 000
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	50 833	49 726	44 444	49 351
	Ссылка на источник в сети Интернет	http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/147314274/	http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/147314796/	http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/149195052/	http://krasnodar.cian.ru/sale/flat/147339159/
Источники	Контактные данные	+7 989 270–50–87	+7 989 270–70–65	+7 989 270–70–62	+7 989 270–51–08

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений 2–комнатных квартир в жилых домах (окончание)

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты		
		№5	№6	№7
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Район	ЧМР	ККБ	ЧМР
	Адрес расположения	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/13	Краснодарский край, Краснодар, ул. Домбайская, 12	Краснодарский край, Краснодар, ул. Старокубанская
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира
	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	66	62,13	70,3
	Этаж	5/16	5/18	4/18
	Тип дома	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный
Экономические характеристики	Состояние отделки	Без отделки/Требуется капитального ремонта	Без отделки/Требуется капитального ремонта	Без отделки/Требуется капитального ремонта
	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	3 366 000	2 500 000	3 445 680
	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	51 000	40 238	49 014
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	жилой–краснодар.рф/новостройки/комфорт/жк–ставропольский	жилой–краснодар.рф/новостройки/комфорт/жк–домбайская–12	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_74_m_812_et_821264886
	Контактные данные	+7 989 238–50–25	+7 962 877–36–10	+7 989 290–92–92

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений 3-комнатных квартир в жилых домах

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты					
		1	2	3	4	5	6
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка			
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Район	ГМР	ГМР	ЧМР	ККБ	ЧМР	ЧМР
	Адрес расположения	Краснодарский край, Краснодар, ул. Курортный Поселок, 5	Краснодарский край, Краснодар, ул. Курортный Поселок, 5	Краснодарский край, Краснодар, ул. 9 Мая, 48/1лит1	Краснодарский край, Краснодар, ул. Домбайская, 12	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/4	Краснодарский край, Краснодар, ул. Старокубанская
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка			
	Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Физические характеристики	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	84	83	93	94,78	87	94,1
	Этаж	10/12	11/12	12/17	5/18	10/17	14/18
	Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
	Состояние отделки	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт			
Экономические характеристики	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	4 190 000	4 274 000	4 000 000	3 800 000	3 500 000	4 892 680
	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	49 881	51 494	43 011	40 093	40 230	51 994
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://krasnodar.cian.ru/sale/fl-at/149862700/	http://krasnodar.cian.ru/sale/fl-at/147335797/	http://krasnodar.cian.ru/sale/fl-at/149885499/	http://krasnodar.pf/новостройки/комфорт/жк-домбайская-12	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_87_m_1017_et_8_45132110	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_94.1_m_1318_et_849629974
	Контактные данные	+7 964 911-57-74	+7 989 270-70-59	+7 918 456-83-34	+7 962 877-36-10	+7 918 027-66-88	+7 918 456 81-44

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

7.2.5. Анализ продолжительности строительства жилой недвижимости

Средний срок строительства многоэтажных жилых домов находится в диапазоне от 2 до 3 лет и зависит от сложности проекта. В таблице ниже приведены данные по срокам строительства в жилых комплексах Краснодара.

Табл. 7.11

Продолжительности строительства жилой недвижимости

№ п/п	Наименование комплекса	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Продолжительность строительства, мес.	Источник информации
1	мкр. "Большая Восточно-Кругликовская"	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Генерала Трошева Г.Н., 45	32 742,28	24	http://business-invest.ru
2	мкр. "Большая Восточно-Кругликовская"	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Героя Яцкова И.В., 28	23 373,06	24	http://business-invest.ru
3	ЖК "Акварин"	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 75	41 932,30	24	http://ask-yug.com
4	ЖК "Акварин"	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 75 в	38 552,50	36	http://ask-yug.com

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

7.2.6. Анализ стоимости строительства жилой недвижимости

В таблице ниже представлена средняя себестоимость строительства жилья в Краснодарском крае в период с 2009 – 2015 г.

Табл. 7.12

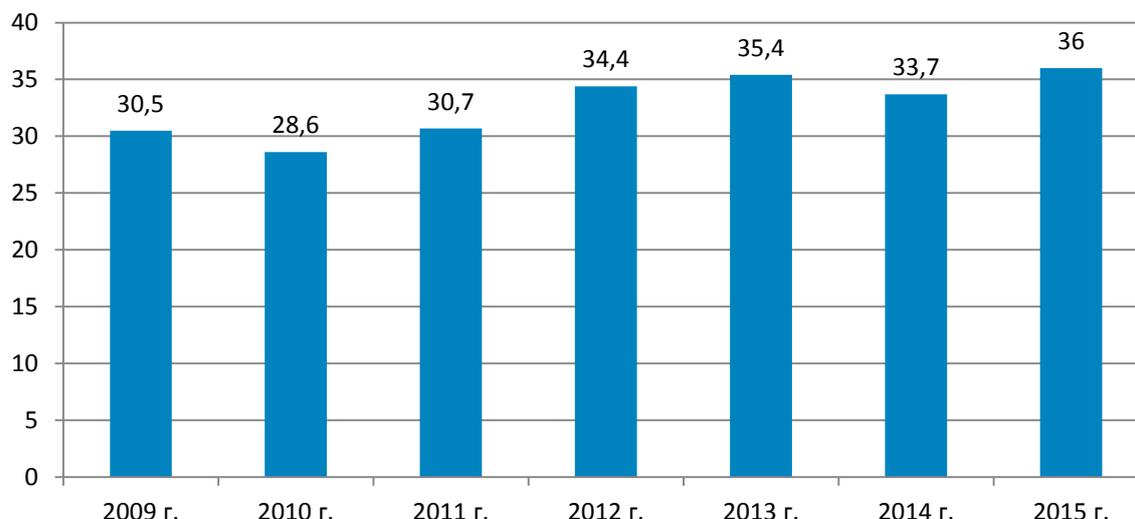
Динамика себестоимости строительства жилья в Краснодарском крае 2009 – 2015 г.

Год	Средняя стоимость, руб. / кв. м
2009	30,5
2010	28,6
2011	30,7
2012	34,4
2013	35,4
2014	33,7
2015	36

Источник информации: RWAY № 249, декабрь 2015 г.

Рисунок 7.4

Динамика себестоимости строительства жилья, тыс. руб.



Источник информации: RWAY № 249, декабрь 2015 г.

Информация о стоимости строительства жилых комплексов г. Краснодара приведена в таблице ниже.

Стоимость строительства жилой недвижимости

№ п/п	Наименование комплекса	Адрес расположения	Общая площадь, кв. м	Стоимость строительства, руб.	Стоимость строительства, руб./кв. м	Источник информации
1	мкр. "Большая Восточно-Кругликовская"	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Генерала Трошева Г.Н., 45	32 742,28	819 531 750	25 030	http://business-invest.ru
2	мкр. "Большая Восточно-Кругликовская"	Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Героя Яцкова И.В., 28	23 373,06	833 317 000	35 653	http://business-invest.ru
3	ЖК "Аквармарин"	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 75	41 932,30	1 135 992 283	27 091	http://ask-yug.com
4	ЖК "Аквармарин"	Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 75 в	38 552,50	1 301 968 404	33 771	http://ask-yug.com

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В результате анализа строительства жилой недвижимости было выявлено, что затраты на озеленение и благоустройство составляют 1 % - 5 % от строительно-монтажных работ.⁹

7.2.7. Тенденции и прогнозы

- Снижение уровня доходов населения РФ и его покупательской способности.
- По Краснодару прогнозируется снижение спроса в районе 30 %.
- Сложная ситуация на первичном рынке в комплексе с ужесточением требований к застройщикам и застройке повлечет смену собственников на ряде строительных объектов, уход с рынка слабых и финансово неустойчивых игроков, снижение темпов и объемов строительства.
- Несмотря на профицит предложения, застройщики продолжают запускать новые проекты.
- Снижение объема ипотечного кредитования. При продлении программы государственной поддержки на 2016г. значительного ухудшения ситуации на ипотечном рынке не будет.
- Рынок недвижимости Краснодара в целом ожидает отрицательная динамика, которая будет смягчаться за счет специфики и востребованности региона.
- Учитывая снижение покупательской способности на первичном рынке застройщиками активно будут внедряться, в том числе и совместно с банками, новые схемы покупки, субсидирование ипотечной ставки застройщиком, лизинговые схемы, рассрочки и т.п.

7.2.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены квартир в жилой недвижимости

- Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно справочнику "Сборник рыночных корректировок" (СРД №18–2016 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), стр. 17), корректировка на уторговывание для жилой недвижимости находится в диапазоне от 12% до 16%.

⁹ Данные аналитического центра RD Construction

➤ Местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость жилья.

Местоположение объекта характеризуется такими параметрами, как населенный пункт, область, район, адрес, ближайшее окружение.

Оценщик провел анализ рыночной стоимости жилья в различных районах г. Краснодара, в результате чего была рассчитана корректировка на район расположения недвижимости.

Табл. 7.14

Корректировка на район расположения

Район	Цена, тыс. руб. / 1 кв. м.	Корректировка на район расположения, по отношению к району ЧМР, %
ЮМР	58,7	-17,72%
Центр	57,9	-16,58%
СХА	57,3	-15,71%
ФМР	51,2	-5,66%
ПМР	48,5	-0,41%
ЧМР	48,3	0,00%
ШМР	47,8	1,05%
РМЗ	47,7	1,26%
ЗИП	45,6	5,92%
ККБ	44,7	8,05%
КМР	42,1	14,73%
ХБК	41,5	16,39%
ГМР	40,8	18,38%
МХГ	39,6	21,97%
КСК	38,3	26,11%
Энка	38,1	26,77%
СМР	35,5	36,06%
РИП	36,3	33,06%

Источник информации: *RWAY № 254, май 2016 г., расчеты Оценщика*

➤ Площадь объекта недвижимости

Стоимость удельной величины жилой недвижимости зависит от площади, чем больше площадь квартиры, тем меньше удельный показатель стоимости при прочих равных условиях.

➤ Состояние отделки

На величину стоимости оказывает влияние состояние отделки квартиры. Так величина стоимости квартиры с отделкой выше стоимости квартиры без отделки. В таблице ниже представлен расчет корректировки на состояние отделки для жилой недвижимости.

Табл. 7.15

Расчет средней стоимости стандартного ремонта в г. Краснодаре

Наименование	Цена, руб./кв. м.	Источник информации
Стандартный ремонт, с учетом материалов	7 000	http://www.arteltrud.ru/prais.html
Стандартный ремонт, с учетом материалов	5 500	http://centr-otdelki.com/
Стандартный ремонт, с учетом материалов	4 000	http://remont-23.ru/remont-dvuhkomnatnoj-kvartiry
Стандартный ремонт, с учетом материалов	6 000	http://city-yut.ru/tseny/
Среднее значение, с учетом НДС	5 625	
Среднее значение, без учета НДС	4 767	

Источник информации: *анализ рынка, проведенный Оценщиком*

7.3. Анализ рынка помещений свободного назначения г. Краснодара по итогам III квартала 2016 г.

В результате строительства объекта оценки предполагается, что в здании будут располагаться помещения свободного (торгового) назначения, поэтому Оценщик приводит обзор рынка помещений свободного (торгового) назначения.

7.3.1. Предложение

Практически во всех жилых комплексах, первые этажи отведены под коммерческие площади. Помещения свободного назначения в основном предлагаются на первых этажах жилых домов с отдельным входом и собственным санузлом. В основном предлагаются помещения площадью от 50 до 300 кв. м. Помещения площадью до 50 кв. м предлагаются лишь в 10 % жилых комплексов.

На первичном рынке помещения в основном предлагаются без отделки, таким образом, собственник, приобретя площадь, сможет выполнить отделку наиболее подходящую под выбранный формат бизнеса. При этом застройщик минимизирует риски при продаже помещений и сохраняет многофункциональность площадей.

Как правило, общая площадь коммерческих помещений на первых этажах жилых комплексов не превышает 20% общей площади зданий.

7.3.2. Спрос

Помещения свободного назначения на первых этажах жилых комплексов пользуются хорошим спросом. Об этих помещениях также говорят — "без конкретной технологии", поэтому собственник может использовать их для самых различных видов деятельности: банк, аптека, салон красоты, кафе, магазин, медицинский центр, фитнес-центр, супермаркет, офис или арендный бизнес.

Основной спрос покупателей помещений свободного назначения сосредоточен на небольших площадях — от 50 до 300 кв. м с отдельным входом. Помещения площадью более 300 кв. м интересуют лишь 5 % покупателей.

Встроенные коммерческие помещения в составе жилых комплексов характеризуются высоким спросом со стороны инвесторов.

Согласно результатам опросов девелоперских компаний, осуществляющих реализацию проектов жилой недвижимости на территории Краснодара, реализация коммерческих площадей осуществляется на этапе строительно-монтажных работ. Общий срок реализации составляет 1 – 3 года.

7.3.3. Финансовые условия

Хорошие визуальные показатели и высокая проходимость являются для многих объектов основными факторами, определяющими стоимость коммерческих помещений на первых этажах. Также на повышение стоимости помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов влияет близость к крупным транспортным магистралям и удобство подъезда.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже помещений свободного (торгового) назначения помещений в жилых домах. Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в Табл. 7.16.

Табл. 7.16

Цены предложений помещений свободного назначения

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты		
		№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты		
		№1	№2	№3
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
	Район	ЧМР	ЧМР	ПМР
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Краснодар, ул.Селезнева, д. 88/1	г. Краснодар, ул.Селезнева, д. 88/1	г. Краснодар, ул. Дзержинского, 93
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь, кв. м	140	128	215
	Этаж	1/23	1/23	1/16
	Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	7 000 000	7 500 000	10 800 000
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	50 000	58 594	50 233
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.beboss.ru/kn/krd/1909848	http://theproperty.ru/1175482	http://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/5907641/
	Контактные данные	+7 918 953-03-22	+7 918 069-18-81	+7 989 830-88-11

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

7.3.4. Тенденции и прогнозы

- Рынок недвижимости Краснодара в целом ожидает отрицательная динамика, которая будет смягчаться за счет специфики и востребованности региона.
- Негативные тенденции прошлого и текущего года продолжатся и в следующем году
- Многие арендаторы закрывают свои объекты, либо требуют снижения ставок, в связи с девальвацией рубля, так как аренда обходится дорого. Это снижает стоимость коммерческой недвижимости.

7.3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены помещений свободного назначения

- Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно справочнику "Сборник рыночных корректировок" (СРД №18-2016 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), стр. 17), корректировка на уторговывание для коммерческой недвижимости находится в диапазоне от 10% до 18%.

- Местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость коммерческих помещений.

- Тип объекта недвижимости

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что тип объекта недвижимости влияет на величину арендной платы. Так, например, отдельно стоящее здание, имеет большую коммерческую привлекательность по сравнению со встроенным помещением.

Согласно информации, указанной в сборнике "Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" (Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014 г., стр. 127), корректировка на красную линию выглядит следующим образом:

Табл. 7.17

Корректировка на тип объекта недвижимости

Показатель	Среднее	Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,94	0,92	0,96
Объект оценки – Встроенное помещение, объект-аналог – отдельно стоящее здание, %		-6,0%	
Объект оценки – отдельно стоящее здание, объект-аналог – Встроенное помещение, %		6,4%	

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород, 2014 г., стр. 127

➤ Площадь объекта недвижимости

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Расчет корректировки на общую площадь представлен в таблице ниже.

Табл. 7.18

Корректировка на общую площадь

Площадь объекта оценки, кв. м.	Площадь объекта аналога, кв. м.					
	до 100 кв. м	101 – 500 кв. м	501 – 2 500 кв. м	2 501 – 5 000 кв. м	5 000 – 20 000 кв. м	более 20 000 кв. м
до 100 кв. м	0,00%	8,73%	17,03%	28,98%	38,73%	49,41%
101 – 500 кв. м	-8,03%	0,00%	7,63%	18,63%	27,59%	37,41%
501 – 2 500 кв. м	-14,55%	-7,09%	0,00%	10,22%	18,55%	27,67%
2 501 – 5 000 кв. м	-22,47%	-15,70%	-9,27%	0,00%	7,56%	15,84%
5 000 – 20 000 кв. м	-27,92%	-21,63%	-15,65%	-7,03%	0,00%	7,69%
более 20 000 кв. м	-33,07%	-27,23%	-21,67%	-13,67%	-7,14%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

➤ Этаж расположения

На величину цены торговой недвижимости оказывает влияние этажах расположения в здании: подвал, первый, второй этажи и выше. Так величина арендной ставки за объект, расположенный на первом этаже, выше, чем величина арендной ставки аналогичного объекта, расположенного на втором этаже и выше.

В таблице ниже представлен поправочные коэффициенты для расчет корректировки на этаж расположения помещений в здании.

Табл. 7.19

Корректировка на этаж расположения

Показатель	Величина корректировки, в долях	Величина корректировки, %
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 1-ом этаже, к удельной цене такого же объекта, расположенного в подвале	0,78	-21,67%
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 1-ом этаже, к удельной цене такого же объекта, расположенного на цокольном этаже	0,87	-12,93%
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 1-ом этаже, к удельной цене такого же объекта, расположенного выше 1-го этажа	0,88	-12,19%

Источник информации: расчеты Оценщика; <http://ocenschiki-i-eksperty.ru>

Корректировка на этаж расположения рассчитана по следующей формуле:

$$K_{\text{наз}} = \frac{(\text{Дп.эт.ОО} + \text{Дподв.ОО} \times N_{\text{подв.}} + \text{Дцок.эт.ОО} \times N_{\text{цок.эт}} + \text{Двт.эт.ОО} \times N_{\text{вт.эт}}) / (1 + \text{Дцок.Эт.АН} \times N_{\text{цок.эт}} + \text{Дп.Эт.АН} \times N_{\text{п.эт}}) - 1,$$

где:

К – корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;

Дп. эт. ОО, Дп. эт. АН – доля площади первого этажа в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта–аналога соответственно;

Дподв. ОО, Дподв. АН – доля площади подвала в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта–аналога соответственно;

Дцок.эт. ОО, Дцок.эт. АН – доля площади цокольного этажа в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта–аналога соответственно;

Двт.эт. ОО, Двт.эт. АН – доля площади помещений, расположенных выше первого этажа в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта–аналога соответственно;

N цок.эт. – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений в подвале и помещений на первом этаже;

N цок.эт. – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений на цокольном этаже и помещений на первом этаже;

N вт.эт. – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений, расположенных выше первого этажа и помещений на первом этаже.

➤ **Состояние отделки**

На величину стоимости оказывает влияние состояние отделки объекта недвижимого имущества. Так величина стоимости объектов с отделкой выше стоимости объектов без отделки. В таблице ниже представлены поправочные коэффициенты для расчета корректировки на состояние отделки для коммерческой недвижимости.

Табл. 7.20

Корректировка на состояние отделки для коммерческой недвижимости

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Величина корректировки, в долях	Величина корректировки, %
1	Без отделки/Требуется ремонт	0,84	-16,00%
2	Рабочее	0,95	-5,00%
3	Отличное (новое)	1	0,00%

Источник информации: СРД №17, 2014, стр. 14

7.4. Анализ рынка парковочного пространства г. Краснодара по итогам III квартала 2016 г.

В результате строительства объекта оценки предполагается строительство подземного паркинга, поэтому Оценщик приводит обзор рынка парковочного пространства.

7.4.1. Классификация

Паркинги делятся по видам на:

- **Подземные** – расположенные под жилым зданием или под несколькими жилыми зданиями и двором жилого комплекса. Наиболее комфортабельный и дорогой вариант паркинга, позволяющий покупателю получать максимально комфортный доступ из паркинга в квартиру, без выхода на улицу, и гарантирующий максимальную экономию времени при пользовании машино–местом.

- **Наземные многоуровневые** – отдельно стоящие строения многоэтажных (не более 9 этажей) парковок открытого и закрытого типов, расположенные в пешей доступности от жилого здания.
- **Паркинги, расположенные на первых этажах жилого здания** – Такие проекты немногочисленны, поскольку к помещениям в таком паркинге предъявляют серьезные требования по вентиляции и пожарной безопасности.

Машино–места по типам можно разделить на:

- **Независимые** – обеспечивающие владельцу беспрепятственный въезд и выезд.
- **Зависимые** – машино–места большой площади, позволяющие владельцу парковать два автомобиля, при которой один из автомобилей перекрывает выезд другому.
- **Независимые автоматизированные** – машино–места малой площади, оборудованные автоматизированной системой перемещения, позволяющие владельцу разместить автомобиль на платформе и обеспечивающие независимый доступ к автомобилю.
- **Зависимые автоматизированные** – машиноместа малой площади, оборудованные механизированной платформой, позволяющей владельцу парковать два или более автомобилей на нескольких уровнях друг над другом

7.4.2. Предложение

Дорожное и дворовое пространство, зачастую используется жителями домов для парковки частного автотранспорта. Обеспечение новостроек подземными паркингами способствует решению снижения загруженности дорожного и дворового пространства.

Какой именно паркинг строить, определяется классом жилого комплекса, техническими ограничениями и площадью участка. В крупных микрорайонах доступного жилья предпочтение отдается большим многоярусным наземным паркингам.

7.4.3. Спрос

На стадии строительства жилищного комплекса спроса на машино–места нет. Интерес возникает примерно через год после того, как заселяются жители. Чтобы продать или как–то занять машино–места, приходится разрабатывать специальные схемы их реализации. Продажа квартиры в комплексе с парковочным местом, сдача машино–места в аренду, объединение нескольких боксов, обустройство мойки на их месте и т. д.

7.4.4. Финансовые условия

В рамках подземного паркинга комплекса цены на машино–места могут отличаться в зависимости от типа машино–мест — независимые/зависимые, размера машино–мест, уровня их расположения, а также близости к лифтовым группам, наличия ограничений по парковке и пр.

Бывают зависимые машино–места — это когда одно машино–место находится за другим, независимым (отдельное). Самое дорогое — независимое машино–место.

В подземных паркингах Краснодара стоимость стандартного машино–места начинается от 300 000 –700 000 руб.

Высокая стоимость машино–мест обусловлена тем, что Застройщик при строительстве подземного паркинга несет большие затраты. Это прежде всего связано с геологическими изысканиями и большим объемом земляных работ, а также перекладкой существующих коммуникаций. Так же необходим монтаж дорогих систем пожаротушения и вентиляции. Как

правило, застройщик не стремится заработать на машино–местах, а старается хотя бы компенсировать затраты.

Выделить себестоимость строительства подземного паркинга из общих затрат по проекту сложно. Затраты на строительство жилого дома с четырехуровневым подземным паркингом, как правило, дороже на 20–25 %, чем строительство жилого дома без подземного паркинга.

В ходе анализа рынка машино–мест, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже машино–мест в подземных паркингах жилых комплексов в непосредственной близости от расположения объекта оценки. Информация о характеристиках и ценах предложений аналогичных объектов приведена в таблице ниже

Цены предложений машино–мест в подземных паркингах жилых комплексов

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты						
		№1	№2	№3	№4	№5	№6	№7
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Район				ЧМР	ЧМР	ШМР	ШМР
	Адрес расположения	Краснодарский край, Краснодар, р–н Западный	Краснодарский край, Краснодар, ул. Яна Полуяна/ им.Скрябина 47/2	Краснодарский край, Краснодар, р–н Карасунский, ул.Ставропольская, 179/1	Краснодарский край, Краснодар, ул.Селезнева, д.88/1	Краснодарский край, Краснодар, ул.Селезнева, д.88/1	Краснодарский край, Краснодар, Российская улица, 72/1	Краснодарский край, Краснодар, Восточно–Кругликовская д. 28
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Машино–место	Машино–место	Машино–место	Машино–место	Машино–место	Машино–место	Машино–место
Физические характеристики	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	20	18,2		18	18	20	18
	Тип машино–места	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Этаж	–1	–1	–1	–1	–1	–1	–1
	Тип дома	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный	Монолитно–кирпичный
Экономические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Стоимостные характеристики	Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	650 000	600 000	650 000	490 000	370 000	450 000	410 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_2_0_m_467447765	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_2_0_m_488335265	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_3_0_m_617355792	http://krasnodar.mlsn.ru/garazhi/mashinomesto-id16309/	http://krasnodar.mlsn.ru/garazhi/mashinomesto-ul-im-selezneva-id18038/	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_2_0_m_817702972	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_1_8_m_746518269
	Контактные данные	+7 962 863–06–29	+7 926 383–62–07	+7 918 122–24–41	+7 961–512–39–75	+7 910–471–87–08	+7 918 332–22–10	+7 918 697–99–17

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

7.4.5. Тенденции и прогнозы

- По мнению большинства экспертов в 2016 г. не прогнозируется роста цен на машино–места в паркингах жилых комплексов.
- "Двор без машин" в настоящее время является модной концепцией, декларируемой многими застройщиками, однако стоимость строительства повышается на 20%.

7.4.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены для машино–мест

- Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно справочнику "Сборник рыночных корректировок" (СРД №18–2016 (М.: ООО "Научно–практический центр профессиональных оценщиков"), стр. 17), корректировка на уторгование для жилой недвижимости находится в диапазоне от 12% до 16%. Как правило машино–места в жилых домах приобретаются совместно с покупкой квартиры, соответственно ожидания по уторговывания объектов находятся на одном уровне.

- Местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость жилья. По мнению Оценщика влияние района местоположения на стоимость машино–мест сопоставимо со средней стоимостью жилых помещений в различных районах г. Краснодара описанного выше, в ценообразующих факторах жилых помещений.

- Ближайшее окружение

Стоимость гаражей существенно зависит от окружения: жилого/административная или производственная. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью окружения.

- Тип машино–места

Цена предложения недвижимости зависит от типа машино–места. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью машино–мест в жилых комплексах.

Табл. 7.22

Расчет корректировки на тип машино–места (зависимое/независимое)

Тип	Стоимость м–м в ЖК "Приоритет", тыс. \$	Соотношение
Зависимое	88,4	–28%
Независимое	122,4	0%

Источник информации: Rway № 248, ноябрь 2015 г. "Первичный рынок паркингов Москвы"

- Размер машино–места

Размер машино–места влияет на стоимость. Как правило на рынке предлагаются стандартные машино–места на которых может поместиться автомобиль размером 5 х 2 метра. Чем меньше размер машино–места, тем значительно снижается цена на него, так как автомобили небольшого размера менее популярны у потребителей в России.

Оценщиком была рассчитана удельная корректировка на размер машино–места, по фактическим предложениям по продаже машино–мест различных размеров в ЖК "Московская 21" г. Химки. Данная скидка применима и для других городов.

Расчет корректировки на размер машино–места

Тип	Площадь, кв. м.	Стоимость, руб. м–м	Соотношение
Малый размер	13,40	800 000	–43%
Средний размер	16,90	1 200 000	–14%
Стандартный размер	20,30	1 400 000	0%

Источник информации: <http://www.mos21.ru/clients/parking/>, расчеты Оценщика

7.5. Основные выводы

- Средняя себестоимость строительства составляет 1 кв. м. жилья составляет 33 000 руб./кв. м.
- Стоимость строительства многоквартирных домов находится в диапазоне от 25 000 руб. /кв. м до 36 000 руб. /кв. м.
- Средний срок строительства многоэтажных жилых домов находится в диапазоне от 2 до 3 лет и зависит от сложности проекта.
- В 3 квартале 2016 г. отмечается сокращение покупательской активности, что существенно отразилось на темпах продаж отдельных проектов.
- Средние темпы продаж квартир в ЖК среднего класса в г. Краснодаре составляют 30 – 40 квартир в месяц.
- По Краснодару прогнозируется снижение спроса на 30 % для жилой недвижимости.
- По итогам 3 кв. 2016 г. средневзвешенная стоимость 1 кв. м в объектах первичного рынка МЖС г. Краснодар составила 43 448 руб.
- На первых этажах жилых комплексов основном предлагаются коммерческие помещения площадью от 50 до 300 кв. м.
- Основной спрос покупателей помещений свободного назначения сосредоточен на небольших площадях — от 50 до 300 кв. м с отдельным входом.
- Стоимость помещений свободного назначения находится в диапазоне от 40 000 до 60 000 руб./кв. м.
- В подземных паркингах Краснодара стоимость стандартного машино–места начинается от 300 000 руб.
- Затраты на строительство жилого дома с четырехуровневым подземным паркингом, как правило, дороже на 20–25 %.
- Зависимые машино–места продаются с дисконтом в 25% – 30%.

7.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие–либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более

удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "Ликвидное", необходимо исходить из условия погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "Условно ликвидное", необходимо исходить из условия возможности продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнес образующих активов) предприятия. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости при текущем использовании.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Табл. 7.24

Показатели ликвидности

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

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации российских банков¹⁰

В результате переговоров с представителями риэлтерских агентств было выявлено, что сроки ликвидности для жилых домов г. Краснодара составляют 9 – 12 месяцев. Оценщик предполагает, что срок реализации оцениваемого имущества составит 12 месяцев, следовательно, объект характеризуется низкой степенью ликвидности.

¹⁰ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование 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 (п. 13 ФСО № 7).

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137–ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 № 136–ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190–ФЗ.

Генеральный план муниципального образования город Краснодара



Источник информации: <http://krd.ru/podrazdeleniya/administratsii-krasnodara/departament-arkhitektury-i-gradostroitelstva/generalnyy-plan-krasnodara/>

Условные обозначения территориального деления г. Краснодара

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Жилые зоны

	градостроительные акценты
	зона застройки многоквартирными жилыми домами от 4 до 20 этажей и более
	зона застройки многоквартирными жилыми домами 4 - 9 - 16 этажей
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами 4 - 5 - 8 этажей
	зона застройки малоэтажными жилыми домами (2-4этажа)
	зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки
	зона резервной многоэтажной жилой застройки
	зона резервной индивидуальной жилой зоны
	зона садоводческих товариществ

Источник информации: <http://krd.ru/podrazdeleniya/administratsii-krasnodara/departament-arkhitektury-i-gradostroitelstva/generalnyy-plan-krasnodara/>

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного приведены в табл. ниже.

Табл. 8.1

Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Категория земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Согласно данным Генерального плана Краснодара, территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к зоне застройки многоквартирными жилыми домами Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков является использование их для размещения многоквартирного жилого дома; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельных участков не рассматриваются в силу юридической неправомочности.
Физическая возможность	Рельеф участков ровный, форма каждого участка многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельных участков, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельных участков для размещения объектов жилого назначения.
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельные участки расположены в районе с развитой инфраструктурой. С точки зрения финансовой целесообразности данный участок необходимо использовать для размещения объектов жилого назначения. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения жилых объектов ввиду его локального местоположения
Вывод	Оценщик проанализировал существующее использование земельных участков в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданиями жилого назначения. Данный вариант использования физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельных участков как условно незастроенных является их текущее использование для размещения объектов жилого назначения.

Источник информации: результаты анализа Оценщиком

2 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, налагаемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На земельных участках с кадастровыми номерами: 23:43:0402012:6 и № 77:01:0002003:148 расположен объект незавершенного строительства, многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроено–пристроенной стоянкой легковых автомобилей. Описание проекта строительства здания с технико–экономическими показателями приведено в разделе 6.4.3 Отчета.

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение, что степень строительной готовности жилого дома составляет 66,5 %. В данном

случае финансово целесообразным является проведение работ по достройке здания и продажа всех помещений в нем.

Таким образом, наиболее эффективным использованием земельных участков, является их текущее использование, размещение многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже и подземным паркингом.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их составных частей, например жилых и нежилых помещений. На основании данных рекомендаций ФСО № 7 (п. 24а), затратный подхода в рамках данного отчета не используется.

В рамках настоящего отчета Оценщик решил отказаться от применения сравнительного подхода к объекту оценки ввиду того, что анализируемый сегмент рынка не содержит предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым. Из рыночных данных видно, что объекты неоднородны по своим ценообразующим характеристикам, передаваемыми правам, целевому назначению, а главное, отсутствует информация о возможной плотности застройки, что является наиболее значимым ценообразующим фактором. Кроме того физическое состояние объектов требует внесения большого количества корректировок, что увеличивает погрешность полученного результата.

9.1. Обоснование выбора доходного подхода и метода расчета

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Проект предусматривает строительство многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроено–пристроенной стоянкой легковых автомобилей. Для расчетов используется метод дисконтированных денежных потоков.

9.2. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

В рамках настоящего Отчета расчет стоимости инвестиционного проекта проведен методом дисконтированных денежных потоков. В общем случае метод дисконтированных денежных потоков предполагает следующую последовательность действия:

- **1 этап. Определение календарного плана, временной структуры расходов и доходов в процессе реализации проекта:**
 - определение временной структуры расходов;
 - определение временной структуры доходов;
 - построение календарного плана реализации проекта.
- **2 этап. Определение величины инвестиционных расходов, необходимых для реализации проекта:**
 - определение затрат на завершение строительства объекта;
 - определение затрат на благоустройство территории;

- определение расходов на выплату арендной платы за земельный участок;
- **3 этап. Определение величины доходов от реализации проекта:**
 - определение дохода от реализации улучшений;
- **4 этап. Определение величины операционных расходов, необходимых для получения доходов:**
 - определение расходов на маркетинг и брокеридж;
 - определение затрат на страхование;
 - налог на имущество.
- **5 этап. Определение величины ставки дисконтирования;**
- **6 этап. Определение стоимости объекта оценки.**

Основные положения и допущения модели

- Для определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода составлялся прогноз изменения денежных потоков в течение прогнозного периода.
- В зависимости от того, учитывается в денежном потоке инфляционная составляющая или нет, различают номинальный и реальный денежные потоки (первый, в отличие от второго, учитывает влияние инфляции). В рамках настоящего отчета использовался номинальный рублевый денежный поток.
- Оценщик исходит из допущений относительно будущих условий рынка, затрагивающих предложение, спрос, доход и потенциал риска. Данное допущение определяет способность имущества приносить доход, на основе чего проектируется структура его дохода и расходов.
- Денежный поток строится для каждого периода. Шаг расчета равен 1 году.
- Начало продаж квартир, помещений и машино-мест планируется со 2-го прогнозного, т. к. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства.
- Расчет арендных платежей за земельный участок проведен из предположения, с момента возникновения у собственников помещений в доме общей долевой собственности на земельный участок, договор аренды этого участка будет считаться прекратившим свое действие на основании ст. 413 ГК РФ, поскольку возникновение права собственности на помещения влечет не только возникновение права общей долевой собственности на землю, но и переход к собственникам помещений права аренды этого участка.

9.3. Определение календарного плана, временной структуры расходов и доходов в процессе реализации проекта

Темпы изменения стоимости строительно–монтажных работ

В рамках настоящих расчетов, был сформирован прогноз изменения цен на строительно–монтажные работы на уровне инфляции в соответствии прогнозами социально–экономического развития РФ до 2019 г. В последующие годы Оценщик прогнозирует изменения цен на строительно–монтажные работы на уровне 2019 г. Темп изменения стоимости строительно–монтажных работ приведен в таблице ниже.

Табл. 9.1

Темпы изменения стоимости СМР

№ п/п	Период Показатель	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
				15.09.2016 14.09.2017	15.09.2017 14.09.2018	15.09.2018 14.09.2019	15.09.2019 14.09.2020	15.09.2020 14.09.2021
1	Темпы изменения величины инвестиционных затрат	-	-	6,10%	5,00%	4,41%	4,25%	4,25%
3	Темпы изменения величины инвестиционных затрат с накопленным итогом	-	-	6,10%	11,41%	16,32%	21,27%	26,42%

Источник информации: www.economy.gov.ru; расчеты, выполненные Оценщиком

Определение временной структуры расходов

1. Определение сроков подготовительного периода

Для начала производства строительно-монтажных работ заказчику-застройщику необходимо выполнить следующие мероприятия:

- Актуализировать технические условия, работы по которым не выполнены или выполнены частично.
- В соответствии с результатами проведенного инженерно-технического обследования объекта незавершенного строительством разработать проект по усилению возведенных строительных конструкций.
- Установить договорные взаимоотношения с проектными организациями, выполнявшими проектные работы для строительства данного объекта на предмет разработки проекта по усилению, актуализации разделов разработанной ранее проектной документации.
- На основании полученного проекта скорректировать существующую проектную документацию (Том. Конструктивные решения).
- Получить положительное заключение государственной экспертизы по скорректированной проектной документации с учетом усиления возведенных строительных конструкций.
- Получить разрешение на строительство для возобновления строительно-монтажных работ.
- Провести тендер и определиться в выборе генерального подрядчика на выполнение полного комплекса работ для завершения объекта строительством и ввода его в эксплуатацию.
- Опубликовать проектную декларацию для начала продаж.

Далее Оценщик проанализировал и определил по каждому из выше обозначенных мероприятий прогнозные сроки и финансовые затраты до начала продаж и начала производства работ на строительной площадке.

Получение технических условий (далее – ТУ) и прокладка коммуникаций

Подключение к сетям теплоснабжения

Расчет стоимости подключения к сетям теплоснабжения выполнен в соответствии Приказу №39/2015-т от 18.11.2015 года Региональной энергетической комиссии Департамента цен и тарифов Краснодарского края.

Подключаемая нагрузка принята согласно данным технических условий (ТУ) на теплоснабжение №151 от 13.11.2010 года, выданных ОАО "Краснодартеплоэнерго" и изложенным в Положительном заключении государственной экспертизы №23-1-4-0640-11 от 29.09.2011 года, представленным ГАУ КК "Краснодаркрайгосэкспертиза".

Значения подключаемых нагрузок приведены в таблице.

Табл. 9.2

Значения подключаемых нагрузок

Категория помещений	Отопление, ккал/час	Вентиляция, ккал/час	Горячее водоснабжение, ккал/час	Всего, ккал/час
Жилая часть дома	1 340 900	-	1 604 370	2 945 270
Встроенно-пристроенные помещения	96 150	33 760	58 000	187 910
ИТОГО:	1 437 050	33 760	1 662 370	3 133 180

Таким образом, общая подключаемая нагрузка системы теплоснабжения составляет 3 133 180 ккал/час или 3,13 Гкал/час.

Срок рассмотрения возможности подключения (продления ТУ) при подаче полного комплекта документов – 30 дней с момента подачи документов до подписания договора исполнителем (теплоснабжающая организация) и 30 дней для подписания заказчиком, проведение строительно-монтажных работ по подключению – определяется договором подряда.

Стоимость подключения (без НДС) для абонентов, чья мощность присоединения превышает значение 1,5 Гкал/час, определяется согласно Приложению №2 к Приказу №39/2015-т от 18.11.2015 года Региональной энергетической комиссии Департамента цен и тарифов Краснодарского края по следующей формуле:

$$P^I = P_1 + P_2 + P_3 = 191,46 + 10\,382,59 + 5\,681,45 = 16\,255,50 \text{ тыс. руб. ,}$$

где:

P^I – общая стоимость подключения;

P_1 - Расходы на проведение мероприятий по подключению;

$$P_1 = 3,13 \times 61,17 = 191,46 \text{ тыс.руб.};$$

P_2 - Расходы на создание тепловых сетей (бесканальная прокладка Ду50-250);

$$P_2 = 3,13 \times 3317,12 = 10\,382,59 \text{ тыс.руб.};$$

P_3 - Расходы на создание тепловых пунктов;

$$P_3 = 3,13 \times 1815,16 = 5\,681,45 \text{ тыс.руб.}$$

Таким образом, прогнозная стоимость подключения к системе теплоснабжения для заявленной мощности присоединения составит **16 255 500 руб.** без учета НДС, срок оформления документальной части без периода проведения строительно-монтажных работ составит не более 2 (двух) месяцев.

Подключение к сетям водоснабжения и водоотведения

Подключение к системам водоснабжения и водоотведения согласно п. 2 ТУ на водоснабжение и водоотведение № ИД-4-48910 от 24.12.2010 года фактически выполнено (см. раздел 6.4.3 Отчета).

Оценщик считает целесообразным продлить данные ТУ (срок действия истек 16.12.12 г.), т.к. несмотря на то, что объект подключен к сетям водоснабжения и водоотведения, пуск воды не производился в виду незавершенности объекта строительством.

Также считаем необходимым проведение обследования существующих внутриплощадочных сетей водоснабжения и водоотведения от точек врезок в магистральные сети до внутриподвальных точек присоединения к внутренним системам водоснабжения и канализации.

Срок рассмотрения возможности подключения (продления ТУ) при подаче полного комплекта документов – 30 дней с момента подачи документов до подписания договора исполнителем.

Стоимость работ по обследованию внутриплощадочных сетей водоснабжения и канализации определим в соответствии с Таблицей 15 "Базовые цены на выполнение работ по обследованию систем инженерного обеспечения" Справочника базовых цен на обмерные работы зданий и сооружений СБПЦ 81-2001-25:

$$C = a + b \times (V - 40).$$

где

- a=6,2 тыс. руб. – базовый показатель для сооружений строительным объемом до 40 тыс. куб. м;
- b=0,3 – коэффициент определения стоимости для сооружений объемом, превышающим 40 тыс. куб. м;
- V тыс. куб. м – строительный объем сооружения, в данном случае V=199,04 куб. м;

Тогда,

$$C = 6,2 + 0,3 \times (199,04 - 40) = 211,83 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, стоимость работ по обследованию внутриплощадочных инженерных сетей водоснабжения и канализации составит **211 830 руб.**

Подключение к электрическим сетям

Фактически выполнено. При проведении работ предусмотреть установку трансформаторной подстанции стоимостью 2 809 040 руб. взамен утраченной (см. раздел 9.4 Отчет).

Подключение к сетям дождевой канализации

Для определения прогнозной величины затрат по дождевой канализации Оценщик использовал данные по стоимости на начало 2012 г. с пересчетом в текущий уровень цен.

Табл. 9.3

Фактический и прогнозный уровень инфляции

Параметр	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	104,9	107,2	110,3	-	-	-
Инвестиции в основной капитал (дефлятор)	105,5	103,3	110,8	107,0	105,8	105,5

Источник информации: Росстат (факт), прогноз Минэкономразвития до 2018 г. (от 26.10.2015)

Прогноз стоимости строительно-монтажных работ по подключению к сетям дождевой (ливневой) канализации

№	Наименование работы	Стоимость в ценах 2012г.	Стоимость в ценах 2013г.	Стоимость в ценах 2014г.	Стоимость в ценах 2015г.	Стоимость в ценах 2016г.	Стоимость в ценах 2017 г. (прогнозная)
1	Канализация (внутриплощадочная)	1 517 720	1 592 088	1 706 719	1 882 511	2 014 286,40	2 131 115
2	Канализационная станция	1 853 314	1 944 126	2 084 103	2 298 766	2 459 679,77	2 602 341
	ИТОГО	3 371 034	3 536 215	3 790 822	4 181 277	4 473 966	4 733 456

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость подключения к сетям дождевой канализации для расчетного расхода дождевых вод с территории жилого дома объемом 304,36 л/с составит **4 733 456 руб.** без НДС.

Срок рассмотрения возможности подключения (продления ТУ) при подаче полного комплекта документов – 30 дней с момента подачи документов до подписания договора исполнителем (теплоснабжающая организация) и 30 дней для подписания заказчиком, проведение строительно-монтажных работ по подключению – определяется договором подряда.

Вывод: мероприятия по получению (продлению) ТУ на подключение к системам ресурсообеспечения проводятся параллельно, общий срок до 2 (двух) месяцев).

Выполнение проекта по усилению строительных конструкций

Согласно Постановлению Правительства РФ от 30 сентября 2011 г. № 802 "Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства" пп. 12 и 13:

"В случае возобновления строительства (реконструкции) на ранее законсервированном объекте застройщик (заказчик) осуществляет:

а) техническое обследование объекта, по результатам которого определяются необходимый объем и стоимость работ по восстановлению утраченных или разрушенных за период консервации конструктивных элементов или деталей объекта;

б) внесение (при необходимости) изменений в ранее подготовленную проектную документацию с последующим проведением государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы этих изменений, если законодательством Российской Федерации предусмотрено проведение такой экспертизы, либо подготовку новой проектной документации.

Застройщик (заказчик) обязан заблаговременно, но не позднее чем за 7 рабочих дней до возобновления строительства (реконструкции) объекта, направить в орган, выдавший разрешение на строительство (реконструкцию) объекта, а также в орган государственного строительного надзора в случае, если строительство (реконструкция) объекта подлежит государственному строительному надзору, уведомление о возобновлении строительства (реконструкции) объекта."

В соответствии с рекомендациями, представленными Оценщику в Заключении №16/120 по результатам инженерно-технического обследования объекта незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский городской округ, ул. Им. Селезнева, 104/1 и 104/2 требуется выполнение проекта усиления строительных конструкций.

Подрядчика для разработки проекта усиления рекомендуется определить путем проведения тендера, а также рассмотреть возможность проведения переговоров и привлечения проектной организации, выполнившей проектные работы по строительству данного объекта.

Определение прогнозной стоимости проектных работ по усилению строительных конструкций

Начальная цена разработки проекта усиления определяется в соответствии со "Справочником базовых цен на проектные работы по обследованию, оценке технического состояния,

испытанию и усилению строительных конструкций зданий, сооружений, грузоподъемных кранов и подъемников" (Издание 2-е, переработанное и дополненное).

Базовая цена определяется по формуле:

$$Ц = \frac{P \times V}{100}$$

где:

P = 24,7 руб. – постоянная величина, определяемая по таблице 26 на основании категории сложности здания (сооружения);

V = 199 035,90 куб. м – строительный объем постройки.

$$Ц = \frac{24,7 \times 199\,035,90}{100} = 49\,161,87 \text{ руб.}$$

Стоимость проектирования определяется путем перемножения базовой цены и произведения применяемых коэффициентов. В данном случае она будет иметь вид:

$$С = Ц \times (K_1 \times K_2)$$

где

$K_1 = 1,1 \times (П - 2)$ – коэффициент, учитывающий количество этажей более 3-х,

где:

П=20 – средняя этажность застройки, тогда $K_1 = 1,1 \times (20 - 2) = 19,8$

$K_2=1,2$ – коэффициент, учитывающий строительство в зоне сейсмичностью 7 баллов.

Тогда начальная стоимость проектирования составит:

$$С = 49\,161,87 \times (19,8 \times 1,2) = 1\,168\,086,03 \text{ руб.}$$

Период выполнения проектных работ составляет 3 месяца.

Заказчиком предоставлена копия документа "Заключение №16/120 по результатам инженерно-технического обследования объекта незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2" (см. раздел 14 Отчета). В соответствии с данным заключением необходимо проведение мероприятий по усилению конструкций оцениваемого объекта капитального строительства.

Оценщиком не проводился технический аудит проекта строительства, в связи с чем не возможно определить величину затрат по усилению конструкций жилого дома. Оценщиком было принято решение учесть данные затраты в сумме резерва средств на непредвиденные работы и затраты.

Оценщик определил величину затрат на достройку жилого дома с использованием справочника оценщика, издаваемых ООО "Ко-Инвест", – "Жилые дома. 2016". Согласно данным справочника "Жилые дома. 2016", сумма резерва средств на непредвиденные работы и затраты учтена в стоимости строительства. Таким образом, затраты на усиление конструкций проекта включены в стоимость строительства жилого дома.

Определение затрат на проведение тендера

Подрядчика для разработки проекта усиления рекомендуется определить путем проведения тендера.

Размер нормативных затрат на проведение тендера определим в соответствии МДС 81-11.2000. В общем случае расчет стоимости тендерных затрат проводится по формуле:

$$C_T = N \times 0,01 \times K_{сл} \times K_{кр} \times K_{ст} \times K_{рт} \times C_{ст},$$

где:

$N=0,42$ – базовый норматив стоимости затрат на проведение тендера в процентах от предполагаемой стоимости подряда;

$K_{сл}=0,9$ – коэффициент, учитывающий категорию сложности объекта (II категория);

$K_{кр}=7,0$ – коэффициент крупности предмета торгов, значение принято для стоимости подряда в ценах 1991 года – до 0,05 млн. руб.;

$K_{ст}=1,4$ – коэффициент, учитывающий стадийность проектирования, значение принято для предпроектной стадии;

$K_{рт}=1,0$ – коэффициент разновидности торгов, значение принято для одноэтапных торгов без предварительного квалификационного отбора;

$C_{ст}=1\,168\,086,03$ руб. – начальная (предполагаемая) стоимость проектирования.

Тогда:

$$C_T = 0,42 \times 0,01 \times 0,9 \times 7,0 \times 1,4 \times 1,0 \times 1\,168\,086,03 = 43\,270,58 \text{ руб.}$$

Срок проведения тендерных процедур - не более 1 (одного) месяца).

Таким образом, по результатам инженерно-технического обследования объекта незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский городской округ, ул. Им. Селезнева, 104/1 и 104/2, прогнозные сроки и стоимость на проведение тендера по выбору подрядчика и на выполнение им работ по проектированию усиления строительных конструкций следующие - 4 месяца, в том числе 3 месяца на проектные работы, и **1 168 086 руб.** без учета НДС.

Корректировка проектно-сметной документации с учетом разработанного проекта по усилению строительных конструкций.

Для актуализации ПСД Оценщик рекомендует привлечь исполнителей первоначального проекта строительства жилого комплекса для непосредственно актуализации проектных решений и расчета сметной стоимости строительства. При выполнении актуализации проекта учесть результаты проекта усиления строительных конструкций и получить положительное заключение экспертизы на актуализированный проект.

Стоимость и сроки проведения актуализации ПСД до разработки перечня мероприятий по усилению строительных конструкций определить возможно условно, с последующей обязательной корректировкой после разработки проекта усиления.

Оценщик определил стоимость актуализации из расчета разработки подлежащих редактированию разделов проектной документации жилого дома. Редактированию подлежит раздел КР – "Конструктивные и объемно-планировочные решения". Согласно таблице 41 "Справочника базовых цен на проектные работы в строительстве. Объекты жилищно-гражданского строительства" относительная стоимость разработки данного раздела составляет 15% стоимости проектирования. В ценах 2012 года стоимость проектно-изыскательских работ составляла 40 353 519 руб., т.о. стоимость раздела КР в ценах 2012 года составляет:

$$Ц = 40\,353\,519 \times 15\% = 6\,053\,028 \text{ руб.}$$

Согласно Письму № 4122-ИП/08 от 28.02.2012 г. Министерства регионального развития РФ "Рекомендуемые к применению в I квартале 2012 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат" и

Письму № 31523-ХМ/09 от 27.09.2016 г. Министерства регионального развития РФ "Рекомендуемые к применению в III квартале 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования" индекс пересчета стоимости цен 2012 года в текущий уровень цен составит 1,17. При пересчете предполагаемая стоимость актуализации ПСД составит:

$$C = Ц \times 1,17 = 7\,082\,617 \text{ руб.}$$

Срок выполнения актуализации проекта и получения положительного заключения экспертизы составит 5 месяцев.

Стоимость и срок выполнения актуализации ПСД подлежат обязательной корректировке после разработки проекта усиления строительных конструкций.

Получение разрешения на строительство. Выбор генерального подрядчика. Публикация проектной декларации.

Для получения Разрешения на строительство необходимо передать актуализированную ПСД (с учетом мероприятий по усилению строительных конструкций) и полученное положительное заключение в органы местного управления.

30 дней отводится на рассмотрение документации и выдачи разрешения на строительство.

После получения разрешения на строительство необходимо провести тендер по выбору подрядчика на выполнение строительно-монтажных работ по достройке объекта незавершенного строительства.

Размер нормативных затрат на проведение тендера определим в соответствии МДС 81-11.2000. В общем случае расчет стоимости тендерных затрат проводится по формуле:

$$C_T = H \times 0,01 \times K_{сл} \times K_{кр} \times K_{ст} \times K_{рт} \times C_{ст},$$

где

$H=0,42$ – базовый норматив стоимости затрат на проведение тендера в процентах от предполагаемой стоимости подряда;

$K_{сл}=0,9$ – коэффициент, учитывающий категорию сложности объекта (II категория);

$K_{кр}=0,55$ – коэффициент крупности предмета торгов, значение принято для стоимости подряда в ценах 1991 года – от 10 до 20 млн.руб.;

$K_{ст}=1,0$ – коэффициент, учитывающий стадийность проектирования, значение принято для стадии наличия проектно-сметной документации;

$K_{рт}=1,0$ – коэффициент разновидностей торгов, значение принято для одноэтапных торгов без предварительного квалификационного отбора;

$C_{ст}=573\,582\,995$ руб. – начальная (предполагаемая) стоимость подряда.

Тогда:

$$C_T = 0,42 \times 0,01 \times 0,9 \times 0,55 \times 1,0 \times 1,0 \times 573\,582\,995 = 1\,192\,479,05 \text{ руб.}$$

Проведение тендерных процедур во времени не регламентировано. В данном случае Оценщик условно принимает срок проведения не более 1 месяца.

По аналогии публикацию проектной декларации для начала продаж возможно осуществить в течении 2-х недель.

Все вышеперечисленные мероприятия выполняются последовательно, в порядке отраженном в данном подразделе.

Прогнозные сроки и планируемые затраты по мероприятиям, необходимым к выполнению до начала продаж и производства строительного-монтажных работ

Далее приведен график по выполнению мероприятий и объему планируемым затрат.

Табл. 9.5

График по выполнению мероприятий и объему планируемым затрат

№ п/п	Наименование работы	Период проведения										Затраты на проведение подготовительных работ, руб.	
		Сентябрь 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016	Декабрь 2016	Январь 2017	Февраль 2017	Март 2017	Апрель 2017	Май 2017	Июнь 2017		Июль 2017
1	Получение ТУ на теплоснабжение и прокладка												16 255 500,00
2	Получение ТУ на водоснабжение и водоотведение												211 830,00
3	Получение ТУ на отвод дождевых стоков												4 473 966,00
4	Получение ТУ на подключение к электросетям	в наличии										0	
5	Проведение тендера на выбор подрядчика для разработки проекта усиления строительных конструкций												43 270,58
6	Выполнение проекта усиления												1 168 086,03
7	Выполнение актуализацию ПСД и получение положительного заключения экспертизы												7 082 617,23
8	Получить разрешение на строительство												0
9	Проведение тендера на выбор генподрядчика для выполнения строительно-монтажных работ по достройке объекта												1 192 479,05
10	Публикация проектной декларации												0
11	Итого затрат на подготовительные работы без учета НДС:												30 427 748,89

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод: на проведение мероприятий для начала продаж и возобновления работ на строительной площадке возможно через 10-12 месяцев.

Оценщик отмечает, что не обладает полной и достоверной информацией об объемах работ и качестве выполненных работ до остановки строительства, т. к. не актуализирована ПСД, не проведены переговоры и тендеры с потенциальными участниками строительства (проектными и подрядными организациями). Прогноз по срокам и объемам затрат определен на основании нормативных документов и может быть скорректирован по факту актуализации ПСД и выполнения остальных мероприятий.

2. Определение сроков строительства

Срок проведения работ по достройке здания определен исходя из Заключения государственной экспертизы на проектную документацию № 23–1–4–0640–11 от 29.09.2011 г., в которой указано, что общий срок строительства данного дома составляет 23,33 месяца. Работы на объекте были приостановлены в 2012 г. Степень строительной готовности объекта составляет 66,5% (см. раздел 6.4.3 Отчета).

Проектом предусматривается размещение на участке многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и встроено–пристроенной подземной стоянкой легковых автомобилей. В соответствии с договором аренды земельного участка № 4300015164 от 22.02.2008 г. арендатор обязан осуществить строительство набережной (или финансирование строительства), произвести работы по ее берегоукреплению.

Также проектом предусмотрены следующие площадки: площадки для отдыха взрослого населения, спортивные и детские площадки (малые архитектурные формы (далее – МАФ), гостевые автостоянки, хозяйственные площадки, которые размещены на территории общего пользования.

В результате анализа рынка строительства сопоставимых жилых комплексов на территории г. Краснодара было выявлено, что период строительства жилых домов составляет 2 – 3 года¹¹.

Учитывая высокую степень строительной готовности, а также на основании консультаций со специалистами, осуществляющими работы по строительству жилых комплексов на рынке г. Краснодара, было установлено, что на завершение строительного–монтажных работ оцениваемого объекта необходимо 12 месяцев.

В рамках настоящего Отчета, с учетом требуемых объемов работ, период проведения строительного–монтажных работ принят на уровне 12 месяцев (15.09.2017 г. –14.09.2018 г.).

Определение временной структуры доходов

Для определения сроков продажи квартир, нежилых помещений и парковочных мест, как правило, практикуется продажа помещений (машино–мест) на разных стадиях строительства, привлечение покупателей активно ведется еще на этапе котлована.

Учитывая особенности местоположения объекта недвижимости, площадь объекта, а также ситуацию на рынке коммерческой и жилой недвижимости г. Краснодара, период реализации площадей (машино–мест) принят равным 4 годам.

Начало продаж прогнозируется со 2-го периода с момента начала проведения строительного–монтажных работ.

¹¹ Период строительства учитывает период на проведение строительного–монтажных работ, а также работ по благоустройству придомовой территории (озеленение территории, строительство проездов и площадок, обустройство детских площадок и т.д.).

Построение календарного плана реализации проекта

В рамках настоящего отчета длительность прогнозного периода была обусловлена показателями средних сроков строительства жилых домов с их последующей реализацией на открытом рынке г. Краснодара.

Таким образом, общая продолжительность прогнозного периода с учетом периода времени, необходимого на строительство (достройку) и введение объекта в эксплуатацию, и периода времени, необходимого для реализации объекта, составляет 5 лет (15.09.2016 г. – 14.09.2021 г.). Шаг расчета равен 1 году.

При проведении расчетов, Оценщик исходил из следующих этапов реализации проекта:

- 1–й прогнозный период (15.09.2016 г. – 14.09.2017 г.):
 - получение ТУ и прокладка коммуникаций;
 - получение разрешений на строительство;
 - подготовка территории;
- 2–й прогнозный периоды (15.09.2017 г. – 14.09.2018 г.):
 - проведения строительно–монтажных работ в жилом доме;
 - проведения строительно–монтажных работ подземного паркинга;
 - проведение работы по берегоукреплению и благоустройство прилегающей территории;
 - начало реализация площадей (машино–мест) объекта оценки;
 - ввод объекта в эксплуатацию;
- 3–й и последующие прогнозный периоды (15.09.2018 г. – 14.09.2021 г.):
 - реализация площадей (машино–мест) объекта оценки.

9.4. Определение величины инвестиционных расходов, необходимых для реализации проекта

Определение затрат на проведение СМР

Оценщик определил величину затрат на завершение строительно-монтажных работ (достройка) жилого дома, подземного паркинга, трансформаторной подстанции и строительства набережной по данным сборника Ко–Инвест.

Расчет затрат на проведение строительно-монтажных работ осуществлялся следующим образом:

- определялась стоимость строительства объекта в текущих ценах на создание объекта;
- определялась степень строительной готовности объекта;
- исходя из степени строительной готовности объекта определялись затраты, необходимые для проведения строительно-монтажных работ.

Стоимость строительства была определена на основе расчета стоимости строительства в текущих ценах.

Расчет стоимости строительства производился с использованием справочников оценщика, издаваемых ООО "Ко–Инвест", – "Жилые дома. 2016", "Общественные здания. 2016",

"Сооружения городской инфраструктуры. 2016" и "Магистральные сети и транспорт. 2016". Расчет стоимости затрат на строительство определяется по формуле:

Расчет затрат на строительство без учета износа определяется по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times V_{зд}(S_{зд}),$$

где:

- **ЗЗ** — затраты на строительство, руб.;
- **Сб** — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;
- **K₁** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве на дату оценки;
- **K₂** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;
- **K₃** — — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;
- **K₄** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;
- **V_{зд}(S_{зд})** — количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Расчет затрат на строительство объектов по справочникам Ко–Инвест

Расчет затрат на строительство проведен Оценщиком с использованием следующего алгоритма.

- Выбор укрупненного показателя стоимости строительства.
- Внесение корректировок к справочным стоимостным показателям и определение стоимости строительства в уровне цен на дату оценки.

Корректировка справочных стоимостных показателей

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту–аналогу по объемно–планировочным и конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально–экономическим, природно–климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве на дату оценки (K₁)

Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан путем перемножения двух индексов:

$$K_{И} = I_1 \times I_2,$$

где:

I₁ – для справочников укрупненных показателей в уровне цен на 01.01.2016 индекс перехода от цен 01.01.2016 к ценам 01.07.2016 – Индексы изменения стоимости строительства по конструктивным системам зданий (источник: Межрегиональный информационный бюллетень Ко–Инвест "Индексы цен в строительстве" № 96, 2 квартал 2016 г., Табл. 2.2.2, стр. 43);

I₂ – прогнозный индекс изменения цен на дату оценки – Прогноз индексов СМР по состоянию на дату оценки (источник: Межрегиональный информационный бюллетень Ко–Инвест "Индексы цен в строительстве" №96, 2 квартал 2016 г.).

Табл. 9.6

Расчет прогнозного индекса изменения цен на дату оценки (Ко–Инвест 2016 г. выпуска)

Характеристика	Значение
Июль 2016	7,456
Сентябрь 2016	7,504
Прогнозный индекс изменения цен с 01.07.2016 г. на дату оценки	1,006

Источник информации: Межрегиональный информационный бюллетень Ко–Инвест "Индексы цен в строительстве" №96 (2 квартал 2016 г.); расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 9.7

Расчет коэффициента изменения цен в строительстве (Ко–Инвест 2016 г. выпуска)

Класс конструктивной системы	Индекс перехода с 01.01.2016 г. на 01.07.2016 г.	Индекс перехода с 01.07.2016 г. на 01.09.2016 г.	Индекс перехода с 01.01.2016 г. на 01.09.2016 г. (дату оценки)
КС–1	0,916	1,006	0,922
КС–2	0,928	1,006	0,934
КС–3	0,997	1,006	1,003
КС–4	0,884	1,006	0,890
КС–5	0,909	1,006	0,915
КС–6	0,913	1,006	0,919
КС–7	0,937	1,006	0,943
КС–8	0,909	1,006	0,915
КС–9	0,937	1,006	0,943
КС–10	0,876	1,006	0,882
КС–11	0,985	1,006	0,991
КС–12	0,893	1,006	0,899
КС–13	0,937	1,006	0,943
КС–14	0,902	1,006	0,908
КС–15	0,916	1,006	0,922

Источник информации: Межрегиональный информационный бюллетень Ко–Инвест "Индексы цен в строительстве" №96 (2 квартал 2016 г.); расчеты, выполненные Оценщиком

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K₂)

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей рекомендуется принимать на основе сопоставления параметров оцениваемого объекта с параметрами объектов–аналогов.

Корректировка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием (V_о, S_о соответственно) и ближайшим параметром из справочника (V_{спр}, S_{спр}) определяется с помощью коэффициентов.

Табл. 9.8

Расчет корректировки на разницу в объеме и площади для зданий

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,20
0,49–0,30	1,20	0,86–0,50	1,10
0,69–0,50	1,16	0,85–1,15	1,00
0,70–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,50–2,00	0,93

Источник информации: С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". – М.: ООО "КО–ИНВЕСТ", 2014, стр. 27

Корректирующий коэффициент на различия в конструктивных элементах (K₃)

Применялся для учета различия в величине показателя стоимости единицы измерения, обусловленного наличием или отсутствием конструктивных элементов, особых строительных работ, элементов инженерного оборудования оцениваемого объекта и подобранного в справочниках КО–ИНВЕСТ аналога.

Рассчитывался по формуле:

$$K_3 = 1 - (УСП_x \pm УСП_y \pm УСП_z \pm \dots \pm УСП_n),$$

где:

УСП — удельный справочный показатель стоимости элемента здания (конструктивных элементов, обособительных работ, элементов инженерного оборудования), %;

x, y, z...n — тип элемента (фундамент, каркас, электроосвещение и т. п.).

В результате анализа, не было выявлено различий в конструктивных элементах оцениваемых объектов и объектов – аналогов, таким образом, корректирующий коэффициент принят равным 1,00.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K_4)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР–97 приводится в разделе 5 Сборника Ко–Инвест.

Для объектов, расположенных в г. Краснодаре, коэффициент на сейсмичность принимается равным 1,04.

В справочниках серии Ко-Инвест отсутствует стоимость строительства для объекта "Набережная железобетонная уголкового типа" высотой 3 метра.

Для определения стоимости строительства единицы измерения оцениваемого объекта, оценщик построил корреляционно-регрессионную зависимость стоимости строительства 1 м. набережной от высоты на основании данных справочника Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" в ценах на дату издания справочника.

Информативность модели мала, если коэффициент детерминации $R^2 < 70\%$. В качестве итогового результата принимается показатель, полученный по модели с достаточной информативностью ($R^2 > 70\%$) и с максимальным R^2 .

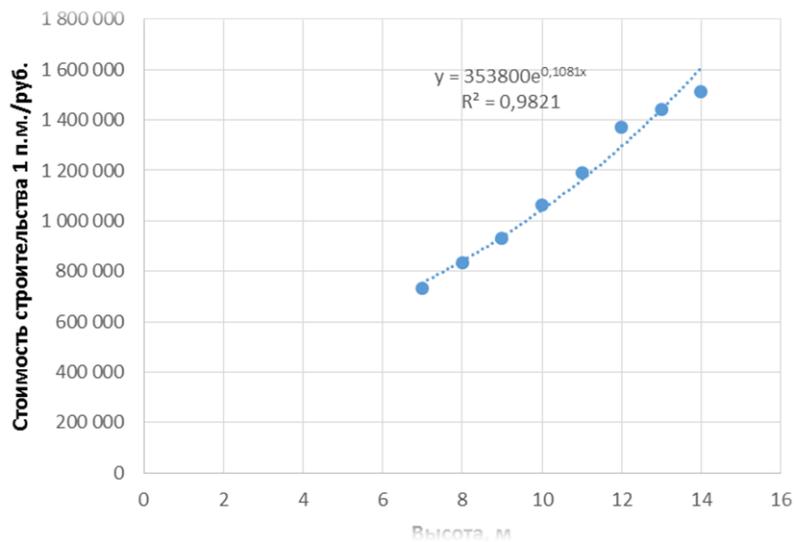
Табл. 9.9

Входные данные для построения корреляционно-регрессионной зависимости (объект аналог: Набережная железобетонная уголкового типа)

№ п/п	Идентификационный код объекта-аналога	Высота, м	Справочная стоимость строительства 1 м., руб.
1	ruM3.07.010.00051	7	734 359
2	ruM3.07.010.00052	8	833 005
3	ruM3.07.010.00053	9	931 650
4	ruM3.07.010.00054	10	1 063 177
5	ruM3.07.010.00055	11	1 191 050
6	ruM3.07.010.00056	12	1 373 727
7	ruM3.07.010.00057	13	1 443 144
8	ruM3.07.010.00058	14	1 512 561
9	-	3	489 327

Источник информации: Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт" 2016 г.

Корреляционно-регрессионная зависимость стоимости устройства 1 м набережной



Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.10

Расчет величины затрат на проведение СМР

№ п/п	Наименование	Протяженность, м	Строительный объем, куб. м.	Общая площадь, кв. м	Материал	Высота	Класс КС	Наименование справочника	Класс КС	Идентификационный код объекта-аналога	Наименование аналога	Единица измерения	Справочная стоимость строительства, руб.	Дата, на которую определен уровень цен в справочнике
1	Набережная и берегоукрепление	300	22 500	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Набережная	300	-	-	-	3	КС-10	Магистральные сети и транспорт 2016	КС-10	ruM3.07.010.00051 - ruM3.07.010.00058	Набережная железобетонная уголкового типа	м	489 327	01.01.2016
-	Земляные работы (насыпь)	-	22 500	-	Насыпь безнапорная из привозного грунта	-	КС-8	Магистральные сети и транспорт 2016	КС-8	ruКУБ. M.07.006.0005	Насыпь безнапорная из привозного грунта	куб. м	1 405	01.01.2016
2	Подземный паркинг	-	25 774	7 184	Монолит ж/б	-	КС-1	Общественные здания 2016	КС-1	ruO3.09.000.0078	Парковки подземные в зданиях	куб. м	2 559	01.01.2016
3	Жилой дом	-	173 261,9	52 412,8	Монолит	-	КС-1	Жилые здания 2016	КС-1	ruЖ3.02.002.0797	Жилые дома	кв. м	35 881	01.01.2016
4	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-	КС-14	Сооружения городской инфраструктуры 2016	КС-14	ruИЗ.10.001.0026	Городские трансформаторные подстанции и распределительные пункты	ед.	2 975 302	01.01.2016

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.10

Расчет величины затрат на проведение СМР (продолжение)

№ п/п	Наименование	Справочная стоимость строительства, руб.	Кол-во ед. изм. объекта аналога	Соотношение единиц сравнения объекта оценки / объекта аналога	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве на дату оценки	Корректирующий коэффициент на разницу в объеме или площади оцениваемого объекта и объекта-аналога	Коэффициент, учитывающий различия в конструктивных особенностях	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Ед. измерения объекта куб. м/ кв. м/ п. м/ шт.	Затраты на строительство без учета износа, руб. без учета НДС
1	Набережная и берегоукрепление	-	-	-	-	-	-	-	-	164 677 617
-	Набережная	489 327	1	-	0,882	1,000	1,000	1,040	300	134 600 030
-	Земляные работы (насыпь)	1 405	1	-	0,915	1,000	1,000	1,040	22 500	30 077 587
2	Подземный паркинг	2 559	23 700	1,09	0,922	1,000	1,000	1,040	25 774	63 236 504
3	Жилой дом	35 881	3 429	15,29	0,922	0,930	1,000	1,040	52 413	1 676 874 602
4	Трансформаторная подстанция	2 975 302	1	-	0,908	1,000	1,000	1,040	1	2 809 040
Итого:										1 907 597 762

Источник информации: расчеты Оценщика

Удельный показатель стоимости строительства жилого дома с подземным паркингом и объектами инфраструктуры составляет 32 008 руб./кв. м без учета НДС. Согласно анализу стоимости строительства жилых комплексов на территории г. Краснодар, было выявлено, что стоимость строительства многоквартирных домов находится в диапазоне от 25 000 руб. /кв. м до 36 000 руб. /кв. м. На стоимость строительства жилых комплексов влияет ряд факторов: общая площадь, сложность проекта, наличие и объем подземного паркинга, уровень инженерных систем и отделочных материалов, социальные обязательства и т.д.

Рассчитанные затраты на строительство жилого дома с подземным паркингом и элементами инфраструктуры сопоставимы со среднерыночными данными стоимости строительства. Для дальнейших расчетов затраты на строительство жилого дома с подземным паркингом и объектами инфраструктуры принимаются на основании расчетов, приведенных в Табл. 9.10 Отчета.

Определение степени строительной готовности

В таблице ниже представлена информация о степени строительной готовности строящихся объектов.

Табл. 9.11

Степень строительной готовности

№ п/п	Наименование	Степень готовности, %	Источник информации
1	Набережная и берегоукрепление	0,00%	Данные визуального осмотра
2	Подземный паркинг	84,50%	См. Табл. 6.10 Отчета
3	Жилой дом	66,55%	См. Табл. 6.11 Отчета.
4	Трансформаторная подстанция	0,00%	Данные визуального осмотра

Источник информации: расчеты Оценщика

Ниже приведен расчет затрат на завершение строительства.

Табл. 9.12

Расчет затрат на завершение строительства

№ п/п	Наименование	Затраты на строительство без учета износа, руб. без учета НДС	Степень готовности, %	Затраты на СМР, руб. без учета НДС
1	Набережная и берегоукрепление	164 677 617	0,00%	164 677 617
-	Набережная	134 600 030	0,00%	134 600 030
-	Земляные работы (насыпь)	30 077 587	0,00%	30 077 587
2	Подземный паркинг	63 236 504	84,50%	9 803 555
3	Жилой дом	1 676 874 602	66,55%	560 970 400
4	Трансформаторная подстанция	2 809 040	0,00%	2 809 040
	Итого:	1 907 597 762		738 260 612

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет величины затрат на благоустройство территории

Величина затрат на благоустройство территории была рассчитана в соответствии с "Укрупненными нормативами цен строительства. НЦС 81-02-2014".

Табл. 9.13

Объекты аналоги

Номер норматива	Наименование	Норматив цены строительства на 2014 г., тыс. руб.
16-03-001-01	Малые архитектурные формы для жилых домов, 100 кв. м. благоустройства	227,48
17-01-006-03	Озеленение улиц – дворов, 100 кв. м. благоустройства	105,08
16-07-002-01	Площадки, дорожки и тротуары из плиток тротуарных по песчаному основанию толщиной 10 см	237,59

Источник информации: Укрупненные нормативы цены строительства НЦС 81-02-2014

Размер детских площадок был определен в соответствии с актуализированной редакцией СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений": "В кварталах (микрорайонах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава

населения, типа застройки, природно–климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны".

Таким образом, площадь детских площадок составляет 10 % от общей площади участка в границах благоустройства, что составит 3 584,3 кв. м.

Табл. 9.14

Площадь участков благоустройства

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Общая площадь участков, кв. м.	35 843,00	
2	Площадь застройки, кв. м.	3 587,60	
3	Площадь твердых покрытий, кв. м, в том числе:	14 682,00	Заключение государственной экспертизы на проектную документацию № 23–1–4–0640–11 от 29.09.2011 г. и расчеты Оценщика
	➤ площадь проездов и площадок, кв. м. (за вычетом детских площадок)	11 097,70	
	➤ площадь детских площадок, кв. м.	3 584,30	
4	Площадь озеленения, кв. м.	17 573,40	

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком

Ниже в таблицах приведен расчет затрат на благоустройство территории.

Табл. 9.15

Затраты на благоустройство (озеленение)

№ п/п	Наименование	Значение
1	Затраты на благоустройство по состоянию на 2014 г., руб./ 100 кв. м (без учета НДС)	105 080
2	Коэффициенты перехода от цен базового региона (Московская область) к уровню цен в Краснодарском крае	0,87
3	Индексы СМР на 2014 г.	7,465
4	Индексы СМР на 01.09.2016 г.	7,504
5	Затраты на благоустройство по состоянию на дату оценки, руб./ кв. м (без учета НДС)	918,97
6	Площадь земельного участка, подлежащего озеленению, кв. м	17 573,40
7	Затраты на благоустройство по состоянию на дату оценки, руб. (без учета НДС)	16 149 464

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.16

Затраты на благоустройство (площадки, дорожки и тротуары)

№ п/п	Наименование	Значение
1	Затраты на благоустройство по состоянию на 2014 г., руб./ 100 кв. м (без учета НДС)	237 590
2	Коэффициенты перехода от цен базового региона (Московская область) к уровню цен в Краснодарском крае	0,82
3	Индексы СМР на 2014 г.	7,465
4	Индексы СМР на 01.09.2016 г.	7,504
5	Затраты на благоустройство по состоянию на дату оценки, руб./кв. м (без учета НДС)	1 958,42
6	Площадь земельного участка под проезды и площадки, кв. м	11 097,70
7	Затраты на благоустройство (площадки, тротуары) по состоянию на дату оценки, руб. (без учета НДС)	21 733 917

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.17

Затраты на благоустройство (малые архитектурные формы)

№ п/п	Наименование	Значение
1	Затраты на МАФ по состоянию на 2014 г., руб./ 100 кв. м (без учета НДС)	227 480
2	Коэффициенты перехода от цен базового региона (Московская область) к уровню цен в Краснодарском крае	0,82
3	Индексы СМР на 2014 г.	7,465
4	Индексы СМР на 01.09.2016 г.	7,504
5	Затраты на благоустройство по состоянию на дату оценки, руб./кв. м (без учета НДС)	1 875,08
6	Площадь земельного участка под МАФ, кв. м	3 584,3
7	Затраты на благоустройство (МАФ) по состоянию на дату оценки, руб. (без учета НДС)	6 720 854

Источник информации: расчеты Оценщика

Сводные результаты расчетов затрат на благоустройство приведены в Табл. 9.18 Отчета.

Табл. 9.18

Результаты расчетов затрат на благоустройство

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Значение, руб.
1	Затраты на благоустройство, в том числе:	32 255,4	44 604 235
1.1	Озеленение	17 573,4	16 149 464
1.2	Твердые покрытия	11 097,7	21 733 917
1.3	Малые архитектурные формы	3 584,3	6 720 854

Источник информации: расчеты Оценщика

Величина затрат на благоустройство составляет 2% от СМР. В результате анализа строительства жилой недвижимости было выявлено, что затраты на озеленение и благоустройство составляют 1% - 5% от строительно-монтажных работ.

Рассчитанные затраты на благоустройство сопоставимы со среднерыночными данными. Для дальнейших расчетов затрат на благоустройство принимаются данные, приведенные в Табл. 9.18 Отчета.

Табл. 9.19

Результаты расчетов затрат на СМР и благоустройство

№ п/п	Показатель	Значение, руб. (без учета НДС)
1	Стоимость строительно-монтажных работ	573 582 995
1.1	Жилой дом	560 970 400
1.2	Подземный паркинг	9 803 555
1.3	Трансформаторная подстанция	2 809 040
2	Стоимость благоустройства	209 281 852
2.1	Озеленение территорий	16 149 464
2.2	Обустройство проездов и площадок	21 733 917
2.3	Детская площадка	6 720 854
2.4	Набережная и берегоукрепление	164 677 617
3	Итого:	782 864 847

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение платы за пользование земельным участком

Расчет затрат на аренду земельных участков осуществляется на основании Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27 января 2011 г. № 50 "О Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края".

В соответствии с данным Постановлением ставка арендной платы составляет 0,3% от кадастровой стоимости для "Земельных участков с расположенными на них многоквартирными домами и (или) иными объектами недвижимости, строительство которых не завершено, в связи с невыполнением застройщиками своих обязательств перед участниками долевого строительства".

Размер арендной платы на основании кадастровой стоимости рассчитывается по формуле:

$$АП = Кс \times С,$$

где:

АП – размер арендной платы за земельный участок, руб.;

Кс – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

С – ставка арендной платы, %.

Расчет арендной платы за земельные участки приведен в таблице ниже.

Расчет арендной платы за земельные участки

Показатель	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Ставка, %	Значение, руб. (без учета НДС)
Арендная плата за земельный участок:			1 567 225
23:43:0000000:0223	521 915 155	0,3%	1 565 745
23:43:0402012:6	493 040	0,3%	1 479

Источник информации: расчеты Оценщика

Определение величины инвестиционных расходов, необходимых для реализации проекта

Подробный расчет инвестиционных затрат представлен в таблице ниже.

Табл. 9.21

Расчет величины инвестиционных затрат с разбивкой по периодам

№ п/п	Период	Показатель	Единица измерения	Итого	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
					15.09.2016	15.09.2017	15.09.2018	15.09.2019	15.09.2020
					14.09.2017	14.09.2018	14.09.2019	14.09.2020	14.09.2021
1		Продолжительность периода	лет.	-	1	1	1	1	1
2		Темпы изменения величины инвестиционных затрат	-	-	6,10%	5,00%	4,41%	4,25%	4,25%
3		Темпы изменения величины инвестиционных затрат с накопленным итогом	-	-	6,10%	11,41%	16,32%	21,27%	26,42%
4		Получение ТУ и прокладка коммуникаций	руб. (без учета НДС)	(30 427 749)	(30 427 749)	-	-	-	-
5		Стоимость строительно-монтажных работ	руб. (без учета НДС)	(608 582 421)	-	(608 582 421)	-	-	-
5.1		Жилой дом	руб. (без учета НДС)	(595 200 219)	-	(595 200 219)	-	-	-
5.2		Подземный паркинг	руб. (без учета НДС)	(10 401 758)	-	(10 401 758)	-	-	-
5.3		Трансформаторная подстанция	руб. (без учета НДС)	(2 980 444)	-	(2 980 444)	-	-	-
6		Стоимость благоустройства	руб. (без учета НДС)	(222 052 008)	-	(222 052 008)	-	-	-
6.1		Озеленение территорий	руб. (без учета НДС)	(17 134 888)	-	(17 134 888)	-	-	-
6.2		Обустройство проездов и площадок	руб. (без учета НДС)	(23 060 098)	-	(23 060 098)	-	-	-
6.3		Детская площадка	руб. (без учета НДС)	(7 130 953)	-	(7 130 953)	-	-	-
6.4		Набережная и берегоукрепление	руб. (без учета НДС)	(174 726 070)	-	(174 726 070)	-	-	-
7		Капитализированные затраты по НДС при строительстве жилых помещений и паркинга	руб	(148 207 807)	(5 237 287)	(142 970 520)	-	-	-
8		Арендная плата за земельный участок	руб. (НДС не облагается)	(3 134 449)	(1 567 225)	(1 567 225)	-	-	-
8.1		23:43:0000000:0223	руб. (НДС не облагается)	(3 131 491)	(1 565 745)	(1 565 745)	-	-	-
8.2		23:43:0402012:6	руб. (НДС не облагается)	(2 958)	(1 479)	(1 479)	-	-	-
9		ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (без учета НДС)	(1 012 404 435)	(37 232 261)	(975 172 174)	-	-	-

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.5. Определение величины доходов от реализации проекта

Расчет доходов от реализации помещений в каждом периоде проведен по формуле:

$$CF_{\text{пер.реал.}} = \sum_{\text{назнач}(1...n)} = S_{\text{назнач}} \times P_{\text{назнач}} \times (1 + i_n) \times (1 - K_{\text{гот}})$$

где:

$CF_{\text{пер.реал.}}$ – доходы от продажи помещений/машино–мест в течение прогнозного периода;

$S_{\text{назнач}}$ – площадь помещений соответствующего назначения (квартиры, ПСН,) / количество машино–место в соответствующем прогножном периоде;

$P_{\text{назнач}}$ – цена реализации помещений/машино–мест на дату оценки;

i_n – индекс изменения стоимости недвижимости в соответствующем прогножном периоде;

$K_{\text{гот}}$ – коэффициент, учитывающий скидку на степень строительной готовности объекта в соответствующем прогножном периоде.

Темпы изменения стоимости недвижимости

В рамках настоящих расчетов, был сформирован прогноз изменения стоимости недвижимости на уровне инфляции в соответствии прогнозами социально–экономического развития РФ до 2019 г. В последующие годы Оценщик прогнозирует изменения стоимости недвижимости на уровне 2019 г. Темп изменения стоимости недвижимости приведен в таблице ниже.

Табл. 9.22

Темпы изменения стоимости недвижимости

№ п/п	Период Показатель	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
				15.09.2016 14.09.2017	15.09.2017 14.09.2018	15.09.2018 14.09.2019	15.09.2019 14.09.2020	15.09.2020 14.09.2021
1	Темпы изменения стоимости недвижимости	–	–	6,10%	5,00%	4,41%	4,25%	4,25%
2	Темпы изменения стоимости недвижимости с накопленным итогом	–	–	6,10%	11,41%	16,32%	21,27%	26,42%

Источник информации: www.economy.gov.ru; расчеты, выполненные Оценщиком

Скидка на степень строительной готовности

Начало продаж прогнозируется с момента начала проведения строительно–монтажных работ. Таким образом, необходимо учесть скидку на степень строительной готовности при реализации площадей (машино–мест). Величина скидки на степень строительной готовности была определена Оценщиком на основании исследования рынка жилой недвижимости, расположенной в г. Москве и Московской области. Данная скидка применима и для других городов.

Табл. 9.23

Скидки на степень готовности объекта

Стадия строительной готовности	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	Среднее значение (НДС не облагается), руб./кв. м	Корректировка на стадию строительной готовности, %	
Монтаж надземных этажей	270 300	272 000	271 150	0,00%
Отделочные работы, введение объекта в эксплуатацию	293 700	285 300	289 500	–6,00%
Ссылка на источник информации	http://www.colliers.com	www.stmichael.ru	Расчеты Оценщика	Расчеты Оценщика

Источник информации: анализ рынка и расчеты Оценщика

Определение темпов продаж

План продаж квартир был рассчитан на основании рыночной информации о структуре спроса на квартиры с разным количеством комнат и данными по реализации квартир в жилых комплексах г. Краснодара. Темпы продаж квартир в жилых комплексах среднего класса составляют 30 – 40 квартир/мес. В результате анализа рынка было выявлено, что по Краснодару прогнозируется снижение спроса на 30 % для жилой недвижимости¹².

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" "Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка".

Таким образом, реализация недвижимости начнется со 2-го прогнозного периода, после получения права на привлечение денежных средств участников долевого строительства.

Учитывая выше изложенное, Оценщик прогнозирует темпы продаж квартир для оцениваемого объекта недвижимости на уровне 10 квартир/месяц для 2-го прогнозного периода, в связи с негативной репутацией оцениваемого жилого дома, связанной с банкротством застройщика и падением уровня доверия к объекту, а также тем, что здание длительное время простояло в не законсервированном состоянии.

С 3-го по 5-ый прогнозные периоды Оценщик прогнозирует увеличение темпов продаж квартир до уровня 20 квартир/месяц, в связи с вводом объекта в эксплуатацию, а также наличием значительного количества преимуществ дома, таких как:

- расположение в центральной части г. Краснодара;
- хорошая транспортная доступность;
- собственная набережная, хорошие природные условия.

Темпы продаж квартир для оцениваемого объект недвижимости приведены в таблицах ниже.

Табл. 9.24

Темпы продаж квартир во второй прогнозный период

Структура спроса в сегменте комфорт- и эконом-класса по комнатам, %	Структура продаж квартир, ед./мес.	Структура продаж квартир, ед./год
48%	5	60
40%	4	48
12%	1	12

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 9.25

Темпы продаж квартир в третий и последующие прогнозные периоды

Структура спроса в сегменте комфорт- и эконом-класса по комнатам, %	Структура продаж квартир, ед./мес.	Структура продаж квартир, ед./год
48%	10	120
40%	8	96
12%	2	24

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

¹² См. раздел 7.2 Отчета.

Согласно данным договора участия в долевом строительстве № 020–018–К2 от 22.06.2012 г. на однокомнатную квартиру № 18 общей проектной площадью 50 кв. м., подъезд (секция) № 1, этаж 6, строительный адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, д.104/1, ул. Селезнева, 104/2.), Гиренко Д. Н. зарегистрировал право собственности на долю в объекте незавершенного строительства¹³. В дальнейших расчетах квартира №18 не учитывается. Таким образом, объемы продаж строятся для 547 квартир, расположенных в оцениваемом объекте недвижимости. Количественные и качественные характеристики квартир приведены в приложении № 2 Отчета.

План продаж квартир в прогнозных периодах для оцениваемого объект приведен в таблице ниже.

Табл. 9.26

План продаж квартир в прогнозных периодах, в ед.

Количество комнат в квартире	Площадь, кв. м.	Количество квартир	Структура спроса в сегменте комфорт- и эконом-класса по комнатам, %					
			Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	
однокомнатные	7 546,10	151	48%	60	91			
двухкомнатные	20 939,35	304	40%	48	96	96	64	
трехкомнатные	8 257,48	92	12%	24	24	24	20	
Итого:		547		0	132	211	120	84

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Структура машино-мест в подземном паркинге объекта оценки:

- независимые машино-места:
 - 1 тип – "стандартный";
 - 2 тип – "средний";
- зависимые машино-места:
 - 3 тип – "стандартный + средний";
 - 4 тип – "средний + малый".

Учитывая структуру машино–мест в подземном паркинге, Оценщик сформировал структуру продаж.

Табл. 9.27

Структуру продаж структуру продаж

Тип машино-места	Количество машино-мест
Количество машино-мест, ед., в том числе:	132
Тип 1	49
Тип 2	39
Тип 3	39
Тип 4	5

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Количественные и качественные характеристики машино-мест приведены в приложении № 2 Отчета. Структура продаж машино–мест в подземном паркинге была рассчитана пропорционально плану продаж квартир. План продаж машино–мест различных типов был определен пропорционально доле машино–места каждого типа в общем количестве и представлен в таблице ниже.

¹³ Решение по делу 2-3862/2016 ~ М-3458/2016 от 26 мая 2016 г.

<https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-krasnodara-krasnodarskij-kraj-s/act-525069854/>

Табл. 9.28

План продаж машино–мест в прогнозных периодах, в ед.

Тип машино-места	Количество машино-мест	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
Темпы продаж, %	100%	0%	20%	40%	20%	20%
Количество машино-мест, ед.	132	0	27	53	27	25
Стандартный размер	49	0	10	20	10	9
Средний размер	39	0	8	16	8	7
Стандартный + средний	39	0	8	16	8	7
Средний + малый	5	0	1	1	1	2

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Согласно результатам опросов девелоперских компаний, осуществляющих реализацию проектов жилой недвижимости на территории Краснодара, реализация коммерческих площадей осуществляется на этапе строительного–монтажных работ. Общий срок реализации составляет 1 – 3 года. Количественные и качественные характеристики помещений свободного назначения приведены в приложении № 2 Отчета.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик определил план продаж помещений свободного назначения в прогнозных периодах, который представлен в таблице ниже.

Табл. 9.29

План продаж помещений свободного назначения в прогнозных периодах, в ед.

Показатель	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
Площадь реализации нежилых помещений	кв. м	1 826,70	-	286,30	890,10	650,30	-
до 100 кв. м	кв. м	286,30	-	286,30	-	-	-
от 100 до 500 кв. м	кв. м	1 540,40	-	-	890,10	650,30	-

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Определение ценовых параметров реализации помещений/машино–мест

Расчет предполагаемой цены реализации помещений/машино–мест производился методом сравнения продаж. Данный метод основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли–продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Другими словами, Оценщик исходит из предположения, что разумный покупатель за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Обоснование выбора единицы сравнения

Для жилых помещений и помещения торгового (свободного) назначения в качестве единицы сравнения площади принят показатель 1 кв. м реализуемой площади. Для паркинга в качестве единицы сравнения принято 1 машино-место. Данные единицы сравнения приняты на рынке недвижимости г. Краснодара, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

В процессе реализации метода выделения Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Для квартир	
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости
	Общая площадь,
	Этаж
	Тип дома
Экономические характеристики	Состояние отделки
	Назначение объекта
Для помещений свободного назначения	
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Общая площадь
	Этаж
	Тип дома
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Для машино-мест
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости
	Общая площадь, кв. м
	Тип машино-места
	Этаж
	Тип дома
Экономические характеристики	Состояние отделки
	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А так же использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
"Недвижимость и цены"	www.avito.ru
"Из рук в руки" и др.	www.cian.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а так же по результатам обзвона.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 " Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Табл. 9.32

Репрезентативная выборка помещений свободного назначения

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Район	ЧМР	ЧМР	ЧМР	ПМР
	Адрес расположения	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 88/1	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 88/1	г. Краснодар, ул. Дзержинского, 93
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь, кв. м	от 89 до 227	140	128	215
	Этаж	1/23	1/23	1/23	1/16
	Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Экономические характеристики	Состояние отделки	Без отделки/Требуется капитального ремонта	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	–	7 000 000	7 500 000	10 800 000
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	–	50 000	58 594	50 233
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	–	http://www.beboss.ru/kn/krd/1909848	http://theproperty.ru/11754820/	http://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/5907641/
	Контактные данные	–	+7 918 953-03-22	+7 918 069-18-81	+7 989 830-88-11

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.33

Репрезентативная выборка однокомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка			
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Район	ЧМР	ЧМР	ЧМР	ЧМР
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	Краснодарский край, Краснодар, Таманская 130/3	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/13	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/19
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м	от 49,7 до 53,6	44	41,9	42,2
	Этаж	2 – 23	21/23	13/17	6/16
	Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
	Состояние отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитального ремонта	Без отделки/Требуется капитального ремонта	Без отделки/Требуется капитального ремонта
Экономические характеристики	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	–	2 550 000	2 100 000	1 950 000
	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	–	57 955	50 119	46 209
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	–	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_2123_et_781166289	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_41.9_m_1317_et_787768260	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/1-k_kvartira_42.2_m_616_et_805470924
	Контактные данные	–	+7 918 456 81-44	+7 900 263-27-57	+7 918 134-89-23

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.34

Репрезентативная выборка двухкомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
	Район	ЧМР	ЧМР	ЧМР	ККБ
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	Краснодарский край, Краснодар, ул Старокубанская	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/13	Краснодарский край, Краснодар, ул. Домбайская, 12
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Физические	Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Характеристики	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	от 65 до 84	70,3	66	62,13
	Этаж	2 – 23	4/18	5/16	5/18
	Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
	Состояние отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	–	3 445 680	3 366 000	2 500 000
	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	–	49 014	51 000	40 238
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	–	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/2-k_kvartira_74_m_812_et_821264886	жилой-краснодар.рф/новостройки/комфорт/жк-ставропольский	жилой-краснодар.рф/новостройки/комфорт/жк-домбайская-12
	Контактные данные	–	+7 989 290-92-92	+7 989 238-50-25	+7 962 877-36-10

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.35

Репрезентативная выборка трехкомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка			
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Характеристики месторасположения объекта	Район	ЧМР	ЧМР	ККБ	ЧМР
	Адрес расположения	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	Краснодарский край, Краснодар, ул Старокубанская	Краснодарский край, Краснодар, ул. Домбайская, 12	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/4
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка			
Физические характеристики	Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	от 88 до 104	94,1	94,78	87
	Этаж	2 – 23	14/18	5/18	10/17
	Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Экономические характеристики	Состояние отделки	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	–	4 892 680	3 800 000	3 500 000
	Цена предложения (НДС не облагается), руб./кв. м	–	51 994	40 093	40 230
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	–	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_94.1_m_1318_et_849629974	жилой-краснодар.рф/новостройки/комфорт/жк-домбайская-12	https://www.avito.ru/krasnodar/kvartiry/3-k_kvartira_87_m_1017_et_845132110
	Контактные данные	–	+7 918 456 81-44	+7 962 877-36-10	+7 918 027-66-88

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.36

Репрезентативная выборка машино-мест

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
	Район	ЧМР	ЧМР	ШМР	ШМР
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	Краснодарский край, Краснодар, ул.Селезнева, д.88/1	Краснодарский край, Краснодар, Российская улица, 72/1	Краснодарский край, Краснодар, Восточно-Кругликовская д. 28
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
	Тип недвижимости	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Физические характеристики	Класс объекта недвижимости	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
	Общая площадь, кв. м	20	18	20	18
	Тип машино-места	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Этаж	-1	-1	-1	-1
	Тип дома	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	
Экономические характеристики	Назначение объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Стоимостные характеристики	Цена предложения (НДС не облагается), руб.	–	370 000	450 000	410 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	–	http://krasnodar.mlsn.ru/garazhi/mashino-mesto-ul-im-selezneva-id18038/	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_20_m_817702972	https://www.avito.ru/krasnodar/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_746518269
	Контактные данные	–	+7 910-471-87-08	+7 918 332-22-10	+7 918 697-99-17

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемые помещения/машино–места сопоставимы с объектами–аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.37

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемыми помещениями/машино–местами и объектами–аналогами

Группы элементов сравнения	Единица измерения
	Для квартир
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
Физические характеристики	Класс объекта недвижимости
	Общая площадь , кв. м
	Этаж
	Тип дома
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Для помещений свободного назначения
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
Физические характеристики	Общая площадь , кв. м
	Этаж
	Тип дома
Экономические характеристики	Назначение объекта
	Для машино–мест
Передаваемые имущественные права	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
Физические характеристики	Класс объекта недвижимости
	Общая площадь , кв. м
	Тип машино–места
	Этаж
	Тип дома
Экономические характеристики	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми помещениями/машино–местами и объектами–аналогами.

Табл. 9.38

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми помещениями/машино–местами и объектами–аналогами

Группы элементов сравнения	Единица измерения
	Для квартир
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
Физические характеристики	Состояние отделки
	Для помещений свободного назначения
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
Физические характеристики	Состояние отделки

Группы элементов сравнения	Единица измерения
Условия рынка	Для машино–мест
Характеристики месторасположения объекта	Отличие цены предложения от цены сделки
	Район

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Далее приведено описание корректировок, используемых в расчетах.

Корректировка на уторгование

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Согласно справочнику "Сборник рыночных корректировок" (СРД №18–2016 (М.: ООО "Научно–практический центр профессиональных оценщиков"), стр. 17), корректировка на уторгование для коммерческой и жилой недвижимости выглядит следующим образом:

Табл. 9.39

Корректировка на уторгование, %

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на торг, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее
1	Скидка на уторгование цен торговых объектов (ПСН)	-10,0%	-18,0%	-14,0%
2	Скидка на уторгование цен жилых объектов, машино–мест	-12,0%	-16,0%	-15,0%

Источник информации: СРД №18, 2016, стр. 17

В качестве корректировки на торг Оценщик использует средние значения понижающих корректировок:

- для торговых объектов (ПСН) – 14,0%;
- для жилых объектов – 15,0%;
- для машино–мест – 15,0%.

Корректировка на район расположения

Район расположения значительно влияет на рыночную стоимость. Оцениваемый объект расположен в микрорайоне Черемушки (ЧМР).

Оценщик применял корректировки в соответствии с проведенным анализом рынка, в котором показаны средние удельные цены предложений на первичном рынке жилья Краснодара по микрорайонам.

Табл. 9.40

Средние удельные цены предложений на первичном рынке жилья Краснодара по микрорайонам, тыс. руб./кв. м.

Район	Цена, тыс. руб. / 1 кв. м.	Соотношение стоимости 1 кв. м. жилья в различных районах Краснодара к району ЧМР
ЮМР	58,7	22%
Центр	57,9	20%
СХА	57,3	19%
ФМР	51,2	6%
ПМР	48,5	0%
ЧМР	48,3	0%
ШМР	47,8	-1,04%
РМЗ	47,7	-1%
ЗИП	45,6	-6%
ККБ	44,7	-7%
КМР	42,1	-13%
ХБК	41,5	-14%
ГМР	40,8	-16%
МХГ	39,6	-18%
КСК	38,3	-21%
Энка	38,1	-21%
СМР	35,5	-27%
РИП	36,3	-25%

Источник информации: RWAY № 254, май 2016 г.

Корректировка на состояние отделки

В соответствии с проектом строительства жилого дома, квартиры в оцениваемом жилом доме сдаются с отделкой. Отделка нежилых помещений не указана в проекте. Как правило нежилые помещения на первых этажах жилого дома сдаются без отделки. Таким образом, необходимо применить корректировку на состояние отделки квартир и нежилых помещений, так как подобранные объекты аналоги квартиры продаются без отделки, а объекты – аналоги нежилые помещения, с отделкой.

Табл. 9.41

Расчет средней стоимости стандартного ремонта в г. Краснодаре

Наименование	Цена, руб./кв. м.	Источник информации
Стандартный ремонт, с учетом материалов	7 000	http://www.arteltrud.ru/prais.html
Стандартный ремонт, с учетом материалов	5 500	http://centr-otdelki.com/
Стандартный ремонт, с учетом материалов	4 000	http://remont-23.ru/remont-dvuhkomnatnoj-kvartiry
Стандартный ремонт, с учетом материалов	6 000	http://city-yut.ru/tseny/
Среднее значение, с учетом НДС	5 625	
Среднее значение, без учета НДС	4 767	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту–аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы абсолютных значений введенных корректировок по рассматриваемому объекту–аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1...n} – сумма абсолютных значений корректировок для всех аналогов;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1–го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2–го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n–го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n–го аналога оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет стоимости реализации помещений/машино–мест методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблицах ниже.

Расчет удельной стоимости помещений свободного назначения

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	–	50 000	58 594	50 233
Передаваемые имущественные права	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	50 000	58 594	50 233
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	–	Типичные для данного сегмента рынка			
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	50 000	58 594	50 233
Отличие цены предложения от цены сделки	–	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	–	–14,00%	–14,00%	–14,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	43 000	50 391	43 200
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	–	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	43 000	50 391	43 200
Район	–	ЧМР	ЧМР	ЧМР	ПМР
Адрес расположения	–	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 88/1	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 88/1	г. Краснодар, ул. Дзержинского, 93
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	–0,41%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	43 000	50 391	43 022
Типичное использование окружающей застройки	–	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка			
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	43 000	50 391	43 022
Тип недвижимости	–	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	43 000	50 391	43 022
Общая площадь объекта	[кв. м]	168,00	140	128	215
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	43 000	50 391	43 022
Этаж	–	1/23	1/23	1/23	1/16
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	43 000	50 391	43 022
Тип дома	–	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	43 000	50 391	43 022
Состояние отделки (абсолютная корректировка)	–	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[руб./кв. м]	–	–4 767	–4 767	–4 767
Корректировка	[%]	–	–11,09%	–9,46%	–11,08%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	38 233	45 624	38 255
Назначение объекта	–	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	–	38 233	45 624	38 255
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	–	25,09%	23,46%	25,49%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	–	3,99	4,26	3,92
Весовой коэффициент	[%]	–	32,75%	35,02%	32,23%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	–	12 522	15 978	12 329
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	–	40 828		
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (без учета НДС)	[руб./кв. м]	–	34 600		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.43

Расчет удельной стоимости однокомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	57 955	50 119	46 209
Передаваемые имущественные права	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	57 955	50 119	46 209
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	–	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	57 955	50 119	46 209
Отличие цены предложения от цены сделки	–	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	–	–15,00%	–15,00%	–15,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	–	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277
Район	–	ЧМР	ЧМР	ЧМР	ЧМР
Адрес расположения	–	г. Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	Краснодарский край, Краснодар, Таманская 130/3	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/13	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/19
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
облагается)					
Типичное использование окружающей застройки	–	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка			
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277
Тип недвижимости	–	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277
Класс объекта недвижимости	–	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277
Общая площадь объекта	[кв. м]	от 49,7 до 53,6	44	41,9	42,2
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277
Этаж	–	2 – 23	21/23	13/17	6/16
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277
Тип дома	–	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 261	42 601	39 277
Состояние отделки (абсолютная корректировка)	–	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
Корректировка	[%]	–	9,68%	11,19%	12,14%
Корректировка	[руб./кв. м]	–	4 767	4 767	4 767
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	54 028	47 368	44 044
Назначение объекта	–	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	54 028	47 368	44 044
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	–	24,68%	26,19%	27,14%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	–	4,05	3,82	3,69
Весовой коэффициент	[%]	–	35,07%	33,04%	31,89%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	–	18 947	15 652	14 045
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	48 644		

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет удельной стоимости двухкомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 014	51 000	40 238
Передаваемые имущественные права	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 014	51 000	40 238
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	–	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	49 014	51 000	40 238
Отличие цены предложения от цены сделки	–	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	–	–15,00%	–15,00%	–15,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	34 202
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	–	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	34 202
Район	–	ЧМР	ЧМР	ЧМР	ККБ
Адрес расположения	–	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	Краснодарский край, Краснодар, ул. Старокубанская	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/13	Краснодарский край, Краснодар, ул. Домбайская, 12
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	8,05%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	36 957
Типичное использование окружающей застройки	–	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	36 957
Тип недвижимости	–	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	36 957
Класс объекта недвижимости	–	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	36 957
Общая площадь объекта	[кв. м]	от 65 до 84	70,3	66	62,13
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	36 957

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Этаж	–	2 – 23	4/18	5/16	5/18
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	36 957
Тип дома	–	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	41 662	43 350	36 957
Состояние отделки (абсолютная корректировка)	–	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
Корректировка	[%]	–	11,44%	11,00%	12,90%
Корректировка	[руб./кв. м]	–	4 767	4 767	4 767
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	46 429	48 117	41 724
Назначение объекта	–	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	46 429	48 117	41 724
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	–	26,44%	26,00%	35,95%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	–	3,78	3,85	2,78
Весовой коэффициент	[%]	–	36,33%	36,95%	26,72%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	–	16 867	17 780	11 148
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	45 796		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.45

Расчет удельной стоимости трехкомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	51 994	40 093	40 230
Передаваемые имущественные права	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	51 994	40 093	40 230
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	–	Типичные для данного сегмента рынка			
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	51 994	40 093	40 230
Отличие цены предложения от цены сделки	–	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	–	–15,00%	–15,00%	–15,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	34 079	34 195
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	–	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	34 079	34 195
Район	–	ЧМР	ЧМР	ККБ	ЧМР
Адрес расположения	–	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	Краснодарский край, Краснодар, ул Старокубанская	Краснодарский край, Краснодар, ул. Домбайская, 12	Краснодарский край, Краснодар, ул. Селезнева, 4/4
Корректировка	[%]	–	0,00%	8,05%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	36 824	34 195
Типичное использование окружающей застройки	–	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка			
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	36 824	34 195
Тип недвижимости	–	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	36 824	34 195
Класс объекта недвижимости	–	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	36 824	34 195
Общая площадь объекта	[кв. м]	от 88 до 104	94,1	94,78	87
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	36 824	34 195
Этаж	–	2 – 23	14/18	5/18	10/17
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	36 824	34 195
Тип дома	–	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	44 195	36 824	34 195
Состояние отделки (абсолютная корректировка)	–	Стандарт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт	Без отделки/Требуется капитальный ремонт
Корректировка	[%]	–	10,79%	12,95%	13,94%
Корректировка	[руб./кв. м]	–	4 767	4 767	4 767
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	48 962	41 590	38 962
Назначение объекта	–	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	48 962	41 590	38 962
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	–	25,79%	36,00%	28,94%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	–	3,88	2,78	3,46
Весовой коэффициент	[%]	–	38,35%	27,47%	34,17%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	–	18 779	11 426	13 315
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	43 520		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.46

Расчет удельной стоимости машино-мест

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	370 000	450 000	410 000
Передаваемые имущественные права	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	370 000	450 000	410 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	–	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	370 000	450 000	410 000
Отличие цены предложения от цены сделки	–	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	–	–15,00%	–15,00%	–15,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	382 500	348 500
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	–	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	382 500	348 500
Район	–	ЧМР	ЧМР	ШМР	ШМР
Адрес расположения	–	г.Краснодар, ул.Селезнева, д. 104/2	Краснодарский край, Краснодар, ул.Селезнева, д.88/1	Краснодарский край, Краснодар, Российская улица, 72/1	Краснодарский край, Краснодар, Восточно-Кругликовская д. 28
Корректировка	[%]	–	0,00%	1,05%	1,05%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Типичное использование окружающей застройки	–	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка	Объекты коммерческого назначения, жилая застройка
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Тип недвижимости	–	Машино-место	Машино-место	Машино-место	Машино-место
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Класс объекта недвижимости	–	Комфорт	Комфорт	Комфорт	Комфорт
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Общая площадь объекта	[кв. м]	20	18	20	18
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Тип машино-места	–	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Этаж	–	–1	–1	–1	–1
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Тип дома	–	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Состояние отделки	–	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Назначение объекта	–	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Корректировка	[%]	–	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	314 500	386 501	352 145
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	–	15,00%	16,05%	16,05%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	–	6,67	6,23	6,23
Весовой коэффициент	[%]	–	34,85%	32,58%	32,58%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	–	109 596	125 907	114 715
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (НДС не облагается)	[руб./кв. м]	–	350 219		

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на общую площадь для части помещений свободного назначения

Оцениваемые помещения свободного назначения можно делаться на две группы в зависимости от общей площади:

- менее 100 кв. м.;
- от 100 кв. м. до 500 кв. м.

В таблице выше рассчитан удельный показатель для помещений от 100 кв. м. до 500 кв. м. Таким образом необходимо рассчитать удельный показатель для объектов общей площадью менее 100 кв. м.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Информация о влиянии общей площади получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на общую площадь.

Табл. 9.47

Корректировки на общую площадь

Площадь объекта оценки, кв. м.	Площадь объекта аналога, кв. м.					
	до 100 кв. м	101 – 500 кв. м	501 – 2 500 кв. м	2 501 – 5 000 кв. м	5 000 – 20 000 кв. м	более 20 000 кв. м
до 100 кв. м	0,00%	8,73%	17,03%	28,98%	38,73%	49,41%
101 – 500 кв. м	-8,03%	0,00%	7,63%	18,63%	27,59%	37,41%
501 – 2 500 кв. м	-14,55%	-7,09%	0,00%	10,22%	18,55%	27,67%
2 501 – 5 000 кв. м	-22,47%	-15,70%	-9,27%	0,00%	7,56%	15,84%
5 000 – 20 000 кв. м	-27,92%	-21,63%	-15,65%	-7,03%	0,00%	7,69%
более 20 000 кв. м	-33,07%	-27,23%	-21,67%	-13,67%	-7,14%	0,00%

Источник информации: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>

Табл. 9.48

Расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м. помещений свободного назначения

№ п/п	Группа	Стоимость, руб. / кв. м. без учета НДС	Корректировка на общую площадь, %	Скорректированная стоимость, руб. / кв. м. без учета НДС
1	менее 100 кв. м	–	8,73%	37 621
2	от 101 – 500 кв. м	34 600	0,00%	34 600

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет удельной стоимости машино-мест различного типа

Оценщик рассчитал рыночную стоимость машино-места стандартного размера. Так как в паркинге присутствуют машино-места меньшего размера, необходимо скорректировать стоимость машино-мест на общую площадь (размер).

Корректировка на размер была рассчитана на основании цен предложений в построенном паркинге жилого дома.

Табл. 9.49

Расчет корректировки на размер машино-места

Тип	Площадь, кв. м.	Стоимость, руб. м-м	Соотношение
Малый размер	13,40	800 000	-43%
Средний размер	16,90	1 200 000	-14%
Стандартный размер	20,30	1 400 000	0%

Источник информации: <http://www.mos21.ru/clients/parking/>, расчеты Оценщика

Так как в подземном паркинге выявлены зависимые машино–места, то необходимо скорректировать стоимость машино–мест на тип. Расчет корректировки тип машино–мест определен Оценщиком на основании исследования рынка жилой недвижимости, расположенной в г. Москве и Московской области. Данная скидка применима и для других городов.

Табл. 9.50

Расчет корректировки на тип машино–места (зависимое/независимое)

Тип	Стоимость м–м в ЖК "Приоритет", тыс. \$	Соотношение
Зависимое	88,4	-28%
Независимое	122,4	0%

Источник информации: Rway № 248, ноябрь 2015 г. "Первичный рынок паркингов Москвы"

Табл. 9.51

Расчет рыночной стоимости машино–мест¹⁴

Размер	Тип	Количество	Стоимость, руб. НДС не облагается	Корректировка на размер паркинга, %	Скорректированная стоимость, руб. НДС не облагается	Корректировка на тип паркинга, %	Стоимость, руб. НДС не облагается
Стандартный	Независимый	88	350 219	0,0%	350 219	0,0%	350 219
Средний	Независимый	44	350 219	-14,3%	300 188	0,0%	300 188
Средний	Зависимый	39	350 219	-14,3%	300 188	-27,8%	216 802
Малый	Зависимый	5	350 219	-42,9%	200 125	-27,8%	144 535
Итого:		176					

Источник информации: расчеты Оценщика

Часть машино–мест является в подземном паркинге являются зависимыми, т. е. одно располагается за другим. Как правило, на рынке подобные объекты продаются в паре. Для расчета фактической стоимости машино–мест 3 и 4 типов, необходимо суммировать стоимость машино–мест:

- "стандартный + средний" = 350 219 + 216 802 = 567 021 руб.
- "средний + малый" = 300 188 + 144 535 = 444 723 руб.

Табл. 9.52

Расчет рыночной стоимости машино–мест в соответствии с типом

Тип машино–места	Размер машино–места	Количество машино–мест	Стоимость, руб. НДС не облагается
Тип 1	Стандартный размер	49	350 219
Тип 2	Средний размер	39	300 188
Тип 3	Стандартный + средний	39	567 021
Тип 4	Средний + малый	5	444 723
Итого:		132	

Источник информации: расчеты Оценщика

Ниже приведены удельные показатели стоимости реализации помещений/машино–мест на дату оценки.

Табл. 9.53

Сводные показатели стоимости объектов

№ п/п	Наименование помещений	Единица измерения	Значение
1	1–комнатные квартиры	руб./кв. м НДС не облагается	48 644
2	2–комнатные квартиры	руб./кв. м НДС не облагается	45 796
3	3–комнатные квартиры	руб./кв. м НДС не облагается	43 520
4	Помещения свободного назначения, менее 100 кв. м.	руб./кв. м без учета НДС	37 621
5	Помещения свободного назначения, от 101 до 500 кв. м.	руб./кв. м без учета НДС	34 600
6	Машино–места различных типов:	–	–
7	Тип 1	руб./машино–место НДС не облагается	350 219
8	Тип 2	руб./машино–место НДС не облагается	300 188
9	Тип 3	руб./машино–место НДС не облагается	567 021

¹⁴ Без учета влияния парных машино–мест

№ п/п	Наименование помещений	Единица измерения	Значение
10	Тип 4	руб./машино-место НДС не облагается	444 723

Источник информации: расчеты Оценщика

Обобщение результатов расчета дохода от реализации объектов

Подробный расчет поступлений денежных средств от реализации объектов приведен в таблицах ниже.

Табл. 9.54

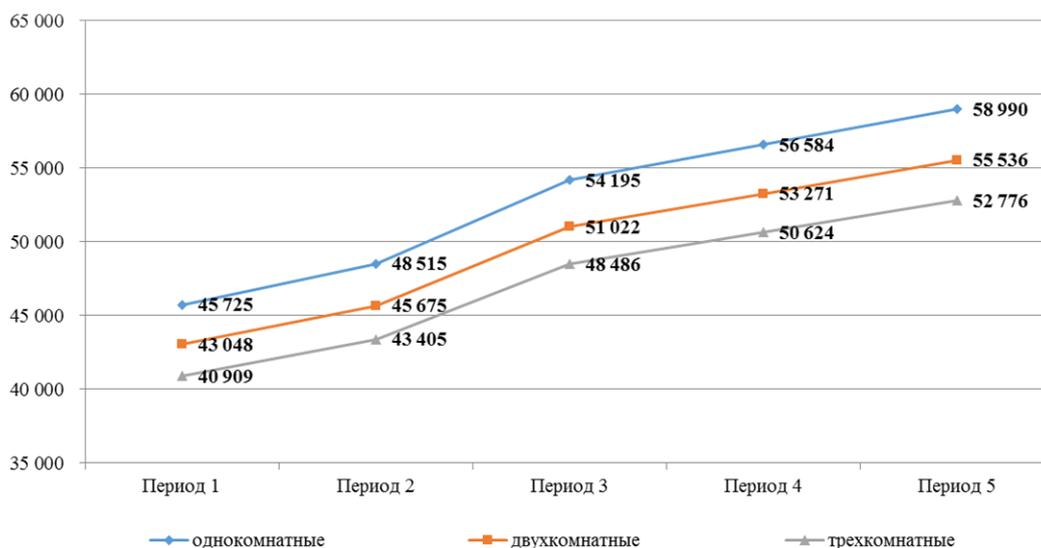
План реализации жилых помещений с разбивкой по периодам

Показатель	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
Площадь реализации квартир	кв. м	36 742,93	-	8 387,45	13 562,78	8 595,51	6 197,19
однокомнатные	кв. м	7 546,10	-	3 020,90	4 525,20	-	-
двухкомнатные	кв. м	20 939,35	-	3 277,41	6 911,15	6 488,62	4 262,17
трехкомнатные	кв. м	8 257,48	-	2 089,14	2 126,43	2 106,89	1 935,02
Цены реализации квартир							
однокомнатные	руб./кв. м (НДС не облагается)	-	45 725	48 515	54 195	56 584	58 990
двухкомнатные	руб./кв. м (НДС не облагается)	-	43 048	45 675	51 022	53 271	55 536
трехкомнатные	руб./кв. м (НДС не облагается)	-	40 909	43 405	48 486	50 624	52 776
Реализация жилых помещений		1 879 046 329	-	386 935 233	700 968 616	452 316 412	338 826 067
однокомнатные	руб. (НДС не облагается)	391 804 316	-	146 560 392	245 243 923	-	-
двухкомнатные	руб. (НДС не облагается)	1 084 678 642	-	149 695 695	352 621 723	345 657 557	236 703 667
трехкомнатные	руб. (НДС не облагается)	402 563 371	-	90 679 146	103 102 970	106 658 855	102 122 401

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Рисунок 9.1

График изменения цен на квартиры в прогнозных периодах



Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 9.55

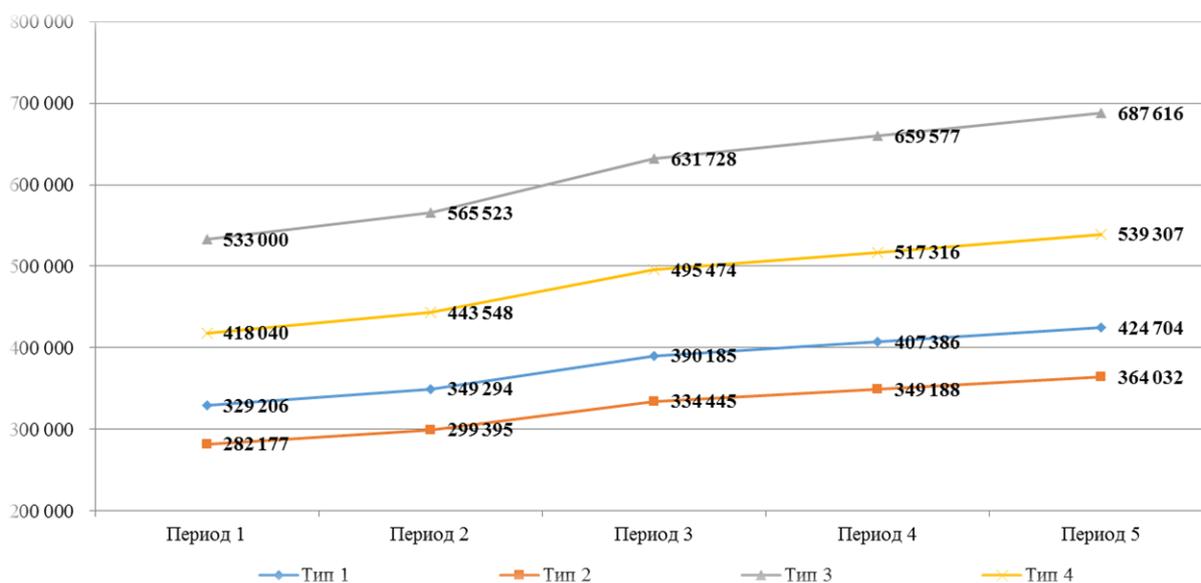
План реализации машино-мест в подземном паркинге с разбивкой по периодам

Показатель	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
Тип машино-места	ед.	132	-	27	53	27	25
Тип 1	ед.	49	-	10	20	10	9
Тип 2	ед.	39	-	8	16	8	7
Тип 3	ед.	39	-	8	16	8	7
Тип 4	ед.	5	-	1	1	1	2
Цены реализации машино-мест							
Тип 1	руб./машино-место (НДС не облагается)		329 206	349 294	390 185	407 386	424 704
Тип 2	руб./машино-место (НДС не облагается)		282 177	299 395	334 445	349 188	364 032
Тип 3	руб./машино-место (НДС не облагается)		533 000	565 523	631 728	659 577	687 616
Тип 4	руб./машино-место (НДС не облагается)		418 040	443 548	495 474	517 316	539 307
Реализация машино-мест в подземном паркинге		59 537 556	-	10 855 826	23 757 951	12 661 293	12 262 488
Тип 1	руб. (НДС не облагается)	19 192 837	-	3 492 937	7 803 706	4 073 858	3 822 336
Тип 2	руб. (НДС не облагается)	13 088 008	-	2 395 159	5 351 118	2 793 505	2 548 227
Тип 3	руб. (НДС не облагается)	24 721 759	-	4 524 183	10 107 653	5 276 614	4 813 310
Тип 4	руб. (НДС не облагается)	2 534 952	-	443 548	495 474	517 316	1 078 615

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Рисунок 9.2

График изменения цен на машино-места в прогнозных периодах



Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 9.56

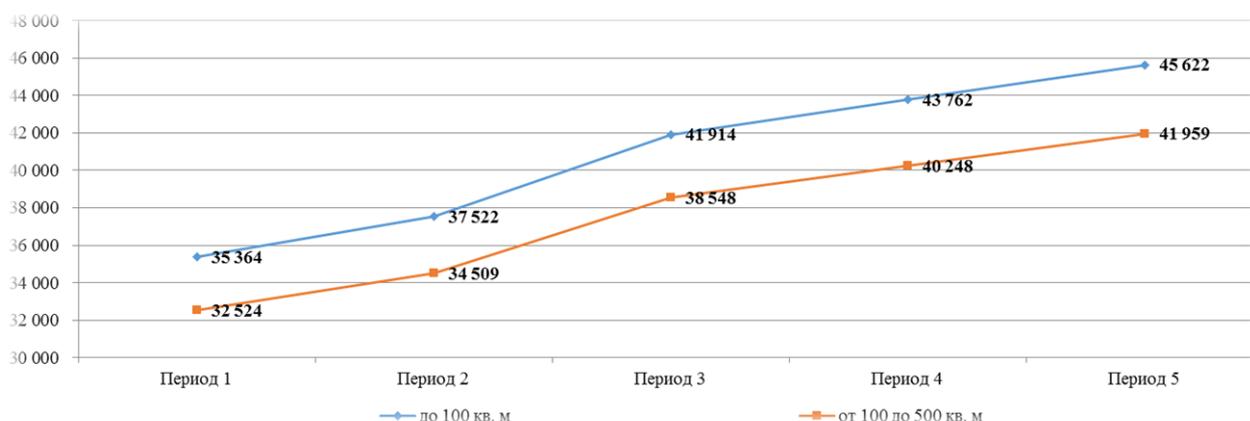
План реализации нежилых помещений с разбивкой по периодам

Показатель	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
Площадь реализации нежилых помещений	кв. м	1 826,70	-	286,30	890,10	650,30	-
до 100 кв. м	кв. м	286,30	-	286,30	-	-	-
от 100 до 500 кв. м	кв. м	1 540,40	-	-	890,10	650,30	-
Цены реализации нежилых помещений							
до 100 кв. м	руб./кв. м (без учета НДС)	-	35 364	37 522	41 914	43 762	45 622
от 100 до 500 кв. м	руб./кв. м (без учета НДС)	-	32 524	34 509	38 548	40 248	41 959
Реализация нежилых помещений		71 227 580	-	10 742 423	34 312 005	26 173 152	-
до 100 кв. м	руб. (без учета НДС)	10 742 423	-	10 742 423	-	-	-
от 100 до 500 кв. м	руб. (без учета НДС)	60 485 157	-	-	34 312 005	26 173 152	-

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Рисунок 9.3

График изменения цен помещений свободного назначения в прогнозных периодах



Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Обобщение результатов расчета доходов от реализации объектов приведено в таблице ниже.

Табл. 9.57

Поступление денежных средств от реализации объектов с разбивкой по периодам

Период	Единица измерения	Итого	Период 1 15.09.2016 14.09.2017	Период 2 15.09.2017 14.09.2018	Период 3 15.09.2018 14.09.2019	Период 4 15.09.2019 14.09.2020	Период 5 15.09.2020 14.09.2021
Продолжительность периода	лет.	-	1	1	1	1	1
Степень готовности объекта	%	-	67%	от 70% до 100%	100%	100%	100%
Темпы изменения стоимости недвижимости	%	-	6,10%	5,00%	4,41%	4,25%	4,25%
Темпы изменения стоимости недвижимости с накопленным итогом	%	-	6,10%	11,41%	16,32%	21,27%	26,42%
Скидка на степень строительной готовности объекта	%	-	-6,00%	-6,00%	-	-	-
Реализация жилых помещений	руб. (НДС не облагается)	1 879 046 329	-	386 935 233	700 968 616	452 316 412	338 826 067
Реализация машино-мест в подземном паркинге	руб. (НДС не облагается)	59 537 556	-	10 855 826	23 757 951	12 661 293	12 262 488
Реализация нежилых помещений	руб. (без учета НДС)	71 227 580	-	10 742 423	34 312 005	26 173 152	-
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (без учета НДС)	2 009 811 465	-	408 533 482	759 038 572	491 150 857	351 088 555

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.6. Определение величины операционных расходов, необходимых для получения доходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.¹⁵

Затраты на маркетинг (вознаграждение компании реализующей площади построенного объекта)

Затраты на маркетинг (вознаграждение компании реализующей площади построенных объектов) были определены на основании информации с портала Statrielt. Для стандартных объектов недвижимости - новых квартир, нежилых помещений и машино-мест, ориентировочный размер комиссионных составляет 2 – 4 % от стоимости проданной (сданной в аренду) недвижимости

Принимая во внимание объем реализуемых площадей, Оценщик в расчетах принял операционные затраты на уровне 2 %.

Расходы на страхование

С 1 января 2014 г. вступили в силу законодательные нормы, устанавливающие порядок обязательного страхования гражданской ответственности застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для долевого строительства по договорам долевого участия. Иными словами, обязательства застройщика должны обеспечиваться поручительством банка или страхованием гражданской ответственности застройщика.

Срок действия страхового соглашения зависит от срока строительства. Он рассчитывается на основании проектной декларации и ДДУ. Застройщик и дольщик могут подписать ДДУ лишь в период от момента получения разрешения на строительство до оформления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. После того как застройщик регистрирует свои права собственности на непроданные квартиры, он их реализует по договорам купли-продажи. Таким образом, страхование ответственности Застройщика прекращается после ввода объекта в эксплуатацию.

Табл. 9.58

Страховой тариф страхования ответственности Застройщика

Базовый тариф страховой премии в год от стоимости квартиры

Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
0,50%	0,80%	0,65%

Источник информации: <http://prostrahovanie24.ru/otvetstvennosti/strahovanie-otvetstvennosti-zastrojshhika.html>

При расчете инвестиционных затрат были учтены затраты на страхование ответственности застройщика, которые составляют 0,65%.

Налог на имущество

Согласно пункту 1 ст. 374 Налогового кодекса Российской Федерации, объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено ст. 378.

Правила формирования в бухгалтерском учете информации об основных средствах организации установлены Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств

¹⁵ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

ПБУ 6/01", утвержденным приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н. Активы принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств при одновременном выполнении условий, установленных пунктом 4 ПБУ 6/01:

"а) объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;

б) объект предназначен для использования в течение длительного времени, т. е. срока продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;

в) организация не предполагает последующую перепродажу данного объекта;

г) объект способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем".

Кроме того, согласно Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной приказом Минфина России от 31.10.2000 № 94н, и Положению по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (письмо Минфина России от 30.12.1993 № 160), расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным или хозяйственным способом).

С кредита этого счета расходы списываются в корреспонденции:

- со счетом 01 "Основные средства" – при принятии инвестором, застройщиком (заказчиком) объектов, законченных строительством, к учету в качестве основных средств; со счетами 43 "Готовая продукция", 90 "Продажи" – при принятии к учету (при продаже) объектов, законченных строительством и предназначенных для продажи по договорам купли-продажи, а также при совмещении функций субъектов инвестиционной деятельности инвестора, застройщика и подрядчика.

Поэтому предназначенные для продажи объекты недвижимого имущества, приобретенные на праве собственности по договорам купли-продажи в целях их последующего сноса, ведения строительства и продажи, учитываются в бухгалтерском учете в качестве товаров (готовой продукции) и, следовательно, не признаются объектом обложения налогом на имущество организаций. В случае, если приобретенное на правах собственности указанное недвижимое имущество используется в экономической деятельности организации, то данное имущество в соответствии с требованиями пункта 4 ПБУ 6/01 учитывается в составе основных средств и, следовательно, подлежит налогообложению.¹⁶

Следовательно, в рамках данных расчетов налог на имущество по предназначенным для продажи объектам недвижимого имущества не начислялся.

9.7. Учет НДС при реализации проекта

Учет затрат по оплате НДС в определении общей суммы инвестиционных затрат

В соответствии с подпунктами 22, 23 и 23.1. п. 3 ст. 149 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, а также реализация услуг Застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Законом № 214-ФЗ, не подлежат обложению НДС.

¹⁶ Источник информации: письмо Минфина РФ от 23.06.2009 № 03-05-05-01/36

Операции по реализации нежилых помещений в указанный перечень не включены. В связи с этим, суммы НДС, предъявленные налогоплательщику при строительстве жилых домов, предназначенные для осуществления операций, освобождаемых от налогообложения, вычету не подлежат. В то же время, суммы налога в части, относящейся к нежилым помещениям, принимаются к вычету.

В соответствии с п. 4 ст. 170 НК РФ, Застройщик должен вести отдельный учет НДС по материалам, работам и услугам, используемым при строительстве жилых домов и объектов нежилого назначения. При отсутствии такого учета сумма НДС вычету не подлежит и в расходы, уменьшающие налогооблагаемую прибыль не включается.

Таким образом, в рамках проведения расчетов все инвестиционные затраты разделены на затраты, относимые к жилым помещениям и машино-местам, и затраты, относимые к нежилым помещениям. Распределение затрат проведено пропорционально доле помещений в общей площади строительства.

Величина капитализированных затрат по НДС при строительстве жилого дома и паркинга рассчитывается пропорционально полезной площади жилых помещений и полезной площади паркинга.

Определение суммы затрат по оплате НДС в каждом прогнозном периоде проведено по формуле:

$$\text{НДС}_{\text{опл.}} = (I_{\text{ТУ}} + I_{\text{СМР}} + I_{\text{Б}}) \times 0,18,$$

где:

$\text{НДС}_{\text{опл}}$ – затраты по оплате НДС в текущем прогнозном периоде;

$I_{\text{ТУ}}$, $I_{\text{СМР}}$, $I_{\text{Б}}$ – соответствующие инвестиционные затраты на технические условия, строительномонтажные работы и благоустройство в прогнозных периодах.

Сумма возмещаемого НДС по нежилым помещениям учтена в доходной части расчетной модели при продаже помещений.

Учет налоговых вычетов по НДС в доходной части проекта

Суммы НДС, предъявленные налогоплательщику при строительстве жилых домов, предназначенные для осуществления операций, освобождаемых от налогообложения, вычету не подлежат. В то же время, суммы налога в части, относящейся к нежилым помещениям принимаются к вычету.

При осуществлении инвестиционных затрат инвестор уплачивает НДС, который учитывается в составе НДС к возмещению и возмещается при продаже объектов недвижимости. Таким образом, Оценщик учел сумму возмещаемого НДС от нежилых помещений при построении прогноза денежных потоков.

Общая сумма возмещаемого НДС в каждом прогнозном периоде рассчитана по формуле:

$$\text{НДС}_{\text{возм.}} = CF_{\text{пер.реал.нежил.}} \times 0,18,$$

где:

$\text{НДС}_{\text{возм.}}$ – НДС к возмещению;

$CF_{\text{пер.реал.нежил.}}$ – доходы от продажи нежилых помещений в течение одного прогнозного периода.

Льгота по НДС

Согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ от обложения НДС освобождаются услуги застройщика, оказываемые на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Законом № 214-ФЗ (за исключением услуг застройщика, оказываемых при строительстве объектов производственного назначения).

Объектами долевого строительства по Закону № 214-ФЗ обычно являются квартиры или апартаменты для проживания, а также машино-места для владельцев данных квартир или апартаментов в составе многофункционального комплекса. В этом случае услуги застройщика, оказываемые физическим лицам по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Законом № 214-ФЗ, освобождаются от обложения НДС, если такие объекты приобретаются физическими лицами для личного (индивидуального или семейного) использования (не являясь объектами производственного назначения).

При этом следует помнить, что застройщик вправе отказаться от данной льготы по НДС, но об этом следует своевременно заявить в налоговую инспекцию (п. 5 ст. 149 НК РФ).

Подпункт 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ позволяет сторонам по обоюдному согласию уменьшить сумму договора на НДС (чтобы не платить его в бюджет). В противном случае НДС подлежит получению от заказчика (покупателя квартиры) и уплате в бюджет.

Согласно п. 5 ст. 171 НК РФ вычетам подлежат суммы НДС, исчисленные продавцами и уплаченные ими в бюджет с сумм оплаты (частичной оплаты) в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), реализуемых на территории Российской Федерации, в случае изменения условий либо расторжения соответствующего договора и возврата соответствующих сумм авансовых платежей.

Таким образом, если в договор участия в долевом строительстве до реализации услуг застройщика будут внесены изменения, согласно которым стоимость услуг застройщика будет уменьшена на сумму НДС, то сумма налога, исчисленная и уплаченная в бюджет застройщиком при получении оплаты (частичной оплаты) в счет предстоящего оказания этих услуг и возвращенная застройщиком участнику долевого строительства на основании изменений к договору, по мнению Минфина России, принимается к вычету (письмо Минфина России от 31.08.2010 № 03-07-10/11).

Вместе с тем необходимо отметить, что в соответствии с п. 5 ст. 149 НК РФ налогоплательщик, осуществляющий операции по реализации товаров (работ, услуг), предусмотренные п. 3 ст. 149 НК РФ, вправе отказаться от освобождения таких операций от налогообложения, представив соответствующее заявление в налоговый орган по месту своей регистрации в качестве налогоплательщика в срок не позднее 1-го числа налогового периода, с которого налогоплательщик намерен отказаться от освобождения или приостановить его использование. Если в соответствии с п. 5 ст. 149 НК РФ застройщик отказался от освобождения от налогообложения услуг, предусмотренных пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ, то сумма НДС, исчисленная застройщиком с сумм оплаты (частичной оплаты), полученных в счет предстоящего оказания услуг застройщика, подлежит вычету в общеустановленном порядке.

Налоговые вычеты по НДС

В соответствии с пп. 1 п. 2 ст. 171 НК РФ вычетам подлежат суммы НДС, предъявленные налогоплательщику по товарам (работам, услугам), приобретаемым для осуществления операций, признаваемых объектами налогообложения этим налогом.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 146 НК РФ объектом налогообложения НДС признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации. При этом ст. 149 НК РФ установлен перечень операций, не подлежащих налогообложению (освобождаемых от

налогообложения). Так, в соответствии с подпунктами 22, 23 и 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир, а также реализация услуг застройщика на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Законом № 214-ФЗ, не подлежат обложению НДС.

Операции по реализации нежилых помещений в указанный перечень не включены. В связи с этим суммы НДС, предъявленные налогоплательщику при строительстве жилых домов, предназначенных для осуществления операций, поименованных в подпунктах 22 и 23 п. 3 ст. 149 НК РФ, освобождаемых от налогообложения, вычету не подлежат.

В то же время суммы налога в части, относящейся к нежилым помещениям, предназначенным для осуществления операций, подлежащих налогообложению, принимаются к вычету.

Необходимо отметить, что на основании пунктов 1 и 5 ст. 172 НК РФ суммы НДС, предъявленные налогоплательщику подрядными организациями при проведении ими капитального строительства, подлежат вычетам на основании счетов-фактур после принятия на учет работ, выполненных подрядными организациями, и при наличии соответствующих первичных документов.

Таким образом, одним из обязательных условий применения вычетов НДС по работам, выполненным подрядными организациями, является принятие налогоплательщиком результата этих работ на учет в объеме, определенном в договоре.

Учитывая изложенное, распределение сумм НДС, предъявленных налогоплательщику при строительстве жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями, относящихся к стоимости жилых и нежилых помещений, предназначенных для осуществления соответственно операций, освобождаемых от налогообложения и облагаемых НДС, следует производить после принятия налогоплательщиком на учет готового к вводу в эксплуатацию жилого дома (письмо Минфина России от 28.04.2010 № 03-07-07/20).

В случае если указанные суммы налога принимались налогоплательщиком к вычету в полном объеме до принятия на учет готового к вводу в эксплуатацию жилого комплекса, в налоговые органы следует представить уточненные декларации по НДС.

Следует отметить, что в соответствии с п. 5 ст. 149 НК РФ налогоплательщик, осуществляющий операции по реализации товаров (работ, услуг), предусмотренные п. 3 данной статьи, в том числе по реализации жилых помещений, вправе отказаться от освобождения этих операций от налогообложения в общеустановленном порядке. В этом случае НДС, предъявленный налогоплательщику при осуществлении строительства жилых домов, подлежит вычету в полном объеме.

9.8. Определение величины ставки дисконтирования

Поскольку поступление доходов и расходование средств носят не единовременный характер, а распределено в течение рассматриваемого периода, то Оценщик считает текущую стоимость будущего денежного потока, исходя из денежного потока на середину периода. В этом случае формула расчета текущей стоимости денежного потока будет иметь следующий вид:

$$PV = \frac{FV}{(1 + Y)^{n-0.5}}$$

где:

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

n – период прогнозирования.

Определение дисконтного множителя

Дисконтный множитель определяет настоящую стоимость платежа, который будет осуществлен через n лет при ставке дисконтирования Y по формуле:

$$PV = \frac{1}{(1 + Y)^{n-0.5}}$$

Ставка дисконтирования – ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.¹⁷ Ставка дисконтирования отражает взаимосвязь "риск–доход", а также различные виды риска, присущие недвижимости.

Ставка дисконтирования есть ставка дохода, которая отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования (или ставка дохода) для исследуемого здания рассчитывается путем суммирования следующих элементов:

$$Y = BC + P + L + M,$$

где:

BC – безрисковая ставка дохода;

P – премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

L – премия за низкую ликвидность объекта;

M – премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям. В качестве такой ставки доходности Оценщиком было использовано значение долгосрочной доходности к погашению ОФЗ (Россия 26215), рассчитанное на дату оценки, составляющее 8,17 % в валюте выбранного денежного потока.

Определение премии за риск вложения в актив

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертно методом суммирования на уровне 2,40 % для объекта, что связано с характером исследуемого объекта – его назначением и расположением. Расчет премии за риск представлен в таблице ниже.

Табл. 9.59

Расчет премии за риск инвестирования

Вид и наименование риска	Категория риска	0,5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	0	0	0	0	1		0	0		0	0
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Несистематический риск												
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ускоренный износ здания	статичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неполучение арендных платежей	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неэффективный менеджмент	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Криминогенные факторы	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹⁷ Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости. / Московская финансово-промышленная академия. — М., 2005. — 204 с.

Вид и наименование риска	Категория риска	0,5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Бизнес риск	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений		-	7	1	-	-	-	-	1	1	-	-
Взвешенный итог		0	7	2	0	0	0	0	7	8	0	0
Сумма	18,0											
Количество факторов	10,0											
Средневзвешенное значение балла	1,8											
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	1,80%											

Источник информации: анализ и расчеты, выполненные Оценщиком

Определение премии за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность для исследуемого проекта рассчитывается исходя из типичного срока экспозиции для данного типа объекта (в рамках настоящего расчета принят на уровне 12 месяцев) и рассчитана по следующей формуле:

$$L = BC \times \frac{\text{Срок экспозиции, мес.}}{12} = 8,17\% \times \frac{12}{12} = 8,17\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. По мнению Оценщика, в данном случае, принимая во внимание текущее состояние исследуемого объекта и уровень необходимых затрат на строительство, степень конкурентной среды подобных объектов, возможность изменения концепции проекта, она находится на уровне 2,0 % и отражает степень рискованности и сложности инвестиций в проект.

Ставка дисконтирования (Y) равна:

$$Y = 8,17\% + 1,80\% + 8,17\% + 2,00\% = 20,14\%$$

9.9. Определение стоимости реализации инвестиционного проекта

Структура ожидаемого денежного потока, связанного с реализацией проекта, является ключевым элементом при определении стоимости методом дисконтированного денежного потока.

Разница между доходами (притоками денежных средств) и расходами (оттоками денежных средств) в каждый период реализации проекта составляет денежный поток (CF). Полученные таким образом величины денежных потоков не учитывают факт "обесценения денег во времени", для чего необходимо осуществить их дисконтирование. Итоговая величина стоимости объекта в рамках метода дисконтирования денежных потоков определяется путем суммирования денежных потоков прогнозного периода.

Подробный расчет стоимости инвестиционного проекта методом дисконтирования денежных потоков приведен в таблице ниже.

Расчет стоимости инвестиционного проекта методом дисконтирования денежных потоков

№ п/п	Период Показатель	Единица измерения	Итого	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
				15.09.2016	15.09.2017	15.09.2018	15.09.2019	15.09.2020
				14.09.2017	14.09.2018	14.09.2019	14.09.2020	14.09.2021
1	Продолжительность периода	лет.	-	1	1	1	1	1
2	Темпы изменения величины инвестиционных затрат	-	-	6,10%	5,00%	4,41%	4,25%	4,25%
3	Темпы изменения величины инвестиционных затрат с накопленным итогом	-	-	6,10%	11,41%	16,32%	21,27%	26,42%
4	Получение ТУ и прокладка коммуникаций	руб. (без учета НДС)	(30 427 749)	(30 427 749)	-	-	-	-
5	Стоимость строительно-монтажных работ	руб. (без учета НДС)	(608 582 421)	-	(608 582 421)	-	-	-
5.1	Жилой дом	руб. (без учета НДС)	(595 200 219)	-	(595 200 219)	-	-	-
5.2	Подземный паркинг	руб. (без учета НДС)	(10 401 758)	-	(10 401 758)	-	-	-
5.3	Трансформаторная подстанция	руб. (без учета НДС)	(2 980 444)	-	(2 980 444)	-	-	-
6	Стоимость благоустройства	руб. (без учета НДС)	(222 052 008)	-	(222 052 008)	-	-	-
6.1	Озеленение территорий	руб. (без учета НДС)	(17 134 888)	-	(17 134 888)	-	-	-
6.2	Обустройство проездов и площадок	руб. (без учета НДС)	(23 060 098)	-	(23 060 098)	-	-	-
6.3	Детская площадка	руб. (без учета НДС)	(7 130 953)	-	(7 130 953)	-	-	-
6.4	Набережная и берегоукрепление	руб. (без учета НДС)	(174 726 070)	-	(174 726 070)	-	-	-
7	Капитализированные затраты по НДС при строительстве жилых помещений и паркинга	руб	(148 207 807)	(5 237 287)	(142 970 520)	-	-	-
8	Арендная плата за земельный участок	руб. (НДС не облагается)	(3 134 449)	(1 567 225)	(1 567 225)	-	-	-
8.1	23:43:0000000:0223	руб. (НДС не облагается)	(3 131 491)	(1 565 745)	(1 565 745)	-	-	-
8.2	23:43:0402012:6	руб. (НДС не облагается)	(2 958)	(1 479)	(1 479)	-	-	-
9	ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (без учета НДС)	(1 012 404 435)	(37 232 261)	(975 172 174)	-	-	-
10	Степень готовности объекта	%	-	67%	от 70% до 100%	100%	100%	100%
11	Темпы изменения стоимости недвижимости	%	-	6,10%	5,00%	4,41%	4,25%	4,25%
12	Темпы изменения стоимости недвижимости с накопленным итогом	%	-	6,10%	11,41%	16,32%	21,27%	26,42%
13	Скидка на степень строительной готовности объекта	%	-	-6,00%	-6,00%	-	-	-
14	Реализация жилых помещений	руб. (НДС не облагается)	1 879 046 329	-	386 935 233	700 968 616	452 316 412	338 826 067
15	Реализация машино-мест в подземном паркинге	руб. (НДС не облагается)	59 537 556	-	10 855 826	23 757 951	12 661 293	12 262 488
16	Реализация нежилых помещений	руб. (без учета НДС)	71 227 580	-	10 742 423	34 312 005	26 173 152	-
17	ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (без учета НДС)	2 009 811 465	-	408 533 482	759 038 572	491 150 857	351 088 555
-	Исходящий НДС от реализации нежилых помещений (помещения свободного назначения)	руб.	12 820 964	-	1 933 636	6 176 161	4 711 167	-

№ п/п	Период Показатель	Единица измерения	Итого	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
				15.09.2016 14.09.2017	15.09.2017 14.09.2018	15.09.2018 14.09.2019	15.09.2019 14.09.2020	15.09.2020 14.09.2021
-	Входящий НДС от СМР по нежилым помещениям	руб.	(6 783 385)	(239 708)	(6 543 677)	-	-	-
-	Входящий НДС по операционным расходам	руб.	(7 713 305)	-	(1 948 705)	(2 732 539)	(1 768 143)	(1 263 919)
-	Входящий НДС	руб.	(14 496 690)	(239 708)	(8 492 382)	(2 732 539)	(1 768 143)	(1 263 919)
18	НДС в денежный поток	руб.	(239 708)	(239 708)	(6 558 746)	3 443 622	2 943 024	(1 263 919)
19	Операционные затраты (услуги риэлторов при реализации объектов недвижимости - в размере ...% от стоимости реализуемых объектов)	руб. (без учета НДС)	(40 196 229)	-	(8 170 670)	(15 180 771)	(9 823 017)	(7 021 771)
20	Страховой тариф страхования ответственности Застройщика	руб. (без учета НДС)	(2 655 468)	-	(2 655 468)	-	-	-
21	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	руб. (без учета НДС)	(42 851 697)	-	(10 826 137)	(15 180 771)	(9 823 017)	(7 021 771)
22	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	руб.	952 879 607	(37 471 968)	(584 023 575)	747 301 422	484 270 864	342 802 865
23	Ставка дисконтирования	%	-	20,14%	20,14%	20,14%	20,14%	20,14%
24	Фактор текущей стоимости	в долях	-	0,832	0,832	0,832	0,832	0,832
25	Итоговый фактор текущей стоимости	в долях	-	0,912	0,759	0,632	0,526	0,438
26	Текущая стоимость денежного потока	руб. (без учета НДС)	399 584 950	(34 187 134)	(443 505 426)	472 363 944	254 789 569	150 123 997
27	Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом	руб. без учета НДС	400 000 000					

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, округленно составляет (без учета НДС):

400 000 000 руб.
(Четыреста миллионов) руб.

Согласно акту приема передачи выполненных работ от 30.06.2012 г. выполненных ООО "ДСО" общая стоимость выполненных работ на строительство составила 875 242 263,71 руб. без учета НДС (1 010 087 766,88 руб. с учетом НДС).

Табл. 9.61

Стоимость выполненных работ

Наименование	Стоимость, руб.
Стоимость строительно-монтажных работ	865 171 283,86
Стоимость оборудования инструмента, инвентаря	6 829 938,82
ПИР	3 241 041,03
НДС	134 845 503,17
Всего	1 010 087 766,88

Источник: Акт приема передачи выполненных работ от 30.06.2012 г. выполненных ООО "ДСО"

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В рамках настоящего отчета использовался доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таким образом, доходному подходу присваивается весовой коэффициент, равный 100 %.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно¹⁸ составляет (без учета НДС):

400 000 000 руб.
(Четыреста миллионов) руб.

¹⁸ Округлено до миллионов рублей.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

11.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться на рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Расчетная величина продажи актива в рамках обычного ведения бизнеса за вычетом ожидаемых затрат на завершение работ и предполагаемых затрат, необходимых для осуществления продажи, называется чистой стоимостью реализации.

Исходя из определения ликвидационной стоимости предмета залога, общую формулу ее расчета можно представить следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times K_{ликв},$$

где:

ЛС – ликвидационная стоимость предмета;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета;

K_{ликв} – коэффициент ликвидности предмета.

Далее представлен подробный расчет каждого элемента формулы.

11.2. Расчет чистой стоимости реализации объекта оценки

Чистая стоимость реализации предмета определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСР = РС \times (1 - K_{дм} - K_{тран} - K_{пр}) \times K_{сн} \times K_{пт},$$

где:

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета;

РС – рыночная стоимость предмета;

K_{дм} – коэффициент исключения затрат на демонтаж предмета;

K_{тран} – коэффициент исключения затрат по возможной транспортировке предмета;

K_{пр} – коэффициент исключения прочих затрат, возникающих при реализации предмета (страхование, охрана, комиссия агенту и пр.);

K_р – коэффициент компенсации риска;

K_{сн} – коэффициент снижения стоимости предмета к концу срока кредитования;

K_{пт} – коэффициент, учитывающий дисконт к рыночной стоимости объекта залога в случае низкой вероятности реализации объекта на первых/повторных торгах; размер данного коэффициента определяется в зависимости от прогнозов оценщика относительно сроков реализации объекта залога и учитывает ликвидность залога; в рамках настоящего отчета

Исключение суммы НДС

Согласно законодательству об НДС¹⁹, реализация предметов залога, включая их передачу залогодержателю, облагается НДС (18%). Банк может осуществлять реализацию либо принимая

¹⁹ Гл. 21 ч. 2 Налогового кодекса РФ.

имущество на баланс в качестве отступного, либо посредством торгов, не принимая его на баланс.

В любом случае при реализации имущества по рыночной цене, включающей торговые наценки и НДС, НДС подлежит уплате в бюджет (при включении суммы НДС в рыночную стоимость, она определяется по расчетной ставке — 18/118).

Таким образом, для расчета чистой стоимости реализации необходимо уменьшить рыночную стоимость, полученную в расчетах, на сумму включенного в нее НДС и торговых издержек. При этом порядок вычитания данных статей не имеет значения в случае, если расходы на продажу (вознаграждение посредника) установлены в процентах от рыночной стоимости.

Кндс определяется по формуле:

$$Кндс = 1 - Стндс,$$

где:

$Стндс$ — ставка налога на добавленную стоимость, по которой производится налогообложение предмета залога, в десятичных долях.

$$Кндс = 1 - \frac{18}{118}$$

Учитывая то, что расчет рыночной стоимости объекта оценки производился без учета НДС (18%), при расчете ликвидационной стоимости объекта оценки Кндс составляет 1,000 в долях.

Исключение затрат, связанных с реализацией предмета залога

Данная группа затрат напрямую связана с процессом реализации предмета залога и включает в себя следующие затраты:

- вознаграждение посреднику за реализацию предмета залога;
- комиссионные, выплачиваемые оценщикам, юристам и консультантам, готовящим процесс продажи предмета залога;
- административные издержки, требуемые до завершения ликвидации задолженности.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 10–20% от рыночной стоимости предмета залога. Так, для определения величины расходов на оплату услуг посредника–реализатора обычно используется ставка 10%, сложившаяся исходя из действовавшего уровня исполнительского сбора в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 119–ФЗ "Об исполнительном производстве" (до ее отмены Конституционным судом).

В рассматриваемом случае, Оценщик принял значение затрат, связанных с реализацией предмета залога, равным 15% (10% – оплата услуг посреднику–реализатору, 5% – оплата посреднических услуг, оплата прочих специалистов).

Расчет коэффициента компенсации риска

Необходимость расчета данного коэффициента обусловлена тем, что банк, используя процентную ставку по кредиту, компенсирует себе часть риска. Однако, поскольку доходность по вложениям в тот или иной вид имущества, выступающего предметом залога, выше, разница между этими двумя показателями и будет отражать некомпенсированный риск по вложениям денежных средств.

Таким образом, исходя из принципа наихудшего сценария, необходимо рассматривать этот риск только в негативном направлении, т. е. снижающим стоимость обеспечения.

Коэффициент компенсации риска рассчитывается как отношение фактора текущей стоимости для срока кредитования при доходности вложений, характерной для рынка предмета залога, к фактору текущей стоимости для срока кредитования при процентной ставке по кредиту:

$$K_p = \frac{\frac{1}{(1+R)^n}}{\frac{1}{(1+i)^n}},$$

где:

K_p – коэффициент компенсации риска;

R – ставка дохода, характерная для данного вида инвестиций;

i – процентная ставка по кредиту принята на уровне 15,85 % в рублях²⁰;

n – срок выдачи кредита, который в рассматриваемом случае равен 3²¹ годам.

11.3. Расчет дифференцированного коэффициента компенсации риска

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – ставка процента, используемая для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем²².

Расчет ставки дисконтирования приведен в разделе 9.8 Отчета и составляет 20,14%.

Оценщик принял решение об использовании дифференцированного подхода к определению коэффициента компенсации риска, основанного на предположении о том, что выплата процентов и основной суммы долга по кредиту будет осуществляться равномерно в течение срока кредитования. Следовательно, расчет значения коэффициента компенсации риска строился следующим образом.

На первом этапе был рассчитан коэффициент компенсации риска для максимально рискованной схемы, при которой погашение всей суммы основного долга происходит в конце срока кредита.

На втором этапе было рассчитано значение ежегодного снижения стоимости предмета залога за счет действующих рисков при максимально рискованной схеме погашения кредита путем деления результата, полученного на первом этапе, на срок кредитования (в годах).

На заключительном этапе был рассчитан коэффициент компенсации риска для рассматриваемого случая с учетом ежегодного снижения банковского риска в результате равномерного погашения процентов и основной суммы долга.

Табл. 11.1

Расчет дифференцированного коэффициента компенсации риска

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования	20,14%
Ставка по кредиту	15,85%
Срок кредита, лет	3
PV по ставке дисконтирования	0,5767
PV по ставке кредита	0,6431
K – коэффициент компенсации на конец срока	0,8967
Суммарный риск за весь период кредитования	0,1033

²⁰ Статистический бюллетень Банка России № 9, (280), 2016 г.

²¹ Принималось среднерыночное значение.

²² Мирзоян Н. В., Оценка стоимости недвижимости. /Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 204 с.

Показатель	Значение
К-т риска за 1 год	0,0344
Корректировка на снижение риска	0,0536
Коэффициент компенсации риска	0,9464

Источник информации: анализ Оценщика

Коэффициент компенсации риска составил 0,9464.

11.4. Расчет коэффициента снижения стоимости предмета залога к концу срока кредитования

С течением времени возрастает величина накопленного износа объекта; следовательно, происходит потеря стоимости предмета залога за период кредитования. Для определения данного коэффициента была рассчитана рыночная стоимость объекта оценки на конец срока кредитования, а затем рассчитано соотношение между данной стоимостью и рыночной стоимостью объекта оценки на дату оценки. Рассчитанный коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования ($K_{сн}$) составляет **0,9647** в долях.

Табл. 11.2

Расчет коэффициента снижения стоимости предмета залога к концу срока кредитования для объекта оценки

Показатель	Значение
Срок службы	85
Фактический возраст	0
Фактический износ	0,00%
Возраст на конец кредитования	3
Износ к концу кредитования	3,53%
Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования	0,9647

Источник информации: анализ Оценщика

11.5. Расчет коэффициента ликвидности

Коэффициент ликвидности предмета залога ($K_{ликв}$) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{ликв} = \frac{1 - \frac{t_n - t_c}{t_{рын}}}{\left(1 + \frac{R}{12}\right)^{(t_{рын} - (t_n - t_c))}} + \frac{t_n - t_c}{t_{рын}}$$

где:

$K_{ликв}$ – коэффициент ликвидности предмета залога;

$t_{рын}$ – разумно долгий срок экспозиции предмета залога при продаже по рыночной цене, мес.;

t_n – срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости), мес.;

t_c – срок судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет залога, мес.;

R – ставка дисконтирования.

11.6. Определение разумно долгого срока экспозиции

Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки, исходя из ликвидности объекта. В основе определения данного показателя должен лежать анализ рынка предмета залога прежде всего с точки зрения его ликвидности.

В целях настоящей оценки Оценщик принял разумно долгий срок экспозиции ($t_{рын}$) равным 12 мес. для объекта оценки.

11.7. Определение срока реализации при вынужденной продаже

Определение срока реализации оцениваемого здания при вынужденной продаже осуществлялось в соответствии с положением Центрального банка России "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам,

по ссудной и приравненной к ней задолженности" № 254–П от 26.03.2004, вступившим в силу с 01.08.2004.

В соответствии с п. 6.3.1 указанного Положения залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования при наличии устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахован(ы) залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей его (их) в качестве залога по ссуде (ссудам). Таким образом, Оценщик принял срок вынужденной реализации (t_n) оцениваемых объектов равным 180 дням, или 6 мес.

11.8. Определение срока судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет

Учет данного элемента в формуле расчета ликвидационной стоимости предмета залога необходим в связи с тем, что реализация предмета залога возможна только после окончания всех судебных процедур. На основе современной практики арбитражного судопроизводства Оценщиком было сделано предположение, что договор залога и иная документация по кредитному договору будут оформлены надлежащим образом и судебные процедуры займут достаточно короткий срок – 90 дням, или 3 мес.

11.9. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Табл. 11.3

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение
Рыночная стоимость объекта недвижимости без учета НДС, руб.	400 000 000
Коэффициент исключения суммы НДС	1,0000
Затраты на демонтаж, %	0,0%
Затраты на транспортировку, %	0,0%
Прочие затраты, %	15,0%
Коэффициент компенсации риска	0,9464
Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования	0,9647
Коэффициент снижения для чистой стоимости реализации	0,7761
Разумный срок экспозиции, мес.	12
Срок вынужденной продажи, мес.	6
Срок судебного разбирательства, мес.	3
Поправка на ликвидность, в долях	0,8957
Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости	0,6951
Ликвидационная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	278 000 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно²³ (без учета НДС):

278 000 000 руб.

(Двести семьдесят восемь миллионов) руб.

²³ Округлено до миллионов рублей.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ), ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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 чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (*согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3*).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (*согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 4*).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (*п. 3, ФСО № 2*).

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (*п. 3, ФСО № 3*).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (*п. 3, ФСО № 1*).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или планируемой сделки (п. 4, ФСО № 1).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (п. 5, ФСО № 1).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6, ФСО № 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8, ФСО № 1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7, ФСО № 1).

Методом оценки – это последовательность процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7, ФСО № 1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13, ФСО № 1).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 14, ФСО № 1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо строительства объекта оценки с учетом износа и устаревание (п. 18, ФСО № 1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10, ФСО № 1).

Анализ **наиболее эффективного использования** лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование 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 (п. 2, п. 13, ФСО № 7).

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 1).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом** (согласно ГК РФ, Часть 1, статья 130, пункт 2).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9, ФСО № 1).

13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

GROUP OF COMPANIES
SRG

ДОВЕРЕННОСТЬ № 19

г. Москва «30» апреля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.**, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Директора Департамента по оценке **Данилова Эдуарда Александровича**, паспорт 78 04 435885, выдан ОВД г. Переславль-Залесский Ярославской области 30.11.2005г.:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке и в области бизнес – планирования, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
- 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
- 3) подписывать от имени Общества письма, исходящие из Департамента по оценке;
- 4) подписывать от имени Общества результаты работ по оценке и бизнес-планированию;
- 5) подписывать от имени Общества акты сдачи-приёмки услуг,

а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Доверенность № 15 от «30» апреля 2015 года считать не действительной.

Подпись Данилова Эдуарда Александровича _____ удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Оценка» _____ **В.А. Олейников**

Подпись 

ООО «ЭсАрДжи-Оценка»
105082, Россия, г. Москва,
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Тел./факс +7 (495) 797-30-31
www.srggroup.ru

РОСГОССТРАХ



ПАО «РОСГОССТРАХ»

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/16/134/933 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«03» февраля 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 на основании Заявления Страхователя от «03» февраля. 2016 года и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭсАрджи-Оценка» Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату

	В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНЕНИЯ:	<p>1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>2. Все прочие условия, не оговоренные в Полисе страхования регламентируются упомянутыми выше Правилами страхования, а также Договором страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>3. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p>

СТРАХОВЩИК: ПАО «Росгосстрах»

Филиал ПАО «Росгосстрах» в
 Москве и Московской области,


 Д.Малин А.П.

(Доверенность 1056-Д от «01» января 2016 г.)

М.П.



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 декабря 2009 года
дата включения в реестр

3016
№ согласно реестру

**Данилов Эдуард
Александрович**

паспорт 7804 435885 выдан ОВД г. Переславль-Залесский Ярославской области от 30.11.2005,
код подразделения 762-008 зарегистрирован: Ярославская область, г. Переславль-Залесский,
Чкаловский микрорайон, д. 50, кв.27

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»»**

**Генеральный директор
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»»**



Ю.В. Усова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ПОЛИС № 100 5125 00 47001 902421
страхования гражданской ответственности оценщиков

г. Москва

«25» ноября 2015 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование от 24.11.2015г. (Приложение №1) и «Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» от «20» ноября 2014 г. (Приложение №2) (далее – Правила страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Данилов Эдуард Александрович
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)	Оценка машин и оборудования; Оценка автотранспортных средств; Оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков); Оценка предприятий; Оценка земельных участков и природных ресурсов; Оценка ценных бумаг; Оценка нематериальных активов, в том числе интеллектуальной собственности; Оценка инвестиционных проектов; Оценка товаров потребительского назначения (продовольственные товары, одежда, аудио и видеотехника и т.п.); Оценка товаров производственного назначения (сырьё, материалы)
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000,00 руб.
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	30 000 000,00 руб.
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	0,04%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000,00 руб.
ФРАНШИЗА:	Не установлена.
ПОРЯДОК УПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются следующие расходы: а) реальный ущерб: - убытки от недооценки (переоценки) имущества в результате занижения (завышения) его стоимости; - сумму неуплаченного налога на имущество, которую должно уплатить или уплатил потребитель услуг Оценщика в результате занижения стоимости имущества (сумма, подлежащая выплате, определяется по результатам проверок налоговых органов); - расходы, которые требуется понести для восстановления (приобретения) имущественных прав, утраченных в результате допущенных ошибок при проведении оценки объекта оценки; - иные убытки, подтвержденные документально; б) ущерб, связанный с неполучением (недополучением) дохода (упущенная выгода); в) расходы и издержки, направленные на уменьшение размера причиненных убытков, понесенных в процессе судебной защиты по предъявленным третьими лицами исковым требованиям, по случаям, признанным страховыми, а также издержки, связанные с подачей исков в суд, а также расходов на привлечение экспертов и адвокатов, в размере, не превышающем 5% от страховой суммы, установленной настоящим Полисом.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «03» декабря 2015г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «02» декабря 2016г.
ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ПОЛИСА:	Приложение №1: Заявление на страхование от 24.11.2015г. Приложение №2: Правил страхования гражданской ответственности оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 20.11.2014г.

СТРАХОВЩИК:

ООО «БИН Страхование»
 Адрес: 115088, г. Москва, ул. Шарикоподшипниковская,
 д. 4, корп. 1
 ИНН: 7717115093
 КПП: 775001001
 р/с 40701810600050000010 в ПАО «БИНБАНК»
 г. Москва
 к/с 30101810200000000205
 БИК 044525205

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Данилов Эдуард Александрович
 Адрес: 141207, Московская обл, Пушкинский р-н,
 Пушкино г, 1-я Серебрянская ул, дом № 21, кв.314
 Паспорт гражданина Российской Федерации, серия: 78
 04, № 435885, выдан: 30 ноября 2005 года, ОВД
 г.Переславль-Залесский Ярославской обл.,
 Тел: 8-495-797-30-31

*С Правилами страхования ознакомлен.
 Экземпляр Правил страхования получил.*



Подпись
 м.п.

/А.В. Сидорович /

Подпись
 м.п.

/Э.А. Данилов /

14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Табл. 14.1

Количественные и качественные характеристики машино-мест с указанием планируемого периода реализации

№ п/п	Назначение	Размер	Период реализации
1	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
2	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
3	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
4	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
5	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
6	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
7	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
8	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
9	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
10	Машино - место	Стандартный размер	Период 2
11	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
12	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
13	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
14	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
15	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
16	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
17	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
18	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
19	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
20	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
21	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
22	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
23	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
24	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
25	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
26	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
27	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
28	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
29	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
30	Машино - место	Стандартный размер	Период 3
31	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
32	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
33	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
34	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
35	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
36	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
37	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
38	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
39	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
40	Машино - место	Стандартный размер	Период 4
41	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
42	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
43	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
44	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
45	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
46	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
47	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
48	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
49	Машино - место	Стандартный размер	Период 5
50	Машино - место	Средний размер	Период 2
51	Машино - место	Средний размер	Период 2
52	Машино - место	Средний размер	Период 2
53	Машино - место	Средний размер	Период 2
54	Машино - место	Средний размер	Период 2
55	Машино - место	Средний размер	Период 2
56	Машино - место	Средний размер	Период 2
57	Машино - место	Средний размер	Период 2
58	Машино - место	Средний размер	Период 3
59	Машино - место	Средний размер	Период 3
60	Машино - место	Средний размер	Период 3
61	Машино - место	Средний размер	Период 3
62	Машино - место	Средний размер	Период 3
63	Машино - место	Средний размер	Период 3
64	Машино - место	Средний размер	Период 3
65	Машино - место	Средний размер	Период 3

**Количественные и качественные характеристики квартир
с указанием планируемого периода реализации**

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м. Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
1	1	2	73,80	2	67,6	3,2 4,3	75,1	70,49	70,49	Период 2
2	1	2	51,70	1	46,5	6,4	52,9	49,7	49,70	Период 2
3	1	2	69,10	2	63,6	6,3	69,9	66,75	66,75	Период 2
4	1	2	103,70	3	94,8	10,6	105,4	97,98	97,98	Период 2
5	1	3	69,10	2	63,3	2,9 3,5	69,7	65,8	65,80	Период 2
6	1	3	50,00	1	45,8	5,1	50,9	48,35	48,35	Период 2
7	1	3	67,30	2	62,9	6,3	69,2	66,05	66,05	Период 2
8	1	3	88,00	3	82,2	7,5	89,7	85,95	85,95	Период 2
9	1	4	69,10	2	63,3	2,9 3,5	69,7	65,8	65,80	Период 2
10	1	4	50,00	1	45,8	5,1	50,9	48,35	48,35	Период 2
11	1	4	67,30	2	62,9	6,3	69,2	66,05	66,05	Период 2
12	1	4	88,00	3	82,2	7,5	89,7	85,95	85,95	Период 2
13	1	5	69,10	2	63,3	2,9 3,5	69,7	65,8	65,80	Период 2
14	1	5	50,00	1	45,8	5,1	50,9	48,35	48,35	Период 2
15	1	5	67,30	2	62,9	6,3	69,2	66,05	66,05	Период 2
16	1	5	88,00	3	82,2	7,5	89,7	85,95	85,95	Период 2
17	1	6	69,10	2	63,3	2,9 3,5	69,7	65,8	65,80	Период 2
18	1	6								
19	1	6	67,30	2	62,9	6,3	69,2	66,05	66,05	Период 2
20	1	6	88,00	3	82,2	7,5	89,7	85,95	85,95	Период 2
21	1	7	69,10	2	63,3	2,9 3,5	69,7	65,8	65,80	Период 2
22	1	7	50,00	1	45,8	5,1	50,9	48,35	48,35	Период 2
23	1	7	67,30	2	62,9	6,3	69,2	66,05	66,05	Период 2
24	1	7	88,00	3	82,2	7,5	89,7	85,95	85,95	Период 2
25	1	8	69,10	2	63,3	2,9 3,5	69,7	65,8	65,80	Период 2
26	1	8	50,00	1	45,8	5,1	50,9	48,35	48,35	Период 2
27	1	8	67,30	2	62,9	6,3	69,2	66,05	66,05	Период 2
28	1	8	88,00	3	82,2	7,5	89,7	85,95	85,95	Период 2
29	1	9	69,10	2	63,3	2,9 3,5	69,7	65,8	65,80	Период 2
30	1	9	50,00	1	45,8	5,1	50,9	48,35	48,35	Период 2
31	1	9	67,30	2	62,9	6,3	69,2	66,05	66,05	Период 2
32	1	9	88,00	3	82,2	7,5	89,7	85,95	85,95	Период 2
33	1	10	69,10	2	63,5	3 3,7	70,2	66,11	66,11	Период 2
34	1	10	53,60	1	46,1	9,2	55,3	50,7	50,70	Период 2
35	1	10	70,90	2	62,7	9,1	71,8	67,25	67,25	Период 2
36	1	10	88,00	3	82,5	7,1	89,6	86,05	86,05	Период 2
37	1	11	69,10	2	63,5	3 3,7	70,2	66,11	66,11	Период 2
38	1	11	53,60	1	46,1	9,2	55,3	50,7	50,70	Период 2
39	1	11	70,90	2	62,7	9,1	71,8	67,25	67,25	Период 2
40	1	11	88,00	3	82,5	7,1	89,6	86,05	86,05	Период 2
41	1	12	69,10	2	63,5	3 3,7	70,2	66,11	66,11	Период 2
42	1	12	53,60	1	46,1	9,2	55,3	50,7	50,70	Период 2
43	1	12	70,90	2	62,7	9,1	71,8	67,25	67,25	Период 2
44	1	12	88,00	3	82,5	7,1	89,6	86,05	86,05	Период 2
45	1	13	69,10	2	63,5	3 3,7	70,2	66,11	66,11	Период 2
46	1	13	53,60	1	46,1	9,2	55,3	50,7	50,70	Период 2
47	1	13	70,90	2	62,7	9,1	71,8	67,25	67,25	Период 2
48	1	13	88,00	3	82,5	7,1	89,6	86,05	86,05	Период 2
49	1	14	69,10	2	63,5	3 3,7	70,2	66,11	66,11	Период 2
50	1	14	53,60	1	46,1	9,2	55,3	50,7	50,70	Период 2
51	1	14	70,90	2	62,7	3 3,7	69,4	65,31	65,31	Период 2

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м. Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
52	1	14	88,00	3	82,5	7,1	89,6	86,05	86,05	Период 2
53	1	15	69,10	2	63,5	3	70,2	66,11	66,11	Период 2
54	1	15	53,60	1	46,1	9,2	55,3	50,7	50,70	Период 2
55	1	15	70,90	2	62,7	9,1	71,8	67,25	67,25	Период 2
56	1	15	88,00	3	-	-	-	-	88,00	Период 2
57	1	16	69,10	2	63,5	3	70,2	66,11	66,11	Период 2
58	1	16	53,60	1	46,1	9,2	55,3	50,7	50,70	Период 2
59	1	16	70,90	2	62,7	9,1	71,8	67,25	67,25	Период 2
60	1	16	88,00	3	82,5	7,1	89,6	86,05	86,05	Период 2
61	1	17	69,10	2	63,5	3	70,2	66,11	66,11	Период 2
62	1	17	53,60	1	46,1	9,2	55,3	50,7	50,70	Период 2
63	1	17	70,90	2	62,7	9,1	71,8	67,25	67,25	Период 2
64	1	17	88,00	3	82,5	7,1	89,6	86,05	86,05	Период 2
65	2	2	95,70	3	89,1	3,1	96,4	91,91	91,91	Период 2
66	2	2	83,80	2	72,3	12,7	85	78,65	78,65	Период 2
67	2	2	73,80	2	67,2	3,1	74,6	70,04	70,04	Период 2
68	2	3	90,30	3	81,3	10,9	92,2	86,75	86,75	Период 2
69	2	3	80,80	2	71,9	10,2	82,1	77	77,00	Период 2
70	2	3	69,10	2	63,6	3,5	70,5	66,37	66,37	Период 2
71	2	4	90,30	3	81,3	10,9	92,2	86,75	86,75	Период 2
72	2	4	80,80	2	71,9	10,2	82,1	77	77,00	Период 2
73	2	4	69,10	2	63,6	3,5	70,5	66,37	66,37	Период 2
74	2	5	90,30	3	81,3	10,9	92,2	86,75	86,75	Период 2
75	2	5	80,80	2	71,9	10,2	82,1	77	77,00	Период 2
76	2	5	69,10	2	63,6	3,5	70,5	66,37	66,37	Период 2
77	2	6	90,30	3	81,3	10,9	92,2	86,75	86,75	Период 2
78	2	6	80,80	2	71,9	10,2	82,1	77	77,00	Период 2
79	2	6	69,10	2	63,6	3,5	70,5	66,37	66,37	Период 2
80	2	7	90,30	3	81,3	10,9	92,2	86,75	86,75	Период 2
81	2	7	80,80	2	71,9	10,2	82,1	77	77,00	Период 2
82	2	7	69,10	2	63,6	3,5	70,5	66,37	66,37	Период 2
83	2	8	90,30	3	81,3	10,9	92,2	86,75	86,75	Период 2
84	2	8	80,80	2	71,9	10,2	82,1	77	77,00	Период 2
85	2	8	69,10	2	63,6	3,5	70,5	66,37	66,37	Период 2
86	2	9	90,30	3	81,3	10,9	92,2	86,75	86,75	Период 2
87	2	9	80,80	2	71,9	10,2	82,1	77	77,00	Период 2
88	2	9	69,10	2	63,6	3,5	70,5	66,37	66,37	Период 2
89	2	10	93,90	3	81,8	14,9	96,7	89,25	89,25	Период 3
90	2	10	84,40	2	71,7	14,5	86,2	78,95	78,95	Период 3
91	2	10	69,10	2	63,9	3,5	71	66,73	66,73	Период 3
92	2	11	93,90	3	81,8	14,9	96,7	89,25	89,25	Период 3
93	2	11	84,40	2	71,7	14,5	86,2	78,95	78,95	Период 3
94	2	11	69,10	2	63,9	3,5	71	66,73	66,73	Период 3
95	2	12	93,90	3	81,8	14,9	96,7	89,25	89,25	Период 3
96	2	12	84,40	2	71,7	14,5	86,2	78,95	78,95	Период 3
97	2	12	69,10	2	63,9	3,5	71	66,73	66,73	Период 3
98	2	13	93,90	3	81,8	14,9	96,7	89,25	89,25	Период 3
99	2	13	84,40	2	71,7	14,5	86,2	78,95	78,95	Период 3
100	2	13	69,10	2	63,9	3,5	71	66,73	66,73	Период 3
101	2	14	93,80	3	82	14,9	96,9	89,45	89,45	Период 3
102	2	14	84,30	2	71,7	14,2	85,9	78,8	78,80	Период 3
103	2	14	69,00	2	63,6	3,5	71,1	66,55	66,55	Период 3
104	2	15	93,80	3	-	-	-	-	93,80	Период 3
105	2	15	84,30	2	71,7	14,2	85,9	78,8	78,80	Период 3
106	2	15	69,00	2	63,6	3,5	71,1	66,55	66,55	Период 3
107	2	16	93,80	3	82	14,9	96,9	89,45	89,45	Период 3
108	2	16	84,30	2	71,7	14,2	85,9	78,8	78,80	Период 3

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м. Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
109	2	16	69,00	2	63,6	3,5 4	71,1	66,55	66,55	Период 3
110	2	17	93,80	3	82	14,9	96,9	89,45	89,45	Период 3
111	2	17	84,30	2	71,7	14,2	85,9	78,8	78,80	Период 3
112	2	17	69,00	2	63,6	3,5 4	71,1	66,55	66,55	Период 3
113	2	18	93,80	3	82	14,9	96,9	89,45	89,45	Период 3
114	2	18	84,30	2	71,7	14,2	85,9	78,8	78,80	Период 3
115	2	18	69,00	2	63,6	3,5 4	71,1	66,55	66,55	Период 3
116	2	19	93,80	3	82	14,9	96,9	89,45	89,45	Период 3
117	2	19	84,30	2	71,7	14,2	85,9	78,8	78,80	Период 3
118	2	19	69,00	2	63,6	3,5 4	71,1	66,55	66,55	Период 3
119	3	2	95,35	3	88,4	3,1 4,6	96,1	91,33	91,33	Период 3
120	3	2	83,40	2	72,3	12,7	85	78,65	78,65	Период 3
121	3	2	73,55	2	67	3,2 4,2	74,4	69,86	69,86	Период 3
122	3	3	89,60	3	81,8	9,7	91,5	86,65	86,65	Период 3
123	3	3	80,30	2	-	-	-	-	80,30	Период 3
124	3	3	68,50	2	-	-	-	-	68,50	Период 3
125	3	4	89,60	3	81,8	9,7	91,5	86,65	86,65	Период 3
126	3	4	80,30	2	71,9	10,3	82,2	77,05	77,05	Период 3
127	3	4	68,50	2	63,8	3,1 3,9	70,8	66,52	66,52	Период 3
128	3	5	89,60	3	81,8	9,7	91,5	86,65	86,65	Период 3
129	3	5	75,70	2	71,9	10,3	82,2	77,05	77,05	Период 3
130	3	5	64,90	2	63,8	3,1 3,9	70,8	66,52	66,52	Период 3
131	3	6	89,60	3	81,8	9,7	91,5	86,65	86,65	Период 3
132	3	6	75,70	2	71,9	10,3	82,2	77,05	77,05	Период 3
133	3	6	64,90	2	63,8	3,1 3,9	70,8	66,52	66,52	Период 3
134	3	7	89,60	3	81,8	9,7	91,5	86,65	86,65	Период 3
135	3	7	75,70	2	71,9	10,3	82,2	77,05	77,05	Период 3
136	3	7	64,90	2	63,8	3,1 3,9	70,8	66,52	66,52	Период 3
137	3	8	89,60	3	81,8	9,7	91,5	86,65	86,65	Период 3
138	3	8	75,70	2	71,9	10,3	82,2	77,05	77,05	Период 3
139	3	8	64,90	2	63,8	3,1 3,9	70,8	66,52	66,52	Период 3
140	3	9	89,60	3	81,8	9,7	91,5	86,65	86,65	Период 3
141	3	9	75,70	2	71,9	10,3	82,2	77,05	77,05	Период 3
142	3	9	64,90	2	63,8	3,1 3,9	70,8	66,52	66,52	Период 3
143	3	10	93,20	3	81,7	13,5	95,2	88,45	88,45	Период 3
144	3	10	83,90	2	71,4	13,4	84,8	78,1	78,10	Период 3
145	3	10	68,50	2	63,3	3,1 3,6	70	65,93	65,93	Период 3
146	3	11	93,20	3	81,7	13,5	95,2	88,45	88,45	Период 3
147	3	11	83,90	2	71,4	13,4	84,8	78,1	78,10	Период 3
148	3	11	68,50	2	63,3	3,1 3,6	70	65,93	65,93	Период 3
149	3	12	93,20	3	81,7	13,5	95,2	88,45	88,45	Период 3
150	3	12	83,90	2	71,4	13,4	84,8	78,1	78,10	Период 3
151	3	12	68,50	2	63,3	3,1 3,6	70	65,93	65,93	Период 3
152	3	13	93,20	3	81,7	13,5	95,2	88,45	88,45	Период 3
153	3	13	83,90	2	71,4	13,4	84,8	78,1	78,10	Период 3
154	3	13	68,50	2	63,3	3,1 3,6	70	65,93	65,93	Период 3
155	3	14	93,20	3	82	12,7	94,7	88,35	88,35	Период 3
156	3	14	83,90	2	71,3	13,7	85	78,15	78,15	Период 3
157	3	14	68,50	2	63,5	3,1 3,6	70,2	66,13	66,13	Период 3
158	3	15	93,20	3	82	12,7	94,7	88,35	88,35	Период 3
159	3	15	83,90	2	71,3	13,7	85	78,15	78,15	Период 3
160	3	15	68,50	2	63,5	3,1 3,6	70,2	66,13	66,13	Период 3
161	3	16	93,20	3	82	12,7	94,7	88,35	88,35	Период 4
162	3	16	83,90	2	71,3	13,7	85	78,15	78,15	Период 3
163	3	16	68,50	2	63,5	3,1 3,6	70,2	66,13	66,13	Период 3
164	3	17	93,20	3	82	12,7	94,7	88,35	88,35	Период 4
165	3	17	83,90	2	71,3	13,7	85	78,15	78,15	Период 3

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м. Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
166	3	17	68,50	2	63,5	3,1 3,6	70,2	66,13	66,13	Период 3
167	3	18	93,20	3	82		12,7	94,7	88,35	Период 4
168	3	18	83,90	2	71,3		13,7	85	78,15	Период 3
169	3	18	68,50	2	63,5	3,1 3,6	70,2	66,13	66,13	Период 3
170	3	19	93,20	3	82		12,7	94,7	88,35	Период 4
171	3	19	83,90	2	71,3		13,7	85	78,15	Период 3
172	3	19	68,50	2	63,5	3,1 3,6	70,2	66,13	66,13	Период 3
173	3	20	93,20	3	82		12,7	94,7	88,35	Период 4
174	3	20	83,90	2	71,3		13,7	85	78,15	Период 3
175	3	20	68,50	2	63,5	3,1 3,6	70,2	66,13	66,13	Период 3
176	3	21	93,20	3	82		12,7	94,7	88,35	Период 4
177	3	21	83,90	2	71,3		13,7	85	78,15	Период 3
178	3	21	68,50	2	63,5	3,1 3,6	70,2	66,13	66,13	Период 3
179	4	2	95,35	3	89,1	2,6 4,3	96	91,69	91,69	Период 4
180	4	2	83,40	2	72,1		5,8	77,9	75	Период 3
181	4	2	73,55	2	67,3	2,6 4,3	74,2	69,89	69,89	Период 3
182	4	3	89,60	3	81,9		8,8	90,7	86,3	Период 4
183	4	3	80,30	2	71,7		4,7	76,4	74,05	Период 3
184	4	3	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
185	4	4	89,60	3	81,9		8,8	90,7	86,3	Период 4
186	4	4	80,30	2	71,7		4,7	76,4	74,05	Период 3
187	4	4	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
188	4	5	89,60	3	81,9		8,8	90,7	86,3	Период 4
189	4	5	80,30	2	71,7		4,7	76,4	74,05	Период 3
190	4	5	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
191	4	6	89,60	3	81,9		8,8	90,7	86,3	Период 4
192	4	6	80,30	2	71,7		4,7	76,4	74,05	Период 3
193	4	6	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
194	4	7	89,60	3	81,9		8,8	90,7	86,3	Период 4
195	4	7	80,30	2	71,7		4,7	76,4	74,05	Период 3
196	4	7	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
197	4	8	89,60	3	81,9		8,8	90,7	86,3	Период 4
198	4	8	80,30	2	71,7		4,7	76,4	74,05	Период 3
199	4	8	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
200	4	9	89,60	3	81,9		8,8	90,7	86,3	Период 4
201	4	9	80,30	2	71,7		4,7	76,4	74,05	Период 3
202	4	9	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
203	4	10	93,20	3	81,9		12,4	94,3	88,1	Период 4
204	4	10	83,90	2	71,7		13	84,7	78,2	Период 3
205	4	10	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
206	4	11	93,20	3	81,9		12,4	94,3	88,1	Период 4
207	4	11	83,90	2	71,7		13	84,7	78,2	Период 3
208	4	11	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
209	4	12	93,20	3	81,9		12,4	94,3	88,1	Период 4
210	4	12	83,90	2	71,7		13	84,7	78,2	Период 3
211	4	12	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
212	4	13	93,20	3	81,9		12,4	94,3	88,1	Период 4
213	4	13	83,90	2	71,7		13	84,7	78,2	Период 3
214	4	13	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
215	4	14	93,20	3	81,9		12,4	94,3	88,1	Период 4
216	4	14	83,90	2	71,7		13	84,7	78,2	Период 3
217	4	14	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
218	4	15	93,20	3	81,9		12,4	94,3	88,1	Период 4
219	4	15	83,90	2	71,7		13	84,7	78,2	Период 3
220	4	15	68,50	2	63,7	2,5 3,5	69,7	66	66,00	Период 3
221	4	16	93,20	3	81,9		12,4	94,3	88,1	Период 4
222	4	16	83,90	2	71,7		13	84,7	78,2	Период 3

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м.	Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
223	4	16	68,50	2	63,7	2,5	3,5	69,7	66	66,00	Период 3
224	4	17	93,20	3	81,9	12,4		94,3	88,1	88,10	Период 4
225	4	17	83,90	2	71,7	13		84,7	78,2	78,20	Период 3
226	4	17	68,50	2	63,7	2,5	3,5	69,7	66	66,00	Период 3
227	4	18	93,20	3	81,9	12,4		94,3	88,1	88,10	Период 4
228	4	18	83,90	2	71,7	13		84,7	78,2	78,20	Период 3
229	4	18	68,50	2	63,7	2,5	3,5	69,7	66	66,00	Период 3
230	4	19	93,20	3	81,9	12,4		94,3	88,1	88,10	Период 4
231	4	19	83,90	2	71,7	13		84,7	78,2	78,20	Период 3
232	4	19	68,50	2	63,7	2,5	3,5	69,7	66	66,00	Период 3
233	4	20	93,20	3	81,9	12,4		94,3	88,1	88,10	Период 5
234	4	20	83,90	2	71,7	13		84,7	78,2	78,20	Период 4
235	4	20	68,50	2	63,7	2,5	3,5	69,7	66	66,00	Период 4
236	4	21	93,20	3	82,9	12,4		95,3	89,1	89,10	Период 5
237	4	21	83,90	2	72,7	13		85,7	79,2	79,20	Период 4
238	4	21	68,50	2	64,6	2,5	3,5	70,6	66,9	66,90	Период 4
239	4	22	93,20	3	88,8	7,8	4	100,6	93,9	93,90	Период 5
240	4	22	83,90	2	75,8	14,6		90,4	83,1	83,10	Период 4
241	4	22	68,50	2	67,4	2,8	4	74,2	70	70,00	Период 4
242	4	23	93,20	3	88,8	7,8	4	100,6	93,9	93,90	Период 5
243	4	23	83,90	2	75,8	14,6		90,4	83,1	83,10	Период 4
244	4	23	68,50	2	67,4	2,8	4	74,2	70	70,00	Период 4
245	5	2	73,20	2	67	2,7	4,3	74	69,64	69,64	Период 4
246	5	2	51,50	1	46,3	5,8		52,1	49,2	49,20	Период 2
247	5	2	51,50	1	46,3	5,8		52,1	49,2	49,20	Период 2
248	5	2	73,20	2	67	2,7	4,3	74	69,64	69,64	Период 4
249	5	3	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
250	5	3	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
251	5	3	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
252	5	3	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
253	5	4	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
254	5	4	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
255	5	4	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
256	5	4	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
257	5	5	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
258	5	5	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
259	5	5	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
260	5	5	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
261	5	6	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
262	5	6	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
263	5	6	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
264	5	6	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
265	5	7	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
266	5	7	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
267	5	7	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
268	5	7	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
269	5	8	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
270	5	8	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
271	5	8	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
272	5	8	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
273	5	9	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
274	5	9	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
275	5	9	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 2
276	5	9	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
277	5	10	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
278	5	10	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 2
279	5	10	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 2

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)		Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)		Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)		Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
					Лоджия, кв. м.	Балкон, кв. м.						
280	5	10	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2		66,20	Период 4
281	5	11	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1		66,10	Период 4
282	5	11	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
283	5	11	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
284	5	11	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2		66,20	Период 4
285	5	12	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1		66,10	Период 4
286	5	12	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
287	5	12	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
288	5	12	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2		66,20	Период 4
289	5	13	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1		66,10	Период 4
290	5	13	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
291	5	13	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
292	5	13	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2		66,20	Период 4
293	5	14	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1		66,10	Период 4
294	5	14	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
295	5	14	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
296	5	14	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2		66,20	Период 4
297	5	15	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1		66,10	Период 4
298	5	15	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
299	5	15	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
300	5	15	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2		66,20	Период 4
301	5	16	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1		66,10	Период 4
302	5	16	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
303	5	16	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
304	5	16	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2		66,20	Период 4
305	5	17	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1		66,10	Период 4
306	5	17	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
307	5	17	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45		50,45	Период 2
308	5	17	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2		66,20	Период 4
309	5	18	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
310	5	18	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
311	5	18	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
312	5	18	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
313	5	19	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
314	5	19	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
315	5	19	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
316	5	19	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
317	5	20	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
318	5	20	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
319	5	20	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
320	5	20	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
321	5	21	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
322	5	21	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
323	5	21	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
324	5	21	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
325	5	22	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
326	5	22	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
327	5	22	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
328	5	22	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
329	5	23	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
330	5	23	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
331	5	23	53,30	1	-	-	-	-	-		53,30	Период 2
332	5	23	68,50	2	-	-	-	-	-		68,50	Период 4
333	6	2	72,80	2	66,7	2,7	4,3	73,7	69,34		69,34	Период 4
334	6	2	51,50	1	46,3	5,8		52,1	49,2		49,20	Период 2
335	6	2	51,50	1	46,3	5,8		52,1	49,2		49,20	Период 3
336	6	2	72,90	2	66,9	2,7	4,3	73,9	69,54		69,54	Период 4

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м.	Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
337	6	3	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
338	6	3	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
339	6	3	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
340	6	3	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
341	6	4	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
342	6	4	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
343	6	4	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
344	6	4	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
345	6	5	68,50	2	63,8	3,5	2,5	69,8	66,3	66,30	Период 4
346	6	5	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
347	6	5	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
348	6	5	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
349	6	6	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
350	6	6	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
351	6	6	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
352	6	6	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
353	6	7	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
354	6	7	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
355	6	7	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
356	6	7	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
357	6	8	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
358	6	8	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
359	6	8	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
360	6	8	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
361	6	9	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
362	6	9	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
363	6	9	49,70	1	46,3	4,7		51	48,65	48,65	Период 3
364	6	9	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
365	6	10	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
366	6	10	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
367	6	10	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
368	6	10	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
369	6	11	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
370	6	11	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
371	6	11	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
372	6	11	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
373	6	12	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
374	6	12	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
375	6	12	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
376	6	12	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
377	6	13	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
378	6	13	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
379	6	13	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
380	6	13	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
381	6	14	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
382	6	14	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
383	6	14	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
384	6	14	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
385	6	15	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
386	6	15	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
387	6	15	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
388	6	15	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
389	6	16	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4
390	6	16	53,30	1	46,3	8,8		55,1	50,7	50,70	Период 3
391	6	16	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
392	6	16	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
393	6	17	68,50	2	63,8	2,5	3,5	69,8	66,1	66,10	Период 4

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м.	Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
394	6	17	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
395	6	17	53,30	1	46,3	8,3		54,6	50,45	50,45	Период 3
396	6	17	68,50	2	63,9	2,5	3,5	69,9	66,2	66,20	Период 4
397	6	18	68,50	2				-	-	68,50	Период 4
398	6	18	53,30	1				-	-	53,30	Период 3
399	6	18	53,30	1				-	-	53,30	Период 3
400	6	18	68,50	2				-	-	68,50	Период 4
401	6	19	68,50	2				-	-	68,50	Период 4
402	6	19	53,30	1				-	-	53,30	Период 3
403	6	19	53,30	1				-	-	53,30	Период 3
404	6	19	68,50	2				-	-	68,50	Период 4
405	6	20	68,50	2				-	-	68,50	Период 4
406	6	20	53,30	1				-	-	53,30	Период 3
407	6	20	53,30	1				-	-	53,30	Период 3
408	6	20	68,50	2				-	-	68,50	Период 4
409	6	21	68,50	2				-	-	68,50	Период 4
410	6	21	53,30	1				-	-	53,30	Период 3
411	6	21	53,30	1				-	-	53,30	Период 3
412	6	21	68,50	2				-	-	68,50	Период 4
413	7	2	73,70	2	68,2	2,8	4,4	75,4	70,92	70,92	Период 4
414	7	2	51,80	1	47,2		6,4	53,6	49,12	49,12	Период 3
415	7	2	51,80	1	52,9		5,9	58,8	54,67	54,67	Период 3
416	7	2	73,70	2	68,4	2,5	4,3	75,2	70,94	70,94	Период 4
417	7	3	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 4
418	7	3	50,00	1	46,3		4,9	51,2	47,77	47,77	Период 3
419	7	3	50,00	1	46,1		4,9	51	47,57	47,57	Период 3
420	7	3	69,10	2	64	2,9	3,5	70,4	66,5	66,50	Период 4
421	7	4	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
422	7	4	50,00	1	46,3		4,9	51,2	47,77	47,77	Период 3
423	7	4	50,00	1	46,1		4,9	51	47,57	47,57	Период 3
424	7	4	69,10	2	64	2,9	3,5	70,4	66,5	66,50	Период 5
425	7	5	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
426	7	5	50,00	1	46,3		4,9	51,2	47,77	47,77	Период 3
427	7	5	50,00	1	46,1		4,9	51	47,57	47,57	Период 3
428	7	5	69,10	2	64	2,9	3,5	70,4	66,5	66,50	Период 5
429	7	6	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
430	7	6	50,00	1	46,3		4,9	51,2	47,77	47,77	Период 3
431	7	6	50,00	1	46,1		4,9	51	47,57	47,57	Период 3
432	7	6	69,10	2	64	2,9	3,5	70,4	66,5	66,50	Период 5
433	7	7	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
434	7	7	50,00	1	46,4		4,9	51,3	47,87	47,87	Период 3
435	7	7	50,00	1	46,1		4,9	51	47,57	47,57	Период 3
436	7	7	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
437	7	8	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
438	7	8	50,00	1	46,4		4,9	51,3	47,87	47,87	Период 3
439	7	8	50,00	1	46,5		4,9	51,4	47,97	47,97	Период 3
440	7	8	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
441	7	9	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
442	7	9	50,00	1	46,4		4,9	51,3	47,87	47,87	Период 3
443	7	9	50,00	1	46,5		4,9	51,4	47,97	47,97	Период 3
444	7	9	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
445	7	10	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
446	7	10	53,60	1	46,4	3,8	4,9	55,1	49,77	49,77	Период 3
447	7	10	53,60	1	46,5	3,8	4,9	55,2	49,87	49,87	Период 3
448	7	10	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
449	7	11	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
450	7	11	53,60	1	46,4	3,8	4,9	55,1	49,77	49,77	Период 3

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м.	Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
451	7	11	53,60	1	46,5	3,8	4,9	55,2	49,87	49,87	Период 3
452	7	11	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
453	7	12	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
454	7	12	53,60	1	46,4	3,8	4,9	55,1	49,77	49,77	Период 3
455	7	12	53,60	1	46,5	3,8	4,9	55,2	49,87	49,87	Период 3
456	7	12	69,10	2	63,9	2,9	3,5	70,3	66,4	66,40	Период 5
457	7	13	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
458	7	13	53,60	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
459	7	13	53,60	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
460	7	13	69,10	2	63,8	2,9	3,5	70,2	66,3	66,30	Период 5
461	7	14	69,00	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
462	7	14	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
463	7	14	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
464	7	14	69,00	2	63,8	2,9	3,5	70,2	66,3	66,30	Период 5
465	7	15	69,00	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
466	7	15	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
467	7	15	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
468	7	15	69,00	2	63,8	2,9	3,5	70,2	66,3	66,30	Период 5
469	7	16	69,00	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
470	7	16	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
471	7	16	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
472	7	16	69,00	2	63,8	2,9	3,5	70,2	66,3	66,30	Период 5
473	7	17	69,00	2	62,2	2,9	3,5	68,6	64,7	64,70	Период 5
474	7	17	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
475	7	17	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
476	7	17	69,00	2	63,8	2,9	3,5	70,2	66,3	66,30	Период 5
477	7	18	69,00	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
478	7	18	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
479	7	18	53,50	1	46,6	3,8	4,9	55,3	49,97	49,97	Период 3
480	7	18	69,00	2	63,8	2,9	3,5	70,2	66,3	66,30	Период 5
481	7	19	69,00	2	-	-	-	-	-	69,00	Период 5
482	7	19	53,50	1	-	-	-	-	-	53,50	Период 3
483	7	19	53,50	1	-	-	-	-	-	53,50	Период 3
484	7	19	69,00	2	-	-	-	-	-	69,00	Период 5
485	8	2	104,00	3	95	-	10,3	105,3	98,09	98,09	Период 5
486	8	2	69,10	2	63,9	-	6,5	70,4	65,85	65,85	Период 5
487	8	2	51,70	1	46,2	-	6,4	52,6	48,12	48,12	Период 3
488	8	2	73,80	2	67,9	2,8	4,4	75,1	70,62	70,62	Период 5
489	8	3	101,10	3	94,7	-	7,9	102,6	97,07	97,07	Период 5
490	8	3	67,30	2	64,1	-	4,8	68,9	65,54	65,54	Период 5
491	8	3	50,00	1	46,6	-	4,8	51,4	48,04	48,04	Период 3
492	8	3	69,10	2	64,3	2,9	3,5	70,7	66,8	66,80	Период 5
493	8	4	101,10	3	94,7	-	7,9	102,6	97,07	97,07	Период 5
494	8	4	67,30	2	64,1	-	4,8	68,9	65,54	65,54	Период 5
495	8	4	50,00	1	46,6	-	4,8	51,4	48,04	48,04	Период 3
496	8	4	69,10	2	64,3	2,9	3,5	70,7	66,8	66,80	Период 5
497	8	5	101,10	3	94,7	-	7,9	102,6	97,07	97,07	Период 5
498	8	5	67,30	2	64,1	-	4,8	68,9	65,54	65,54	Период 5
499	8	5	50,00	1	46,6	-	4,8	51,4	48,04	48,04	Период 3
500	8	5	69,10	2	64,3	2,9	3,5	70,7	66,8	66,80	Период 5
501	8	6	101,10	3	94,7	-	7,9	102,6	97,07	97,07	Период 5
502	8	6	67,30	2	64,1	-	4,8	68,9	65,54	65,54	Период 5
503	8	6	50,00	1	46,6	-	4,8	51,4	48,04	48,04	Период 3
504	8	6	69,10	2	64,3	2,9	3,5	70,7	66,8	66,80	Период 5
505	8	7	101,10	3	94,5	-	7,9	102,4	96,87	96,87	Период 5
506	8	7	67,30	2	63,8	-	4,8	68,6	65,24	65,24	Период 5
507	8	7	50,00	1	46,5	-	4,8	51,3	47,94	47,94	Период 3

№ кв	Секция	Этаж	Площадь, кв.м. (согласно шахматной ведомости)	Количество комнат	Площадь (без учета холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Лоджия, кв. м.	Балкон, кв. м.	Площадь (с учетом холодных помещений), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь (с учетом холодных помещений; лоджия-0,5; балкон-0,3), кв.м. (согласно техническому паспорту)	Площадь, кв.м. (используемая в расчетах)	Период реализации
508	8	7	69,10	2	64,1	2,9	3,5	70,5	66,6	66,60	Период 5
509	8	8	101,10	3	94,5		7,9	102,4	96,87	96,87	Период 5
510	8	8	67,30	2	63,8		4,8	68,6	65,24	65,24	Период 5
511	8	8	50,00	1	46,5		4,8	51,3	47,94	47,94	Период 3
512	8	8	69,10	2	64,1	2,9	3,5	70,5	66,6	66,60	Период 5
513	8	9	101,10	3	94,5		7,9	102,4	96,87	96,87	Период 5
514	8	9	67,30	2	63,8		4,8	68,6	65,24	65,24	Период 5
515	8	9	50,00	1	46,5		4,8	51,3	47,94	47,94	Период 3
516	8	9	69,10	2	64,1	2,9	3,5	70,5	66,6	66,60	Период 5
517	8	10	104,50	3	94,5	5,8	5,6	105,9	99,08	99,08	Период 5
518	8	10	70,90	2	63,8	3,8	4,8	72,4	67,14	67,14	Период 5
519	8	10	53,60	1	46,5	3,8	4,8	55,1	49,84	49,84	Период 3
520	8	10	69,10	2	64,1	2,9	3,5	70,5	66,6	66,60	Период 5
521	8	11	104,50	3	94,5	5,8	5,6	105,9	99,08	99,08	Период 5
522	8	11	70,90	2	63,8	3,8	4,8	72,4	67,14	67,14	Период 5
523	8	11	53,60	1	46,5	3,8	4,8	55,1	49,84	49,84	Период 3
524	8	11	69,10	2	64,1	2,9	3,5	70,5	66,6	66,60	Период 5
525	8	12	104,50	3	94,5	5,8	5,6	105,9	99,08	99,08	Период 5
526	8	12	70,90	2	63,8	3,8	4,8	72,4	67,14	67,14	Период 5
527	8	12	53,60	1	46,5	3,8	4,8	55,1	49,84	49,84	Период 3
528	8	12	69,10	2	64,1	2,9	3,5	70,5	66,6	66,60	Период 5
529	8	13	104,50	3	94,5	5,8	5,6	105,9	99,08	99,08	Период 5
530	8	13	70,90	2	63,8	3,8	4,8	72,4	67,14	67,14	Период 5
531	8	13	53,60	1	46,5	3,8	4,8	55,1	49,84	49,84	Период 3
532	8	13	69,10	2	64,1	2,9	3,5	70,5	66,6	66,60	Период 5
533	8	14	104,50	3	94,6	5,8	5,6	106	99,18	99,18	Период 5
534	8	14	70,90	2	64,1	3,8	4,8	72,7	67,44	67,44	Период 5
535	8	14	53,60	1	46,6	3,8	4,8	55,2	49,94	49,94	Период 3
536	8	14	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
537	8	15	104,50	3	94,6	5,8	5,6	106	99,18	99,18	Период 5
538	8	15	70,90	2	64,1	3,8	4,8	72,7	67,44	67,44	Период 5
539	8	15	53,60	1	46,6	3,8	4,8	55,2	49,94	49,94	Период 3
540	8	15	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
541	8	16	104,50	3	94,6	5,8	5,6	106	99,18	99,18	Период 5
542	8	16	70,90	2	64,1	3,8	4,8	72,7	67,44	67,44	Период 5
543	8	16	53,60	1	46,6	3,8	4,8	55,2	49,94	49,94	Период 3
544	8	16	69,10	2	64,2	2,9	3,5	70,6	66,7	66,70	Период 5
545	8	17	104,50	3	94,6	5,8	5,6	106	99,18	99,18	Период 5
546	8	17	70,90	2	64,1	3,8	4,8	72,7	67,44	67,44	Период 5
547	8	17	53,60	1	46,6	3,8	4,8	55,2	49,94	49,94	Период 3
548	8	17	69,10	2	62,2	2,9	3,5	68,6	64,7	64,70	Период 5
Итого:			38 222,80		31 978,80			35 943,90	33 731,33	36 742,93	-

Источник информации: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Табл. 14.3

**Количественные и качественные характеристики помещений свободного назначения
с указанием планируемого периода реализации**

№ п/п	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Наличие отдельного входа	Период реализации
1	Нежилое	-	1	168,00	Да	Период 3
2	Нежилое	-	1	148,00	Да	Период 4
3	Нежилое	-	1	98,30	Да	Период 2
4	Нежилое	-	1	155,20	Да	Период 3
5	Нежилое	-	1	125,80	Да	Период 3
6	Нежилое	-	1	105,60	Да	Период 3
7	Нежилое	-	1	108,30	Да	Период 3
8	Нежилое	-	1	98,30	Да	Период 2
9	Нежилое	-	1	89,70	Да	Период 2
10	Нежилое	-	1	143,20	Да	Период 4
11	Нежилое	-	1	111,70	Да	Период 4
12	Нежилое	-	1	141,80	Да	Период 4
13	Нежилое	-	1	105,60	Да	Период 4
14	Нежилое	-	1	227,20	Да	Период 3

Источник информации: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Заключение по обследованию здания



ЗАКЛЮЧЕНИЕ №16/120

по результатам инженерно-технического обследования объекта незавершенного строительства на земельных участках по адресу:

***г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева,
104/1 и 104/2***

1. ЦЕЛЬ ОБСЛЕДОВАНИЯ.

Целью обследования является:

1. Выявление фактического технического состояния строительных конструкций объекта незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2, их соответствия проекту, разработка мероприятий по устранению выявленных дефектов и рекомендаций по обеспечению дальнейшей безопасной эксплуатации здания.
2. Определение конструктивных и других характеристик надежности и безопасности возведенных строительных конструкций здания, соответствие предельным параметрам разрешенного строительства без угрозы жизни и здоровью людей и возможности возобновления строительства здания после длительного перерыва.

2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА ОБСЛЕДОВАНИЯ.

Объект находится на стадии строительства. Строительство велось с 2010г. по 2011г. С 2011г. по настоящее время все строительные-монтажные работы приостановлены. Консервация объекта не производилась.

На момент обследования выполнены:

1. Монтаж основных монолитных конструкций в следующем объеме: 1 блок – 17 этажей из запроектированных 17, 2 блок – 19 этажей из запроектированных 19, 3 блок – 21 этаж из запроектированных 21, 4 блок – 23 этажа из запроектированных 23, 5 блок – 19 этажей с перекрытием из запроектированных 23, 6 блок – 19 этажей с перекрытием из запроектированных 21, 7 блок – 19 этажей без перекрытия из запроектированных 19, 8 блок – 17 этажей и частично кровля, подземная автостоянка – не закончен монтаж покрытия (не замоноличены отверстия в местах установки кранов) и частично стен выше отм. 0.000, котельная – фундаментная плита.
2. Частичная отделка помещений, стяжка полов, оштукатуривание (шпатлевка) стен и потолков, установка оконных блоков и дверей. Выполнен также частичный монтаж инженерных коммуникаций и электропроводки, которые за время простоя были местами разрушены, демонтированы и разворованы.
3. На объекте не выполнены работы по благоустройству территории, укреплению берега. Территория подземной автостоянки и подвала подвержены воздействию атмосферных осадков через отверстия в покрытии, входных приемков и открытую рампу въезда машин.

Проектная документация на здания и обследуемые конструкции – имеется в полном объеме, заказчиком предоставлена только рабочая документация в части КЖ, исполнительная – отсутствует.

Объект незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2, представляет собой многоэтажный жилой дом из 8 секций с размерами в осях 18,4х180,6м, с подвалом. Две секции 17-этажные, две секции 19-этажные, две секции 21-этажные и две секции 23-этажные. В подвальной части жилого дома расположена встроенно-пристроенная стоянка автомобилей. Конструктивная схема здания – перекрестно-стенная со стенами из монолитного железобетона. Общая жесткость и устойчивость здания обеспечивается системой железобетонных стен, объединенных между собой монолитными перекрытиями.

Несущие стены – монолитные железобетонные.

Колонны подземной автостоянки – монолитные железобетонные, прямоугольного сечения.

Балки покрытия автостоянки – монолитные железобетонные, прямоугольного сечения.

Плиты покрытия – монолитные железобетонные.

Плиты перекрытия – монолитные железобетонные.

Стены и перегородки – из керамзитобетонных блоков и керамического кирпича на цементно-песчаном растворе.

Лестницы – монолитные железобетонные и из сборных железобетонных маршей.

Полы – бетонные и цементно-песчаная стяжка.

Крыша – совмещенная, с внутренним организованным водостоком.

Кровля – рулонная (на момент обследования не выполнена).

Фундаменты – свайные, с плитным монолитным железобетонным ростверком.

Отмостка – бетонная (на момент обследования не выполнена).

В здании на первом этаже запроектированы торговые и вспомогательные помещения, выше второго этажа – жилые. Освещение – естественное и искусственное. Вентиляция – приточно-вытяжная, принудительная.

Технико-экономические характеристики объекта.

Этажность – 17, 19, 21, 23 этажа, подвал, общая площадь здания – 54 220,2 кв.м, площадь автостоянки – 5 422, 0 кв.м.

Строительный объем – 199 035,9 куб.м., в том числе ниже отм. 0,000 – 25 774,0 куб.м.

Сейсмостойкость здания – 7 баллов.

Общие виды здания представлены на фото 1-3а.



Фото 1. Общий вид здания

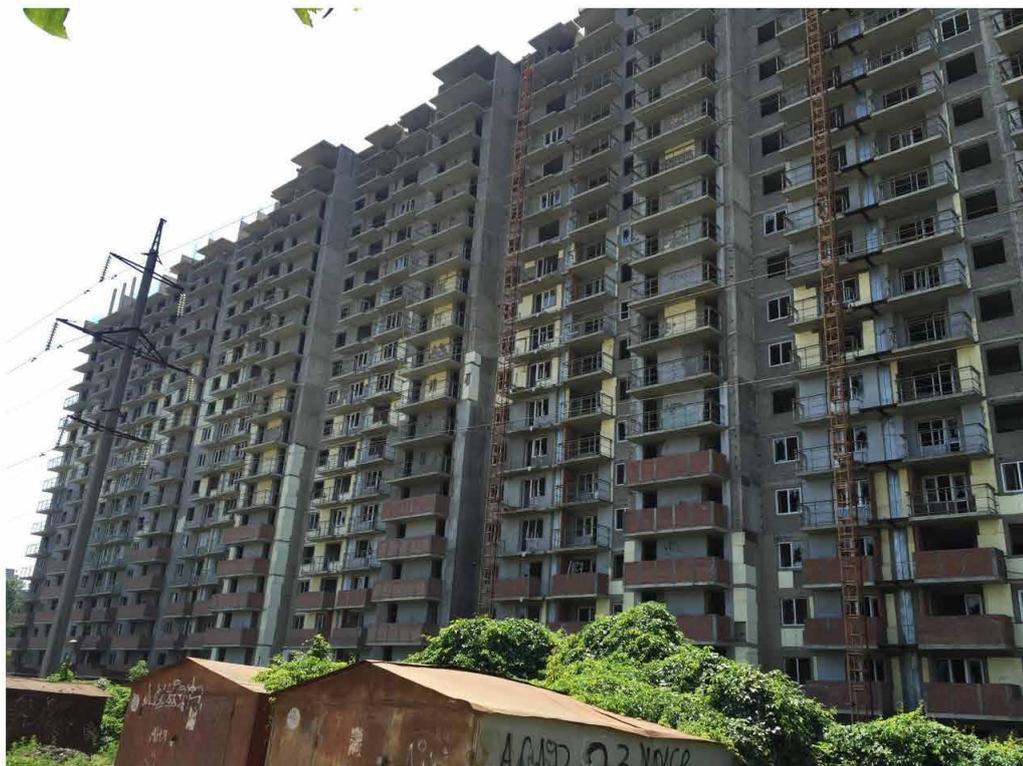


Фото 2. Общий вид здания

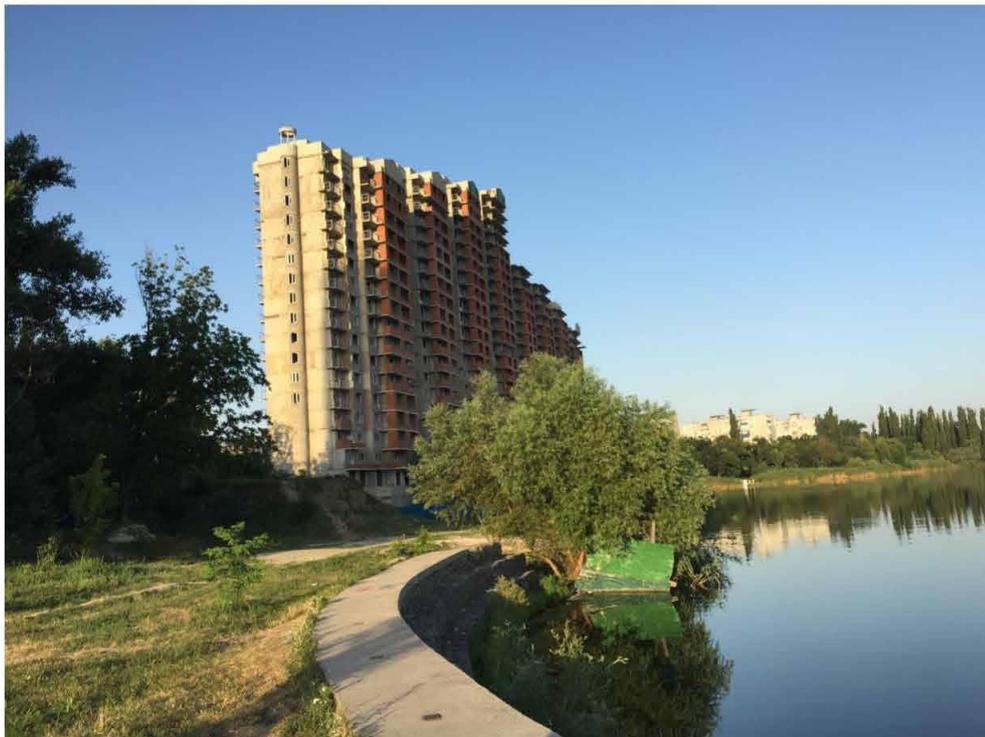


Фото 3. Общий вид здания



Фото 3а. Общий вид здания

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ И ПРОГРАММА ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

Приложение №1
к Договору подряда № _____
от « ___ » _____ 2016 года

Техническое задание

на выполнение работ по инженерно-техническому обследованию объекта незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2

1. Предмет задания:

Выполнение комплекса работ по инженерно-техническому обследованию строительных конструкций не завершенного строительством объекта

2. Краткое описание объекта строительства (согласно проектной документации):

площадь участков – 35 845 м²;
площадь застройки – 3 474,60 м²;
этажность – 17, 19, 21, 23;
сейсмостойкость здания – 7 баллов;
строительный объем – 199 035,90 куб.м. в том числе ниже отм. 0.000 – 25 774 куб.м.;
площадь жилого здания – 54 220,2 кв.м.

Строительство объекта остановлено в 2011 году, в настоящее время строительные работы не ведутся. Консервация объекта не проводилась. Согласно кадастровому паспорту степень готовности объекта незавершенного строительства – 70%.

3. Содержание Работ и предъявляемые к ним требования:

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1	Виды Работ:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Анализ соответствия результата выполненных работ по строительству объекта проектной и рабочей документации. 2. Выполнение контрольных обмеров, определение расчетно-конструктивной схемы здания, фактических размеров сечений строительных конструкций и сравнение результатов с материалами проектной документации. 3. Обследование фундаментов (глубины залегания, геометрических размеров, технического состояния). 4. Определение прочностных характеристик конструкционных материалов здания лабораторными методами (10 проб) и методами неразрушающего контроля. Разработка протоколов по результатам испытаний. 5. Обработка и анализ фактических физико-механических свойств конструктивных материалов согласно результатам испытаний. 6. Определение фактических нагрузок, действующих

		<p>на конструкции здания.</p> <p>7. Выявление дефектов, повреждений и утраты элементов конструкций и узлов соединений. Составление ведомости дефектов с указанием категории дефектов.</p> <p>8. Выполнение поверочных расчетов основных конструкций с учетом обнаруженных отклонений, дефектов и повреждений на фактические нагрузки и воздействия с определением несущей способности элементов и узлов соединений.</p> <p>9. Составление технического заключения по результатам проведенного обследования, с разработкой необходимых документов, выводов и рекомендаций экспертов по дальнейшей достройке и эксплуатации конструкций.</p> <p>10. Задание на проектирование мероприятий по восстановлению, усилению или ремонту конструкций, оборудования, сетей (при необходимо).</p>
2. Основные требования к техническому обследованию		
	<p>При обследовании обязательными объектами осмотра являются:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - фундаменты; - стены; - перегородки; - перекрытия; - колонны; - ригели (при наличии); - узлы опирания несущих конструкций (балки, панели и др.); - крыша и стропильные конструкции (при наличии); - полы; - лестницы; - балконы, лоджии, эркеры; - карнизы; - входы, прямки и др.; - коммуникационные проходные и непроходные каналы; - грунты.
2.1	Фундаменты	<ul style="list-style-type: none"> - вскрытие контрольных шурфов; - проверка наличия и состояния гидроизоляции; - поверочные расчеты несущей способности оснований и фундаментов. <p>При обследовании фундаментов и оснований в пределах</p>

		<p>вскрытого шурфа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устанавливать тип фундамента, его форму в плане, размеры, глубину заложения, выполненные ранее усиления, а также ростверки и искусственные основания; - исследовать материал с определением марки бетона (раствора) механическим методом; - установить наличие и состояние гидроизоляции.
2.2	<p>Стены, колонны и перекрытия, перегородки, ригеля, узлы опирания несущих конструкций (балки, панели и др.), крыша и стропильные конструкции, полы, лестницы, балконы, лоджии, эркеры, карнизы, входы, приемки и коммуникационные проходные и непроходные каналы:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - визуальный осмотр конструкций; - описание выявленных дефектов конструкций и их оценка; - определение расположения и размеров несущих конструкций; - замеры пролетов балок и прогонов, а также расстояния между ними; - механическое определение прочности материала конструкции; - лабораторная проверка прочности 10 проб, отобранных из железобетонных конструкций; - поверочный расчет прочности конструкции от воздействия эксплуатационных нагрузок; <p>При обследовании несущих конструкций стен, колонн и перекрытий выявить следующие дефекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - трещины и отслоения защитных слоев; - значительные прогибы конструкций (более 1/100-1/500 пролета); - коррозия арматуры железобетонных конструкций; - выколы и раковины железобетонных конструкций; - заметное искривление горизонтальных и вертикальных плоскостей стен и прогибы перекрытий; - отклонения колонн от вертикали; - местное разрушение (выкрашивание) кирпичной кладки; - выветривание раствора швов кирпичной кладки; - поражение гнилью деревянных конструкций (при наличии); - увлажнение стен и следы выколов; - протечки крыши и чердачных перекрытий; - местные разрушения частей балконов и карнизов, обнажение арматуры и др. <p>Инструментальное обследование элементов крыши и лестниц произвести аналогично методам обследования перекрытий. При этом установить тип и материал несущих конструкций, трещины, повреждения, прогибы, определить прочностные характеристики материалов несущих конструкций, выполнить поверочные расчеты</p>

		и определить напряжения в элементах крыш и лестниц от действующих нагрузок.
2.3	Указания о необходимости согласованных выполненных работ	По согласованию с Заказчиком.
	Требования к качеству работ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обеспечить качество выполняемых работ в соответствии с действующими нормами, государственными стандартами 2. Обязательное выполнении требований СП 13-102-2003*, СП 13-102-2003*, ВСН 53-86(р), ВСН 57-88(р), Градостроительный кодекс российской федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.
	Иные требования	

ПРОГРАММА ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

строительных конструкций жилого комплекса Карасуны (г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2)

Настоящая программа разработана в соответствии с СП 13-102-2003* «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» и СП 13-102-2003* «Правила обследования несущих конструкций зданий и сооружений», с учетом условий эксплуатации и конструктивных особенностей здания.

1. Цель обследования.

Целью обследования является:

1. Выявление фактического технического состояния строительных конструкций незавершенного строительством здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2, разработка рекомендаций по обеспечению их дальнейшей безопасной эксплуатации по существующему назначению и их соответствия проекту;
2. Определение конструктивных и других характеристик надежности и безопасности возведенных строительных конструкций здания, соответствие предельным параметрам разрешенного строительства без угрозы жизни и здоровью людей и возможности возобновления строительства здания после длительного перерыва.

2. Состав работ.

2.1. Анализ имеющейся проектной и исполнительной документации на здание и обследуемые конструкции.

При анализе установить комплектность документации и соответствие её фактическим характеристикам объекта, конструктивные особенности здания, сведения о применённых материалах, сведения об инженерно-геологических условиях территории объекта, условиях эксплуатации, предписаниях надзорных органов, проведенных ранее обследованиях и ремонтах.

Перечень технической документации, используемой при обследовании, включает:

- комплект общестроительных чертежей с указанием всех изменений, внесенных при производстве работ, и отметок о согласовании этих изменений с проектной организацией, разработавшей проект;
- акты результатов периодических осмотров конструкций;
- отчеты, документы и заключения специализированных организаций о ранее выполненных обследованиях;
- документы об усилении конструкций;

- отчеты по инженерно-геологическим условиям территории, на которой расположено здание.

2.2. Рассмотрение фактических условий воздействий на конструкции.

По данным заказчика и выборочными вскрытиями установить фактические постоянные и временные нагрузки. Фактические данные необходимо сравнить с проектной документацией.

2.3. Проверка состояния конструкции.

• Железобетонные колонны и стены

Контролю подлежат железобетонные колонны и стены с установлением:

- наличия трещин, участков отслоения защитного слоя бетона, оголения и коррозии поперечной и продольной арматуры и других дефектов;
- типов, геометрических размеров и параметров армирования конструкций и узлов.

Контроль железобетонных колонн и стен производить в объеме 100%.

• Перекрытия

Контролю подлежат монолитные перекрытия с установлением:

- наличия трещин, участков отслоения защитного слоя бетона, оголения и коррозии поперечной и продольной арматуры, сколов, следов протечек и других дефектов;
- типов, геометрических размеров и параметров армирования конструкций и узлов.

Контроль балок и плит перекрытий производить в объеме 100%.

• Стены

Контролю подлежит кладка из керамзитобетонных блоков наружных и внутренних стен и перегородок с установлением:

- наличия трещин, участков выкрашивания кладки, выветривания раствора из швов, отслоения штукатурного слоя, местных повреждений и сколов, следов увлажнения и других дефектов;
- типов и геометрических размеров конструкций и узлов.

Контроль кладки наружных и внутренних стен и перегородок производить в объеме 100%.

• Железобетонные лестницы

Контролю подлежат железобетонные лестницы с установлением:

- наличия трещин, участков отслоения защитного слоя бетона, оголения и коррозии поперечной и продольной арматуры, сколов и других дефектов;
- типов и геометрических размеров конструкций и узлов.

Контроль лестниц производить в объеме 100%.

• Полы

Контролю подлежат:

- конструкции полов с установлением наличия трещин, сколов, выбоин, износа, разрушения, отслоения от основания, местных выпучиваний и других дефектов;

- типов и геометрических размеров конструкций и узлов.

Контроль полов производить в объеме 100%.

• Фундаменты

Контролю подлежат:

- фундаменты с установлением наличия сколов, участков неплотного бетона, трещин и других дефектов;

- грунты основания, залегающие непосредственно под подошвой фундамента с установлением их вида и наличия грунтовых вод в шурфах;

- конструкции фундаментов с установлением типа, геометрических размеров, армирования и глубины заложения.

Количество контрольных шурфов – не менее 3 шурфов (в том числе в местах неудовлетворительного состояния надземных конструкций)

• Контроль отклонений стен от вертикали

Контролю подлежат стены здания в доступных местах. Контроль отклонений от вертикали проводить геодезическими методами.

• Контроль прочности бетона конструкций

Контролю подлежат стены и монолитные перекрытия в количестве 100%, и фундаменты во вскрытых шурфах. Прочность бетона измеряется на трех участках в доступных местах методом ударного импульса при помощи прибора ОНИКС 2,5 и методом отрыва со скалыванием прибором ОНИКС-ОС по ГОСТ 22690-88.

• Контроль геометрических размеров

Контролю подлежат все строительные конструкции в объеме 100% и фундаменты во вскрытых шурфах.

• Контроль армирования

Контролю подлежат железобетонные стены и монолитные перекрытия в объеме 100%, и фундаменты во вскрытых шурфах. Армирование конструкций определять при помощи прибора Поиск 2.5 магнитным методом по ГОСТ 22904-93 и при необходимости вскрытиями в группе однотипных конструкций.

2.4. Проведение поверочных расчётов конструкций здания.

2.5. Анализ результатов обследования и составление Заключения с приведением планов, разрезов, ведомости дефектов и повреждений, фотографиями наиболее характерных дефектов и разработка мероприятий по усилению (при необходимости) и рекомендаций по дальнейшей безопасной эксплуатации строительных конструкций, жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2

4. ВЫВОДЫ.

На основании анализа материалов обследования и поверочных расчетов сделаны следующие выводы:

- 9.1. Здание на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2 находятся на стадии строительства. Строительство велось с 2010г. по 2011г. С 2011г. по настоящее время все строительные-монтажные работы приостановлены.
- 9.2. Проектная документация на здания и обследуемые конструкции – имеется в полном объеме, исполнительная – отсутствует.
- 9.3. Балки покрытия автостоянки находятся **в недопустимом техническом состоянии**. Необходимо выполнить усиления в соответствии со специально разработанным проектом.
- 9.4. Плиты покрытия балконов в осях 2с-7с и Жс-Ис 19-го этажа 2-го блока, в осях 2с-7с и Жс-Ис 21-го этажа 3-го блока, в осях 3с-6с и Жс-Ис 23-го этажа 4-го блока на величину до 80мм, в осях 3с-6с и Жс-Ис 17-го этажа 8-го блока, имеющие прогибы на величину от 45 до 80мм, находятся **в недопустимом техническом состоянии**. Необходимо выполнить усиление данных плит покрытия балконов в соответствии со специально разработанным проектом.
- 9.5. Плиты покрытия автостоянки находятся **в недопустимом техническом состоянии**. Необходимо выполнить усиление данных плит в соответствии со специально разработанным проектом.
- 9.6. Несущую способность всех несущих конструкций здания считать достаточной только после анализа пространственной расчетной модели всего здания и выполнения расчета специализированной проектной организацией. Расчет конструкций выполнять с учетом фактических прочностных данных и фактических размеров конструкций.
- 9.7. Все железобетонные конструкции, имеющие фактическую прочность бетона ниже класса В15 (см. Том 2 «Протокола по результатам измерения прочности бетона на сжатие»), необходимо усилить в соответствии со специально разработанным проектом, т.к. согласно п. 6.1.6 СП 63.13330.2012 «Для железобетонных конструкций следует применять класс бетона по прочности на сжатие не ниже В15».
- 9.8. На момент обследования ограждающие стены и перегородки возведены не полностью, установленные оконные блоки и двери в квартиры подверглись акту вандализма и не пригодны к дальнейшему использованию. Утеплитель на фасадах здания подвержен воздействию атмосферных осадков и также не пригоден для дальнейшей эксплуатации.
- 9.9. Плита перекрытия 11-го этажа 6-го блока в осях 1с-2с и Вс-Гс, 2с-3с и Ас-Бс, имеющая срезанную оголенную арматуру, находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Необходимо восстановить срезанную арматуру.

- 9.10.** Плита перекрытия в осях 8с-9с и Гс-Дс на 17 этаже 8-го блока, имеющая участок с рыхлым бетоном, находится в ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Необходимо демонтировать этот участок плиты и выполнить его заново в соответствии со специально разработанным проектом.
- 9.11.** Перемычки в осях 3с-4с и Вс-Гс на 16 этаже 3-го блока, в осях 2с-3с и Бс, 6с-7с и Бс на 16 этаже 8-го блока, имеющие разрушенные опорные конструкции, находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Необходимо восстановить опорные конструкции перемычек.
- 9.12.** Перемычка в осях 4с-6с и Ас на 4 этаже 5-го блока, имеющая прогиб, находится в ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Необходимо усилить или заменить данную перемычку на новую в соответствии со специально разработанным проектом.
- 9.13.** Перегородка в осях 3с-4с и Вс-Гс на 2 этаже 7-го блока, не имеющая опорную перемычку под кладкой, находится в ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Необходимо установить опорную перемычку под кладку перегородки.
- 9.14.** Стеновое ограждение в осях 9с и Вс-Гс на 14 этаже 8-го блока, не имеющие опорные перемычки под кладкой, находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Необходимо установить опорные перемычки под кладкой данных стеновых ограждений.
- 9.15.** Перемычки в осях 7с-8с и Вс-Гс на 1 этаже 8-го блока, имеющие разрушенную опорную часть, находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Необходимо заменить данную перемычку на новую в соответствии со специально разработанным проектом.
- 9.16.** Незакрепленное ограждение балкона в осях 7с-8с и Вс на 13 этаже 4-го блока, находится в ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Необходимо закрепить ограждение балкона.
- 9.17.** Конструкции лестницы на 22 этаже 4-го блока, имеющие разность отметок лестничного марша и пола площадки и ненадежный узел опирания, находятся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Необходимо выполнить узел опирания лестничного марша в соответствии с проектом и устранить разность отметок лестничного марша и пола площадки.
- 9.18.** Геометрические размеры возведенных несущих конструкций здания частично имеют отклонения от проектных данных (см. Приложение №1).
- 9.19.** Фактическая прочность несущих конструкций не соответствует проектным данным.
- 9.20.** Объект незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2 находится в **недопустимом техническом состоянии** согласно СП 13-102-2003* (*категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо прове-*

дение страховочных мероприятий и усиление конструкций) и пригодно к дальнейшей безопасной эксплуатации только при условии усиления конструкций и устранения всех выявленных замечаний, дефектов и повреждений.

5. РЕКОМЕНДАЦИИ.

Для обеспечения дальнейшей безопасной эксплуатации строительных конструкций объекта незавершенного строительства на земельных участках по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Селезнева, 104/1 и 104/2, необходимо выполнить следующие мероприятия:

10.1. Выполнить усиление балки покрытия автостоянки в осях 21а и Ба в соответствии со специально разработанным проектом.

10.2. Выполнить усиление плит покрытия балконов в осях 2с-7с и Жс-Ис 19-го этажа 2-го блока, в осях 2с-7с и Жс-Ис 21-го этажа 3-го блока, в осях 3с-6с и Жс-Ис 17-го этажа 8-го блока в соответствии со специально разработанным проектом.

10.3. Выполнить усиление плиты покрытия автостоянки в осях 33а-34а и Гс в соответствии со специально разработанным проектом.

10.4. Восстановить срезанную оголенную арматуру в плите перекрытия 11-го этажа 6-го блока в осях 1с-2с и Вс-Гс, 2с-3с и Ас-Бс.

10.5. Демонтировать участок плиты перекрытия в осях 8с-9с и Гс-Дс на 17 этаже 8-го блока и выполнить его заново в соответствии со специально разработанным проектом.

10.6. Восстановить опорные конструкции перемычек в осях 3с-4с и Вс-Гс на 16 этаже 3-го блока, в осях 2с-3с и Бс, 6с-7с и Бс на 16 этаже 8-го блока.

10.7. Усилить или заменить перемычку в осях 4с-6с и Ас на 4 этаже 5-го блока на новую в соответствии со специально разработанным проектом.

10.8. Установить опорную перемычку под кладку перегородки в осях 3с-4с и Вс-Гс на 2 этаже 7-го блока.

10.9. Установить опорные перемычки под кладкой стеновых ограждений в осях 9с и Вс-Гс на 14 этаже 8-го блока.

10.10. Заменить перемычки в осях 7с-8с и Вс-Гс на 1 этаже 8-го блока на новые в соответствии со специально разработанным проектом.

10.11. Закрепить ограждения балкона в осях 7с-8с и Вс на 13 этаже 4-го блока.

10.12. Выполнить узел опирания лестничного марша на 22 этаже 4-го блока в соответствии со специально разработанным проектом и устранить разность отметок лестничного марша и пола площадки.

10.13. Срезать арматурные выпуски в полах автостоянки в осях 1а-2а и Ба-Ва.

10.14. Отремонтировать железобетонные конструкции, имеющие трещины.

Трещины с шириной раскрытия до 0,3мм затирают полимерцементным или другим аналогичным раствором пластичной консистенции. Работы по заделке трещин с шириной раскрытия более 0,3мм рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- расшить трещины в форме V-образного желоба при помощи механизированного инструмента;
- продуть желоб сжатым воздухом, пропущенным через влагомаслоотделитель;
- промыть желоб струёй воды под давлением;
- тщательно зачеканить трещины полимерцементным или другим аналогичным раствором.

Состав полимерцементного раствора (мас. ч):

- портландцемент М400 ГОСТ 10178-85 – 1;
- песок ГОСТ 8736-93 – 0,7 – 0,8;
- вода ГОСТ 23732-2011 – 0,3 – 0,35;
- поливинилацетатная дисперсия ГОСТ 18992-80* – 0,25 – 0,3;

Полимерраствор готовят в следующей последовательности: отдозированное количество дисперсии смешивают с водой, затем в смесь вводят цемент, песок и всё тщательно перемешивают до получения однородной смеси. Для приготовления полимерраствора рекомендуются растворомешалки лопастного и бегункового типов или вибросмесители. Работы с полимерраствором допускается выполнять при температуре не ниже 10°C.

10.15. Отремонтировать железобетонные конструкции, имеющие участки отслоения защитного слоя бетона с оголением арматуры, сколы бетона с оголением арматуры, участки неплотного бетона с оголением и без оголения арматуры, раковины на поверхности бетона, сквозные отверстия с оголением и без оголения арматуры, рабочие швы бетонирования и выкрашивания бетона.

Работы рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- отбить отслоившийся, растрескавшийся, слабый и рыхлый бетон, полностью обнажая «здоровый» бетон;
- очистить бетон и арматуру от пыли, грязи, продуктов коррозии и других посторонних включений при помощи механизированного инструмента и металлических щеток;
- промыть поверхности струёй воды под давлением;
- тщательно заделать подготовленные участки полимерцементным или другим аналогичным раствором или тщательно затереть эти участки мелкозернистым бетоном группы Б класса В40 с водоцементным отношением 0,4.

Состав и способ приготовления полимерцементного раствора приведены в п. 10.14.

10.16. Выровнять вертикальные поверхности стен в осях 3с и Гс-Дс на 11 и 17 этаже, в осях 7с и Вс-Гс на 16 этаже 8-го блока, в осях 5с и Дс/2-Жс на 7 этаже и в осях 4с и Бс-Гс на 9 этаже 6-го блока и колонн подвала.

- 10.17.** Завершить бетонирование стены в осях 6с-7с и Дс на 19 этаже 7-го блока.
- 10.18.** Выполнить бетонирование стены в осях 7с и Дс/1-Жс на 19 этаже 7-го блока.
- 10.19.** Срезать выпуски арматуры в стене в осях 1с-2с и Гс на 10 этаже 8-го блока.
- 10.20.** Устранить следы пожара на стенах и плитах перекрытия 2-го этажа 5-го блока, в осях 5с-7с и Ас-Гс 1-го этажа 1-го блока, в осях 3с-4с и Ас-Гс 1-го этажа 2-го блока, выполнить или восстановить отделку данных стен.
- 10.21.** Привести геометрические размеры колонн автостоянки в осях 17а-18а и Ва-Ас в соответствие с проектными данными.
- 10.22.** Привести геометрические размеры балки в осях 24а-25а и Ва в соответствие с проектными данными.
- 10.23.** Выровнять поверхности плиты покрытия в осях 2с-3с и Бс-Гс на 19 этаже 5-го блока.
- 10.24.** Выполнить отсутствующую плиту покрытия в осях 3с-5с и Дс/1-Жс на 17 этаже 8-го блока.
- 10.25.** Устранить следы протечек на плитах перекрытия.
- 10.26.** Восстановить кладку стеновых ограждений в осях 2с-3с и Жс на 20 этаже 3-го блока, в осях 1с-2с и Вс на 4 этаже 4-го блока по типу существующей.
- 10.27.** Заменить разбитые оконные блоки на новые.
- 10.28.** Отремонтировать полы.
- 10.29.** Заделать трещины в полах мелкозернистым бетоном класса В20.
- 10.30.** Убрать воду, грязь и мусор с пола подвала в осях 1с-2с и Гс-Дс и не допускать дальнейшего их скопления.
- 10.31.** Выполнить гидроизоляцию фундаментной плиты автостоянки по типу существующей.
- 10.32.** Все работы по ремонту конструкций выполнять в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции».

Шахматная ведомость - квартиры

Информация о характеристиках квартир объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 23:43:0000000:15264), расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д.104/2.

№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
1	1	Жилое	1	2	73,80	2
2	2	Жилое	1	2	51,70	1
3	3	Жилое	1	2	69,10	2
4	4	Жилое	1	2	103,70	3
5	5	Жилое	1	3	69,10	2
6	6	Жилое	1	3	50,00	1
7	7	Жилое	1	3	67,30	2
8	8	Жилое	1	3	88,00	3
9	9	Жилое	1	4	69,10	2
10	10	Жилое	1	4	50,00	1
11	11	Жилое	1	4	67,30	2
12	12	Жилое	1	4	88,00	3
13	13	Жилое	1	5	69,10	2
14	14	Жилое	1	5	50,00	1
15	15	Жилое	1	5	67,30	2
16	16	Жилое	1	5	88,00	3
17	17	Жилое	1	6	69,10	2
18	18	Жилое	1	6	50,00	1
19	19	Жилое	1	6	67,30	2
20	20	Жилое	1	6	88,00	3
21	21	Жилое	1	7	69,10	2
22	22	Жилое	1	7	50,00	1
23	23	Жилое	1	7	67,30	2
24	24	Жилое	1	7	88,00	3
25	25	Жилое	1	8	69,10	2
26	26	Жилое	1	8	50,00	1
27	27	Жилое	1	8	67,30	2
28	28	Жилое	1	8	88,00	3
29	29	Жилое	1	9	69,10	2
30	30	Жилое	1	9	50,00	1
31	31	Жилое	1	9	67,30	2
32	32	Жилое	1	9	88,00	3
33	33	Жилое	1	10	69,10	2
34	34	Жилое	1	10	53,60	1
35	35	Жилое	1	10	70,90	2
36	36	Жилое	1	10	88,00	3
37	37	Жилое	1	11	69,10	2
38	38	Жилое	1	11	53,60	1
39	39	Жилое	1	11	70,90	2
40	40	Жилое	1	11	88,00	3
41	41	Жилое	1	12	69,10	2
42	42	Жилое	1	12	53,60	1
43	43	Жилое	1	12	70,90	2
44	44	Жилое	1	12	88,00	3
45	45	Жилое	1	13	69,10	2
46	46	Жилое	1	13	53,60	1
47	47	Жилое	1	13	70,90	2
48	48	Жилое	1	13	88,00	3
49	49	Жилое	1	14	69,10	2
50	50	Жилое	1	14	53,60	1
51	51	Жилое	1	14	70,90	2
52	52	Жилое	1	14	88,00	3

Коммунальное предприятие
 ООО "Южная строительная
 компания" Краснодар
 колл.мессе



19.09.2016

№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
53	53	Жилое	1	15	69,10	2
54	54	Жилое	1	15	53,60	1
55	55	Жилое	1	15	70,90	2
56	56	Жилое	1	15	88,00	3
57	57	Жилое	1	16	69,10	2
58	58	Жилое	1	16	53,60	1
59	59	Жилое	1	16	70,90	2
60	60	Жилое	1	16	88,00	3
61	61	Жилое	1	17	69,10	2
62	62	Жилое	1	17	53,60	1
63	63	Жилое	1	17	70,90	2
64	64	Жилое	1	17	88,00	3
65	65	Жилое	2	2	95,70	3
66	66	Жилое	2	2	83,80	2
67	67	Жилое	2	2	73,80	2
68	68	Жилое	2	3	90,30	3
69	69	Жилое	2	3	80,80	2
70	70	Жилое	2	3	69,10	2
71	71	Жилое	2	4	90,30	3
72	72	Жилое	2	4	80,80	2
73	73	Жилое	2	4	69,10	2
74	74	Жилое	2	5	90,30	3
75	75	Жилое	2	5	80,80	2
76	76	Жилое	2	5	69,10	2
77	77	Жилое	2	6	90,30	3
78	78	Жилое	2	6	80,80	2
79	79	Жилое	2	6	69,10	2
80	80	Жилое	2	7	90,30	3
81	81	Жилое	2	7	80,80	2
82	82	Жилое	2	7	69,10	2
83	83	Жилое	2	8	90,30	3
84	84	Жилое	2	8	80,80	2
85	85	Жилое	2	8	69,10	2
86	86	Жилое	2	9	90,30	3
87	87	Жилое	2	9	80,80	2
88	88	Жилое	2	9	69,10	2
89	89	Жилое	2	10	93,90	3
90	90	Жилое	2	10	84,40	2
91	91	Жилое	2	10	69,10	2
92	92	Жилое	2	11	93,90	3
93	93	Жилое	2	11	84,40	2
94	94	Жилое	2	11	69,10	2
95	95	Жилое	2	12	93,90	3
96	96	Жилое	2	12	84,40	2
97	97	Жилое	2	12	69,10	2
98	98	Жилое	2	13	93,90	3
99	99	Жилое	2	13	84,40	2
100	100	Жилое	2	13	69,10	2
101	101	Жилое	2	14	93,80	3
102	102	Жилое	2	14	84,30	2
103	103	Жилое	2	14	69,00	2
104	104	Жилое	2	15	93,80	3
105	105	Жилое	2	15	84,30	2
106	106	Жилое	2	15	69,00	2
107	107	Жилое	2	16	93,80	3
108	108	Жилое	2	16	84,30	2
109	109	Жилое	2	16	69,00	2
110	110	Жилое	2	17	93,80	3

конкурсный управляющий
 ООО «СКК»



15.09.2016

№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
111	111	Жилое	2	17	84,30	2
112	112	Жилое	2	17	69,00	2
113	113	Жилое	2	18	93,80	3
114	114	Жилое	2	18	84,30	2
115	115	Жилое	2	18	69,00	2
116	116	Жилое	2	19	93,80	3
117	117	Жилое	2	19	84,30	2
118	118	Жилое	2	19	69,00	2
119	119	Жилое	3	2	95,35	3
120	120	Жилое	3	2	83,40	2
121	121	Жилое	3	2	73,55	2
122	122	Жилое	3	3	89,60	3
123	123	Жилое	3	3	80,30	2
124	124	Жилое	3	3	68,50	2
125	125	Жилое	3	4	89,60	3
126	126	Жилое	3	4	80,30	2
127	127	Жилое	3	4	68,50	2
128	128	Жилое	3	5	89,60	3
129	129	Жилое	3	5	75,70	2
130	130	Жилое	3	5	64,90	2
131	131	Жилое	3	6	89,60	3
132	132	Жилое	3	6	75,70	2
133	133	Жилое	3	6	64,90	2
134	134	Жилое	3	7	89,60	3
135	135	Жилое	3	7	75,70	2
136	136	Жилое	3	7	64,90	2
137	137	Жилое	3	8	89,60	3
138	138	Жилое	3	8	75,70	2
139	139	Жилое	3	8	64,90	2
140	140	Жилое	3	9	89,60	3
141	141	Жилое	3	9	75,70	2
142	142	Жилое	3	9	64,90	2
143	143	Жилое	3	10	93,20	3
144	144	Жилое	3	10	83,90	2
145	145	Жилое	3	10	68,50	2
146	146	Жилое	3	11	93,20	3
147	147	Жилое	3	11	83,90	2
148	148	Жилое	3	11	68,50	2
149	149	Жилое	3	12	93,20	3
150	150	Жилое	3	12	83,90	2
151	151	Жилое	3	12	68,50	2
152	152	Жилое	3	13	93,20	3
153	153	Жилое	3	13	83,90	2
154	154	Жилое	3	13	68,50	2
155	155	Жилое	3	14	93,20	3
156	156	Жилое	3	14	83,90	2
157	157	Жилое	3	14	68,50	2
158	158	Жилое	3	15	93,20	3
159	159	Жилое	3	15	83,90	2
160	160	Жилое	3	15	68,50	2
161	161	Жилое	3	16	93,20	3
162	162	Жилое	3	16	83,90	2
163	163	Жилое	3	16	68,50	2
164	164	Жилое	3	17	93,20	3
165	165	Жилое	3	17	83,90	2
166	166	Жилое	3	17	68,50	2
167	167	Жилое	3	18	93,20	3
168	168	Жилое	3	18	83,90	2

копировать упр. делами
 ООО "СРГ"



15.09.2016

№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
169	169	Жилое	3	18	68,50	2
170	170	Жилое	3	19	93,20	3
171	171	Жилое	3	19	83,90	2
172	172	Жилое	3	19	68,50	2
173	173	Жилое	3	20	93,20	3
174	174	Жилое	3	20	83,90	2
175	175	Жилое	3	20	68,50	2
176	176	Жилое	3	21	93,20	3
177	177	Жилое	3	21	83,90	2
178	178	Жилое	3	21	68,50	2
179	179	Жилое	4	2	95,35	3
180	180	Жилое	4	2	83,40	2
181	181	Жилое	4	2	73,55	2
182	182	Жилое	4	3	89,60	3
183	183	Жилое	4	3	80,30	2
184	184	Жилое	4	3	68,50	2
185	185	Жилое	4	4	89,60	3
186	186	Жилое	4	4	80,30	2
187	187	Жилое	4	4	68,50	2
188	188	Жилое	4	5	89,60	3
189	189	Жилое	4	5	80,30	2
190	190	Жилое	4	5	68,50	2
191	191	Жилое	4	6	89,60	3
192	192	Жилое	4	6	80,30	2
193	193	Жилое	4	6	68,50	2
194	194	Жилое	4	7	89,60	3
195	195	Жилое	4	7	80,30	2
196	196	Жилое	4	7	68,50	2
197	197	Жилое	4	8	89,60	3
198	198	Жилое	4	8	80,30	2
199	199	Жилое	4	8	68,50	2
200	200	Жилое	4	9	89,60	3
201	201	Жилое	4	9	80,30	2
202	202	Жилое	4	9	68,50	2
203	203	Жилое	4	10	93,20	3
204	204	Жилое	4	10	83,90	2
205	205	Жилое	4	10	68,50	2
206	206	Жилое	4	11	93,20	3
207	207	Жилое	4	11	83,90	2
208	208	Жилое	4	11	68,50	2
209	209	Жилое	4	12	93,20	3
210	210	Жилое	4	12	83,90	2
211	211	Жилое	4	12	68,50	2
212	212	Жилое	4	13	93,20	3
213	213	Жилое	4	13	83,90	2
214	214	Жилое	4	13	68,50	2
215	215	Жилое	4	14	93,20	3
216	216	Жилое	4	14	83,90	2
217	217	Жилое	4	14	68,50	2
218	218	Жилое	4	15	93,20	3
219	219	Жилое	4	15	83,90	2
220	220	Жилое	4	15	68,50	2
221	221	Жилое	4	16	93,20	3
222	222	Жилое	4	16	83,90	2
223	223	Жилое	4	16	68,50	2
224	224	Жилое	4	17	93,20	3
225	225	Жилое	4	17	83,90	2
226	226	Жилое	4	17	68,50	2

неаккредитованная управляющая
 ООО «СЭСК»



15.09.2016

№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
227	227	Жилое	4	18	93,20	3
228	228	Жилое	4	18	83,90	2
229	229	Жилое	4	18	68,50	2
230	230	Жилое	4	19	93,20	3
231	231	Жилое	4	19	83,90	2
232	232	Жилое	4	19	68,50	2
233	233	Жилое	4	20	93,20	3
234	234	Жилое	4	20	83,90	2
235	235	Жилое	4	20	68,50	2
236	236	Жилое	4	21	93,20	3
237	237	Жилое	4	21	83,90	2
238	238	Жилое	4	21	68,50	2
239	239	Жилое	4	22	93,20	3
240	240	Жилое	4	22	83,90	2
241	241	Жилое	4	22	68,50	2
242	242	Жилое	4	23	93,20	3
243	243	Жилое	4	23	83,90	2
244	244	Жилое	4	23	68,50	2
245	245	Жилое	5	2	73,20	2
246	246	Жилое	5	2	51,50	1
247	247	Жилое	5	2	51,50	1
248	248	Жилое	5	2	73,20	2
249	249	Жилое	5	3	68,50	2
250	250	Жилое	5	3	49,70	1
251	251	Жилое	5	3	49,70	1
252	252	Жилое	5	3	68,50	2
253	253	Жилое	5	4	68,50	2
254	254	Жилое	5	4	49,70	1
255	255	Жилое	5	4	49,70	1
256	256	Жилое	5	4	68,50	2
257	257	Жилое	5	5	68,50	2
258	258	Жилое	5	5	49,70	1
259	259	Жилое	5	5	49,70	1
260	260	Жилое	5	5	68,50	2
261	261	Жилое	5	6	68,50	2
262	262	Жилое	5	6	49,70	1
263	263	Жилое	5	6	49,70	1
264	264	Жилое	5	6	68,50	2
265	265	Жилое	5	7	68,50	2
266	266	Жилое	5	7	49,70	1
267	267	Жилое	5	7	49,70	1
268	268	Жилое	5	7	68,50	2
269	269	Жилое	5	8	68,50	2
270	270	Жилое	5	8	49,70	1
271	271	Жилое	5	8	49,70	1
272	272	Жилое	5	8	68,50	2
273	273	Жилое	5	9	68,50	2
274	274	Жилое	5	9	49,70	1
275	275	Жилое	5	9	49,70	1
276	276	Жилое	5	9	68,50	2
277	277	Жилое	5	10	68,50	2
278	278	Жилое	5	10	53,30	1
279	279	Жилое	5	10	53,30	1
280	280	Жилое	5	10	68,50	2
281	281	Жилое	5	11	68,50	2
282	282	Жилое	5	11	53,30	1
283	283	Жилое	5	11	53,30	1
284	284	Жилое	5	11	68,50	2

конкурсное управление
 ООО "Сосна"



№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
284	284	Жилое	5	11	68,50	2
285	285	Жилое	5	12	68,50	2
286	286	Жилое	5	12	53,30	1
287	287	Жилое	5	12	53,30	1
288	288	Жилое	5	12	68,50	2
289	289	Жилое	5	13	68,50	2
290	290	Жилое	5	13	53,30	1
291	291	Жилое	5	13	53,30	1
292	292	Жилое	5	13	68,50	2
293	293	Жилое	5	14	68,50	2
294	294	Жилое	5	14	53,30	1
295	295	Жилое	5	14	53,30	1
296	296	Жилое	5	14	68,50	2
297	297	Жилое	5	15	68,50	2
298	298	Жилое	5	15	53,30	1
299	299	Жилое	5	15	53,30	1
300	300	Жилое	5	15	68,50	2
301	301	Жилое	5	16	68,50	2
302	302	Жилое	5	16	53,30	1
303	303	Жилое	5	16	53,30	1
304	304	Жилое	5	16	68,50	2
305	305	Жилое	5	17	68,50	2
306	306	Жилое	5	17	53,30	1
307	307	Жилое	5	17	53,30	1
308	308	Жилое	5	17	68,50	2
309	309	Жилое	5	18	68,50	2
310	310	Жилое	5	18	53,30	1
311	311	Жилое	5	18	53,30	1
312	312	Жилое	5	18	68,50	2
313	313	Жилое	5	19	68,50	2
314	314	Жилое	5	19	53,30	1
315	315	Жилое	5	19	53,30	1
316	316	Жилое	5	19	68,50	2
317	317	Жилое	5	20	68,50	2
318	318	Жилое	5	20	53,30	1
319	319	Жилое	5	20	53,30	1
320	320	Жилое	5	20	68,50	2
321	321	Жилое	5	21	68,50	2
322	322	Жилое	5	21	53,30	1
323	323	Жилое	5	21	53,30	1
324	324	Жилое	5	21	68,50	2
325	325	Жилое	5	22	68,50	2
326	326	Жилое	5	22	53,30	1
327	327	Жилое	5	22	53,30	1
328	328	Жилое	5	22	68,50	2
329	329	Жилое	5	23	68,50	2
330	330	Жилое	5	23	53,30	1
331	331	Жилое	5	23	53,30	1
332	332	Жилое	5	23	68,50	2
333	333	Жилое	6	2	72,80	2
334	334	Жилое	6	2	51,50	1
335	335	Жилое	6	2	51,50	1
336	336	Жилое	6	2	72,90	2
337	337	Жилое	6	3	68,50	2
338	338	Жилое	6	3	49,70	1
339	339	Жилое	6	3	49,70	1
340	340	Жилое	6	3	68,50	2
341	341	Жилое	6	4	68,50	2

Конкурсный управляющий
 ООО «ЮСКК»



Горь И.В.

№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
342	342	Жилое	6	4	49,70	1
343	343	Жилое	6	4	49,70	1
344	344	Жилое	6	4	68,50	2
345	345	Жилое	6	5	68,50	2
346	346	Жилое	6	5	49,70	1
347	347	Жилое	6	5	49,70	1
348	348	Жилое	6	5	68,50	2
349	349	Жилое	6	6	68,50	2
350	350	Жилое	6	6	49,70	1
351	351	Жилое	6	6	49,70	1
352	352	Жилое	6	6	68,50	2
353	353	Жилое	6	7	68,50	2
354	354	Жилое	6	7	49,70	1
355	355	Жилое	6	7	49,70	1
356	356	Жилое	6	7	68,50	2
357	357	Жилое	6	8	68,50	2
358	358	Жилое	6	8	49,70	1
359	359	Жилое	6	8	49,70	1
360	360	Жилое	6	8	68,50	2
361	361	Жилое	6	9	68,50	2
362	362	Жилое	6	9	49,70	1
363	363	Жилое	6	9	49,70	1
364	364	Жилое	6	9	68,50	2
365	365	Жилое	6	10	68,50	2
366	366	Жилое	6	10	53,30	1
367	367	Жилое	6	10	53,30	1
368	368	Жилое	6	10	68,50	2
369	369	Жилое	6	11	68,50	2
370	370	Жилое	6	11	53,30	1
371	371	Жилое	6	11	53,30	1
372	372	Жилое	6	11	68,50	2
373	373	Жилое	6	12	68,50	2
374	374	Жилое	6	12	53,30	1
375	375	Жилое	6	12	53,30	1
376	376	Жилое	6	12	68,50	2
377	377	Жилое	6	13	68,50	2
378	378	Жилое	6	13	53,30	1
379	379	Жилое	6	13	53,30	1
380	380	Жилое	6	13	68,50	2
381	381	Жилое	6	14	68,50	2
382	382	Жилое	6	14	53,30	1
383	383	Жилое	6	14	53,30	1
384	384	Жилое	6	14	68,50	2
385	385	Жилое	6	15	68,50	2
386	386	Жилое	6	15	53,30	1
387	387	Жилое	6	15	53,30	1
388	388	Жилое	6	15	68,50	2
389	389	Жилое	6	16	68,50	2
390	390	Жилое	6	16	53,30	1
391	391	Жилое	6	16	53,30	1
392	392	Жилое	6	16	68,50	2
393	393	Жилое	6	17	68,50	2
394	394	Жилое	6	17	53,30	1
395	395	Жилое	6	17	53,30	1
396	396	Жилое	6	17	68,50	2
397	397	Жилое	6	18	68,50	2
398	398	Жилое	6	18	53,30	1
399	399	Жилое	6	18	53,30	1

Конкурсный управляющий
 ООО «ЮСКК»



№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
400	400	Жилое	6	18	68,50	2
401	401	Жилое	6	19	68,50	2
402	402	Жилое	6	19	53,30	1
403	403	Жилое	6	19	53,30	1
404	404	Жилое	6	19	68,50	2
405	405	Жилое	6	20	68,50	2
406	406	Жилое	6	20	53,30	1
407	407	Жилое	6	20	53,30	1
408	408	Жилое	6	20	68,50	2
409	409	Жилое	6	21	68,50	2
410	410	Жилое	6	21	53,30	1
411	411	Жилое	6	21	53,30	1
412	412	Жилое	6	21	68,50	2
413	413	Жилое	7	2	73,70	2
414	414	Жилое	7	2	51,80	1
415	415	Жилое	7	2	51,80	1
416	416	Жилое	7	2	73,70	2
417	417	Жилое	7	3	69,10	2
418	418	Жилое	7	3	50,00	1
419	419	Жилое	7	3	50,00	1
420	420	Жилое	7	3	69,10	2
421	421	Жилое	7	4	69,10	2
422	422	Жилое	7	4	50,00	1
423	423	Жилое	7	4	50,00	1
424	424	Жилое	7	4	69,10	2
425	425	Жилое	7	5	69,10	2
426	426	Жилое	7	5	50,00	1
427	427	Жилое	7	5	50,00	1
428	428	Жилое	7	5	69,10	2
429	429	Жилое	7	6	69,10	2
430	430	Жилое	7	6	50,00	1
431	431	Жилое	7	6	50,00	1
432	432	Жилое	7	6	69,10	2
433	433	Жилое	7	7	69,10	2
434	434	Жилое	7	7	50,00	1
435	435	Жилое	7	7	50,00	1
436	436	Жилое	7	7	69,10	2
437	437	Жилое	7	8	69,10	2
438	438	Жилое	7	8	50,00	1
439	439	Жилое	7	8	50,00	1
440	440	Жилое	7	8	69,10	2
441	441	Жилое	7	9	69,10	2
442	442	Жилое	7	9	50,00	1
443	443	Жилое	7	9	50,00	1
444	444	Жилое	7	9	69,10	2
445	445	Жилое	7	10	69,10	2
446	446	Жилое	7	10	53,60	1
447	447	Жилое	7	10	53,60	1
448	448	Жилое	7	10	69,10	2
449	449	Жилое	7	11	69,10	2
450	450	Жилое	7	11	53,60	1
451	451	Жилое	7	11	53,60	1
452	452	Жилое	7	11	69,10	2
453	453	Жилое	7	12	69,10	2
454	454	Жилое	7	12	53,60	1
455	455	Жилое	7	12	53,60	1
456	456	Жилое	7	12	69,10	2
457	457	Жилое	7	13	69,10	2

Конкурсный управляющий
ООО «ЮСКК»



Горн И.В.

№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
458	458	Жилое	7	13	53,60	1
459	459	Жилое	7	13	53,60	1
460	460	Жилое	7	13	69,10	2
461	461	Жилое	7	14	69,00	2
462	462	Жилое	7	14	53,50	1
463	463	Жилое	7	14	53,50	1
464	464	Жилое	7	14	69,00	2
465	465	Жилое	7	15	69,00	2
466	466	Жилое	7	15	53,50	1
467	467	Жилое	7	15	53,50	1
468	468	Жилое	7	15	69,00	2
469	469	Жилое	7	16	69,00	2
470	470	Жилое	7	16	53,50	1
471	471	Жилое	7	16	53,50	1
472	472	Жилое	7	16	69,00	2
473	473	Жилое	7	17	69,00	2
474	474	Жилое	7	17	53,50	1
475	475	Жилое	7	17	53,50	1
476	476	Жилое	7	17	69,00	2
477	477	Жилое	7	18	69,00	2
478	478	Жилое	7	18	53,50	1
479	479	Жилое	7	18	53,50	1
480	480	Жилое	7	18	69,00	2
481	481	Жилое	7	19	69,00	2
482	482	Жилое	7	19	53,50	1
483	483	Жилое	7	19	53,50	1
484	484	Жилое	7	19	69,00	2
485	485	Жилое	8	2	104,00	3
486	486	Жилое	8	2	69,10	2
487	487	Жилое	8	2	51,70	1
488	488	Жилое	8	2	73,80	2
489	489	Жилое	8	3	101,10	3
490	490	Жилое	8	3	67,30	2
491	491	Жилое	8	3	50,00	1
492	492	Жилое	8	3	69,10	2
493	493	Жилое	8	4	101,10	3
494	494	Жилое	8	4	67,30	2
495	495	Жилое	8	4	50,00	1
496	496	Жилое	8	4	69,10	2
497	497	Жилое	8	5	101,10	3
498	498	Жилое	8	5	67,30	2
499	499	Жилое	8	5	50,00	1
500	500	Жилое	8	5	69,10	2
501	501	Жилое	8	6	101,10	3
502	502	Жилое	8	6	67,30	2
503	503	Жилое	8	6	50,00	1
504	504	Жилое	8	6	69,10	2
505	505	Жилое	8	7	101,10	3
506	506	Жилое	8	7	67,30	2
507	507	Жилое	8	7	50,00	1
508	508	Жилое	8	7	69,10	2
509	509	Жилое	8	8	101,10	3
510	510	Жилое	8	8	67,30	2
511	511	Жилое	8	8	50,00	1
512	512	Жилое	8	8	69,10	2
513	513	Жилое	8	9	101,10	3
514	514	Жилое	8	9	67,30	2
515	515	Жилое	8	9	50,00	1

Конкурсный управляющий
 ООО «ЮСКК»



Горн И.В.

№ п/п	№ квартиры	Назначение	Секция	Этаж	Площадь, кв. м.	Количество комнат
516	516	Жилое	8	9	69,10	2
517	517	Жилое	8	10	104,50	3
518	518	Жилое	8	10	70,90	2
519	519	Жилое	8	10	53,60	1
520	520	Жилое	8	10	69,10	2
521	521	Жилое	8	11	104,50	3
522	522	Жилое	8	11	70,90	2
523	523	Жилое	8	11	53,60	1
524	524	Жилое	8	11	69,10	2
525	525	Жилое	8	12	104,50	3
526	526	Жилое	8	12	70,90	2
527	527	Жилое	8	12	53,60	1
528	528	Жилое	8	12	69,10	2
529	529	Жилое	8	13	104,50	3
530	530	Жилое	8	13	70,90	2
531	531	Жилое	8	13	53,60	1
532	532	Жилое	8	13	69,10	2
533	533	Жилое	8	14	104,50	3
534	534	Жилое	8	14	70,90	2
535	535	Жилое	8	14	53,60	1
536	536	Жилое	8	14	69,10	2
537	537	Жилое	8	15	104,50	3
538	538	Жилое	8	15	70,90	2
539	539	Жилое	8	15	53,60	1
540	540	Жилое	8	15	69,10	2
541	541	Жилое	8	16	104,50	3
542	542	Жилое	8	16	70,90	2
543	543	Жилое	8	16	53,60	1
544	544	Жилое	8	16	69,10	2
545	545	Жилое	8	17	104,50	3
546	546	Жилое	8	17	70,90	2
547	547	Жилое	8	17	53,60	1
548	548	Жилое	8	17	69,10	2
Итого:	-	-	-	-	38 272,80	-

*Конкурсный
управляющий
ООО «ЮСКК»*

Горн И.В.



Конкурсный управляющий
ООО «ЮСКК»



Горн И.В.

Шахматная ведомость - машино-места

Информация о характеристиках машино – мест, расположенных в подземном паркинге объекта незавершённого строительства (кадастровый номер 23:43:0000000:15264), расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д.104/2.

№ п/п	Назначение	Этаж	Размер	Тип
1	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
2	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
3	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
4	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
5	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
6	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
7	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
8	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
9	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
10	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
11	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
12	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
13	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
14	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
15	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
16	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
17	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
18	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
19	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
20	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
21	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
22	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
23	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
24	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
25	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
26	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
27	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
28	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
29	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
30	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
31	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
32	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
33	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
34	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
35	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
36	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
37	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
38	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
39	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
40	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
41	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
42	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
43	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
44	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
45	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
46	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
47	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
48	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
49	Машино - место	-1	Стандартный	Независимый
50	Машино - место	-1	Средний	Независимый
51	Машино - место	-1	Средний	Независимый
52	Машино - место	-1	Средний	Независимый
53	Машино - место	-1	Средний	Независимый
54	Машино - место	-1	Средний	Независимый
55	Машино - место	-1	Средний	Независимый
56	Машино - место	-1	Средний	Независимый
57	Машино - место	-1	Средний	Независимый

Кешируемая копия
 ООО «СЭИ»


Горн И.В.
 15.09.2016

Шахматная ведомость - нежилые помещения

Информация о характеристиках нежилых помещений, расположенных на первом этаже объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 23:43:0000000:15264), расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Селезнева, д.104/2.

№ п/п	Назначение	Этаж	Площадь, кв. м.	Наличие отдельного входа
1	Нежилое	1	168,00	Да
2	Нежилое	1	148,00	Да
3	Нежилое	1	98,30	Да
4	Нежилое	1	155,20	Да
5	Нежилое	1	125,80	Да
6	Нежилое	1	105,60	Да
7	Нежилое	1	108,30	Да
8	Нежилое	1	98,30	Да
9	Нежилое	1	89,70	Да
10	Нежилое	1	143,20	Да
11	Нежилое	1	111,70	Да
12	Нежилое	1	141,80	Да
13	Нежилое	1	105,60	Да
14	Нежилое	1	227,20	Да
Итого:			1 826,70	

*конкурсный управляющий
 ООО "Солар" Игорь Ч. В.*



Характеристики берегоукрепления

Информация о характеристиках работ по берегоукреплению и благоустройству набережной на земельном участке (кадастровый номер 23:43:0000000:0223)

Характеристики	Значение
Протяженность берегоукрепления, м	300
Ширина насыпи, м	25
Протяженность насыпи, м	300
Высота насыпи, м	3,0
Объем насыпи, куб. м.	22 500
Материал насыпи	Насыпь безнапорная из привозного грунта

конкурсного управления
ООО "Сенс" Горн И.В.
15.09.2016



Информация о технических условиях

Перечень необходимых мероприятий по подготовке проекта «Карасуны Плюс» к началу продаж квартир по ДДУ в соответствии с 214-ФЗ

П.1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ:

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства...

1. Необходимо продлить срок действия технических условий (либо при необходимости получить новые).

№ п/п	Наименование	Адрес организации поставщика	Примечание
1	ТУ на теплоснабжение №151 от 13.11.10	ОАО «Краснодартеплоэнерго» г.Краснодар, ул. Селезнева, 199	Срок действия истек 13.11.12
2	ТУ на водоснабжение и водоотведение № ИД-4-48910 от 24.12.10	ООО «Краснодар Водоканал» г.Краснодар, Каляева ул., 198	Срок действия истек 24.12.12
3	ТУ на отвод дождевых стоков № К-102 от 05.05.10	ОАО «КДБ» Дорожно-ремонтное управление г.Краснодар, ул. Тополиная, 11	Срок действия истек 05.05.12
4	ТУ на подключение к электрическим сетям № 43-06-К от 22.09.06	ПАО «Кубаньэнерго» 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 2А	ТУ выполнены, построена ТП в непосредственной близости, от которой предполагается ввод в здание

2. В соответствии с рекомендациями в проведенном инженерно-техническом обследовании возведенных конструкций, необходимо выполнить проект усиления (исправления) обнаруженных дефектов.
3. При необходимости получить положительное заключение экспертизы по проекту усиления
4. Провести тендер среди подрядчиков, на выполнение работ по достройке жилого комплекса и заключить договор на необходимые работы.
5. Скомплектовать документацию и подать на получение разрешения на строительство жилого комплекса (отдельно необходимо учитывать отсутствие исполнительной документации, в т.ч. актов скрытых работ).
6. Получить разрешение на строительство.
7. Опубликовать проектную декларацию.

По нашей оценке, сроки, необходимые на выполнение вышеуказанных мероприятий составляют от 10 до 16 месяцев.

Конкурсный управляющий
 ООО «ЮСКК»



Горн И.В.

6

Для прокладки открытым способом применяются легкие полипропиленовые канализационные трубы Ø160-225мм. «Прагма»

Существующие колодцы на коллекторе Ø1200 мм реконструируются наращиванием их горловин и переустановкой люков.

Колодцы применяются сборные железобетонные по т. п. 902-9-22.84.

3. Наружные сети дождевой канализации

Расчетный расход дождевых стоков от проектируемой застройки составляет 260 л/с.

Стоки отводятся самотечными системами во внутриплощадочные сети, которые подключаются согласно техническим условиям №К-150, выданных ДРУ фирмы КДБ в ранее запроектированный ливневой коллектор ф800мм для жилого комплекса литер 24-27.

Учитывая организацию пристенного дренажа вокруг автостоянки, для перекачки этих стоков и аварийных стоков от пожаротушения подземной автостоянки с общим расходом 36л/с, проектом предусматривается устройство подземной дренажной канализационной насосной станции (ДКНС). В насосной 2 категории надежности, размещаемой в сборном ж/б колодце ф2000мм располагаются 2 рабочих погружных насоса фирмы «Грундфос» типа SE1.80.80.22.4.50 D. Производительность насоса 80 м³/ч, напор 8 м электрическая мощность 2,2 квт. На подводящем коллекторе Ø300мм к насосной станции предусматривается колодец с отключающей арматурой с управлением, выведенным под крышку люка и колодец с мусорозадерживающей металлической съёмной решеткой. Решетка очищается вручную.

Стоки от ДКНС отводятся напорным коллектором Ø100мм в колодец-гаситель и от него самотеком в ранее запроектированный самотечный коллектор Ø630 мм.

Прокладка проектируемых сетей дождевой канализации предусматривается открытым способом из легких двухслойных полиэтиленовых труб «Корсис» - Ø300мм.

Имя, № подл.	Лист				
Взам. инв. №	3				
Подпись и дата	Ж1 - 08307 - 28 - ПЗ 4				
Мас.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

7

Грунтовые воды зафиксированы на глубине 1,2-2,7 м. На глубинах прокладки трубопроводов от 1,0 до 4,0м грунт насыпной - суглинок тяжелый песчаный, твердый со строительным мусором.

Для использования существующих грунтов в качестве основания, по трассе прокладки согласно инженерно-геологическому обоснованию требуется частичная или полная замена насыпных грунтов.

Основание под трубопроводы отсыпается на пригодный однородный. хорошо уплотненный до 90% природный грунт или вместо полностью выбранного насыпного грунта на гравийно-песчаную насыпь (объемное соотношение 1:0,3), проложенной на слое геотекстиля или пластиковой сетке. Под пластиковые двухслойные канализационные трубопроводы предусматривается песчаная насыпь 15 см.




Имя, № подл.	Лист				
Взам. инв. №	4				
Подпись и дата	Ж1 - 08307 - 28 - ПЗ 4				
Мас.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Пояснение по коммуникациям

Перечень ТУ, которым необходима пролонгация:

№ п/п	Наименование	Адрес организации поставщика	Примечание
1	ТУ на теплоснабжение №151 от 13.11.10	ОАО «Краснодартеплоэнерго» г.Краснодар, ул. Селезнева, 199	Срок действия истек 13.11.12 Необходима пролонгация
2	ТУ на водоснабжение и водоотведение № ИД-4-48910 от 24.12.10	ООО «Краснодар Водоканал» г.Краснодар, Каляева ул., 198	Срок действия истек 24.12.12 Необходима пролонгация
3	ТУ на отвод дождевых стоков № К-102 от 05.05.10	ОАО «КДБ» Дорожно-ремонтное управление г.Краснодар, ул. Тополиная, 11	Срок действия истек 05.05.12 Необходима пролонгация
4	ТУ на подключение к электрическим сетям № 43-06-К от 22.09.06	ПАО «Кубаньэнерго» 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 2А	ТУ выполнены, построена ТП Необходимо получить справку о выполнении ТУ

Информации о построенных коммуникациях отсутствуют, т.к. полностью отсутствует исполнительная документация, в т.ч. акты скрытых работ и журнал производства работ.

В приложении лист из проектной документации с описанием наружных сетей дождевой канализации/, а также скан сводного плана инженерных сетей.

Конкурсный управляющий
 ООО «ЮСКК»



Горн И.В.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены на компакт-диске

15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Удельные показатели жилой недвижимости (однокомнатные квартиры)²⁴

Объект-аналог № 1

1-к квартира, 44 м², 21/23 эт.
Размещено 18 сентября в 19:36

Цена: 2 550 000 руб.

Агентство: Лариса
на Avito с сентября 2010
8 918 159-20-09

Город: Краснодар
Адрес: р-н Центральный, Таманская 130/3

Продам квартиру
1-к квартира 44 м² на 21 этаже 23-этажного кирпичного дома
Таманская/Ставропольская. Жилой комплекс. Премиер.
Дом один
Застекленная лоджия с витражным остеклением.
Роскошный вид.

Просмотров: всего 956, сегодня 2

Продайте квартиру Быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать

Квартиры от 795000 т.р.!
Квартиры в ЖК Оазис с парковкой от 31000 за м2 6-3-214! Подробнее.

Объект-аналог № 2

1-к квартира, 41.9 м², 13/17 эт.
Размещено 1 октября в 15:10

Цена: 2 100 000 руб.

Агентство: Катерина
на Avito с января 2016
8 900 263-27-57

Город: Краснодар
Адрес: р-н Центральный, ул им. Сепарева 4/13 литер 2

Продам квартиру
1-к квартира 41.9 м² на 13 этаже 17-этажного монолитного дома
Жилая комната 16.1 м кв. Кухня 14.1 м кв прихожая 7.1 м кв совмещенный санузел 3.6 м кв Дом один
документы на оформлении. Торг уместен при осмотре. Собственник

Просмотров: всего 297, сегодня 7

Продайте квартиру Быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

ЖК Крылатский от 7 500 000 р!

Выгода до 1,1 млн р, от 150 000 р/м, 2 корпус сдача 2017 г

Бэсткон

Новостройка Большой Ялты
Квартиры от застройщика от 1 млн руб без комиссии. Раскрыта без %

²⁴ Информация о фактических ценах предложений была уточнена в ходе телефонных переговоров

Объект-аналог № 3

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Вторичка

1-к квартира, 42.2 м², 6/16 эт.

Размещено 16 сентября в 15:59. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 390, сегодня 2

Продайте квартиру быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **new**

Чтобы не тянуть с покупкой

Цена 1 950 000 руб.

Агентство "Недвижимость Города" на Avito с января 2013

Контактное лицо Альбина

☎ 8 918 134-89-23 ✉ Написать сообщение

Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. Подробнее

Город Краснодар
Адрес р-н Центральный, ЧМР ул. Селезнева 4/9

Продам квартиру
1-к квартира 42.2 м² на 6 этаже 16-этажного кирпичного дома

Продажа 1 к. квартиры Черемушки, р-н "Булцентр", Центральный микрорайон, ул. Селезнева 4/9. Новый жилой комплекс. Развитая инфраструктура, школы, детские сады, остановки общественного транспорта. Благоустроенная территория, асфальтированная дорога Паркова. Квартира расположена на 6-м этаже, 16-ти этажного монолитно-кирпичного дома. Дом 3-х секционный. Два лифта грузовой и пассажирский. 4/2 7/19/14.5 Пыльчистая отделка, косяки стл/высокие потолки 2.8

Удельные показатели жилой недвижимости (двухкомнатные квартиры)

Объект-аналог № 1

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Новостройки

2-к квартира, 70.3 м², 4/18 эт.

Размещено 7 октября в 12:01. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 155, сегодня 4

Продайте квартиру быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **new**

Хотите обеспечить поток клиентов?

Цена 3 445 680 руб.

Агентство Департамент новостроек

Контактное лицо Светлана

☎ 8 918 456-81-44 ✉ Написать сообщение

Покупателя, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Краснодар
Адрес р-н Карасульский, ул. Старобульварная

Продам квартиру в новострое
2-к квартира 70.3 м² на 4 этаже 18-этажного монолитного дома

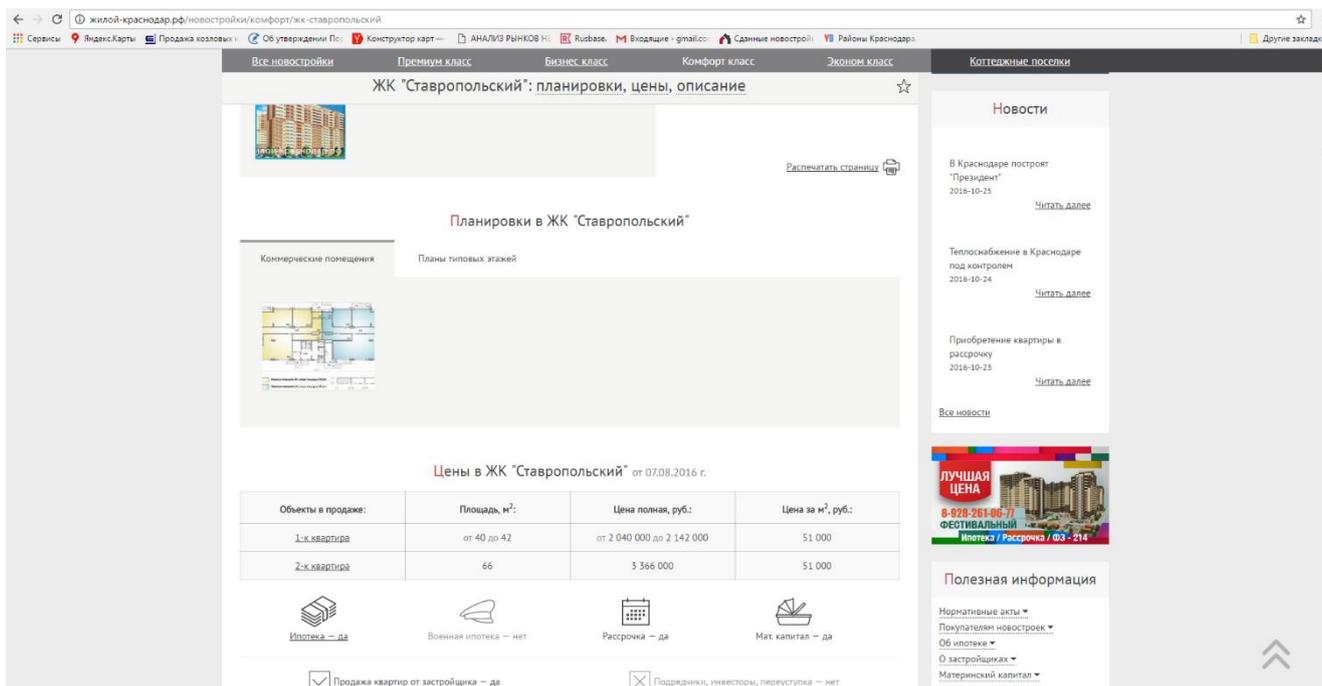
Продам шикарную двухкомнатную квартиру в доме бизнес класса с витражным остеклением. В непосредственной близости расположены три детских сада, три школы, клубы, 5 спортивных заведений, 7 медицинских учреждений. ЖК окружен различными торговыми и развлекательными комплексами: ТК «Альпатыга», ТК «СЕС Мегамолл», ТК «МедиаПазар», гипермаркеты «Ашан» и «Окей», в пяти минутах езды

У агентства 327 объявлений

Департамент новостроек
Департамент новостроек «АЯКС-Риэлти» предоставляет своим клиентам единый доступ практически ко всем новым предложениям первичного рынка Краснодар.

Снижение цен! До 31.10.16
Акция в ЖК "Сити": 1 комн. кв. от 633 тр. Рассрочка, материнский капитал!

Объект-аналог № 2



ЖК "Ставропольский": планировки, цены, описание

Планировки в ЖК "Ставропольский"

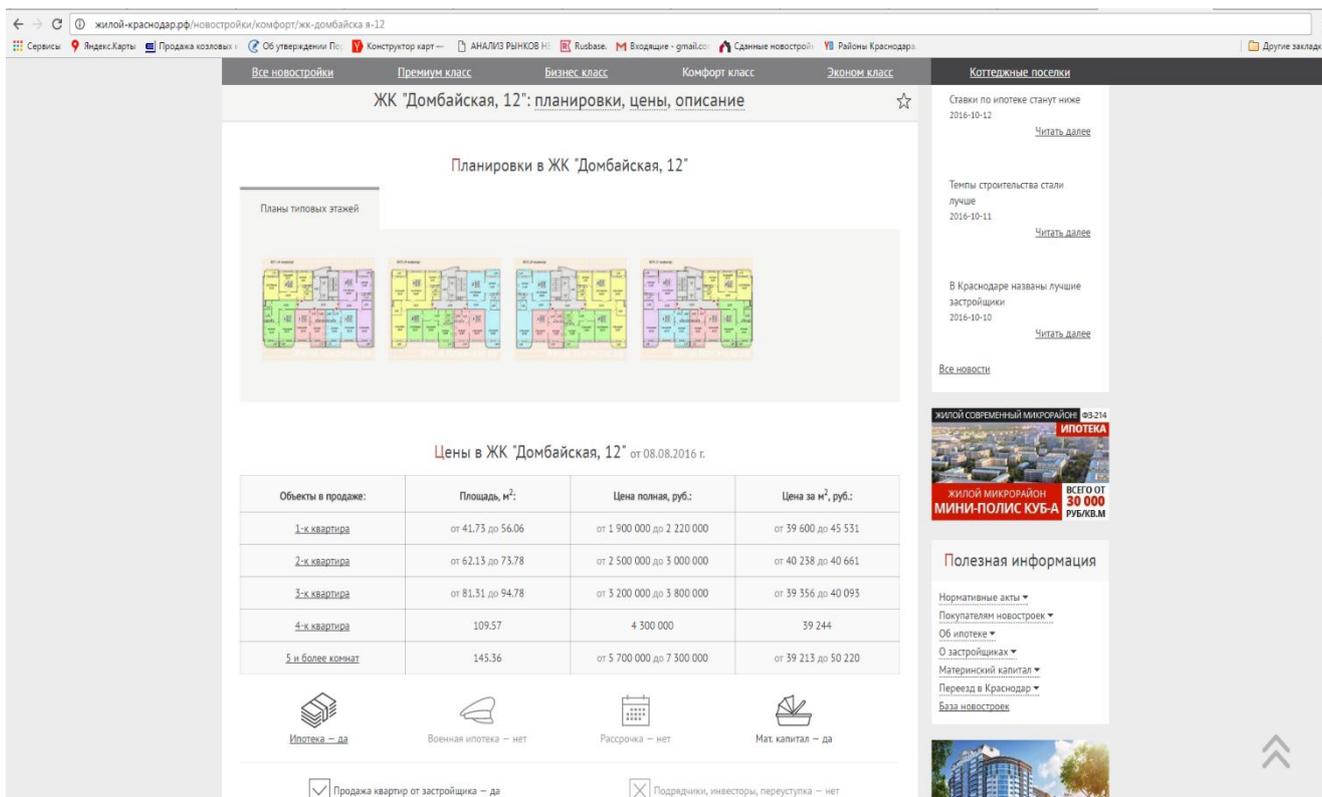
Цены в ЖК "Ставропольский" от 07.08.2016 г.

Объекты в продаже:	Площадь, м ² :	Цена полная, руб.:	Цена за м ² , руб.:
1-к квартира	от 40 до 42	от 2 040 000 до 2 142 000	51 000
2-к квартира	66	3 366 000	51 000

Ипотека — да Военная ипотека — нет Рассрочка — да Мат капитал — да

Продажа квартир от застройщика — да Подрядчики, инвесторы, переуступка — нет

Объект-аналог № 3



ЖК "Домбайская, 12": планировки, цены, описание

Планировки в ЖК "Домбайская, 12"

Цены в ЖК "Домбайская, 12" от 08.08.2016 г.

Объекты в продаже:	Площадь, м ² :	Цена полная, руб.:	Цена за м ² , руб.:
1-к квартира	от 41,73 до 56,06	от 1 900 000 до 2 220 000	от 39 600 до 45 531
2-к квартира	от 62,13 до 73,78	от 2 500 000 до 3 000 000	от 40 238 до 40 661
3-к квартира	от 81,31 до 94,78	от 3 200 000 до 3 800 000	от 39 356 до 40 093
4-к квартира	109,57	4 300 000	39 244
5 и более комнат	145,36	от 5 700 000 до 7 300 000	от 39 213 до 50 220

Ипотека — да Военная ипотека — нет Рассрочка — нет Мат капитал — да

Продажа квартир от застройщика — да Подрядчики, инвесторы, переуступка — нет

Удельные показатели жилой недвижимости (трехкомнатные квартиры)

Объект-аналог № 1

3-к квартира, 94.1 м², 13/18 эт.
Размещено 7 октября в 14:21. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: **4 892 680 руб.**

Агентство: Департамент новостроек
Контактное лицо: Светлана
Телефон: 8 918 456-81-44

Город: Краснодар
Адрес: р-н Карасинский, ул Старокубанская

Продам квартиру в новострое
3-к квартира 94.1 м² на 13 этаже 18-этажного монолитного дома

Продам трехкомнатную квартиру в доме бизнес-класса. В просторной комнате и спальне огромные панорамные подоконники с витражным остеклением! Широкая планировка: большая кухня, раздельный сан-узел. В непосредственной близости расположены: три детских сада, три школы, КубГУ, 5 спортивных заведений, 7 медицинских учреждений. ЖК окружен различными торговыми и развлекательными комплексами: ТРК «Галерея», ТРК «СБС Мегамолл», ТК «МаршГала», гипермаркеты «Шань» и «Окей», в пяти минутах езды парк «Солнечный Остров», в шаговой доступности Театр «Премьера» и кинотеатр «Болгария». В

Объект-аналог № 2

ЖК "Домбайская, 12": планировки, цены, описание

Планировки в ЖК "Домбайская, 12"

Цены в ЖК "Домбайская, 12" от 08.08.2016 г.

Объекты в продаже:	Площадь, м²:	Цена полная, руб.:	Цена за м², руб.:
1-к квартира	от 41.73 до 56.06	от 1 900 000 до 2 220 000	от 39 600 до 45 531
2-к квартира	от 62.13 до 73.78	от 2 500 000 до 3 000 000	от 40 238 до 40 661
3-к квартира	от 81.31 до 94.78	от 3 200 000 до 3 800 000	от 39 356 до 40 093
4-к квартира	109.57	4 300 000	39 244
5 и более комнат	145.36	от 5 700 000 до 7 300 000	от 39 213 до 50 220

Ипотека — да
Военная ипотека — нет
Рассрочка — нет
Мат. капитал — да

Продажа квартир от застройщика — да
Подрачки, инвесторы, переуступка — нет

Объект-аналог № 3

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "3-к квартира, 87 м², 10/17 эт." (3-room apartment, 87 m², 10/17 floor). The price is listed as 3,500,000 rubles. The listing includes a large photo of the apartment interior, a gallery of smaller images, and a detailed description. The agent is АЯКС-Ризит офис 17, located at ул. Селезнева. The description mentions that the apartment is in a modern building with a large area (86.3 sq m) and a view of the city. It also lists amenities like a parking lot and a nearby stadium.

Удельные показатели помещений свободного назначения

Объект-аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the Beboss website. The main title is "Продажа офиса, 140 м², ул им Селезнева 88/1" (Office for sale, 140 m², ul. im Selyezneva 88/1). The area is 140 m² and the price is 6,700,000 rubles. The listing includes a map of the location, several photos of the office interior, and contact information for the agent. The description highlights the office's location on the waterfront, its modern amenities, and its suitability for various business activities.

Удельные показатели машино-мест

Объект-аналог № 1

krasnodar.mskn.ru/garazi/mashinomesto-ul-im-selezneva-id18038/

Сервисы: Яндекс.Карты | Продажа козлов | Об утверждении По: Конструктор карт — АНАЛИЗ РЫНКОВ Н: Rusbase. | Входящие - gmail.co: | Данные новостей: Районы Краснодар: | Другие закладки

Главная | Гаражи | Машиноместо | Объявление № 18038 (добавлено: 16.09.2016 обновлено: 16.09.2016 просмотры: всего 26, сегодня: 3)

Продажа машиноместа, ул. им Селезнева
370 000 руб.

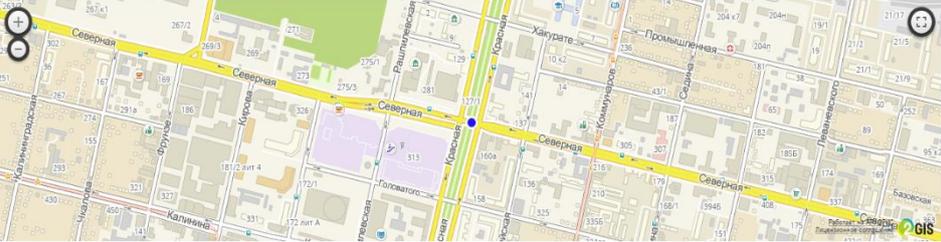


Нажмите на фото для просмотра увеличенного изображения

площадь гаража 18 м²

Описание
ЖК "Чистые пруды". Отличное машиноместо, в подземном паркинге, многоквартирного жилого дома, хороший район, рядом стоящих домов бизнес класса ЖК "Чистые пруды". 18 м 2, (6*3), двойная парковка (два смежных парковочных места) в подземном паркинге под домом на берегу Карасуна. Имеется свидетельство собственности. Удобный выезд. Созданы все условия безопасности: охрана, видеонаблюдение, шлагбаум. Парковка работает.

Расположение
г. Краснодар → Карасунский район (Чистые пруды)
ул. им Селезнева [показать карту Яндекс](#) / [скрыть карту 2GIS](#)



в избранное

Бирюкова Инна
Собственник
На сайте: 4 месяца
8-910-471-07-08
Ваше сообщение продавцу
Отправить сообщение

В ф t g+ s+

Мраморный стейк
Большой выбор сочных стейков из мраморной говядины. Доставка в день заказа!
Steak home **Заказать**

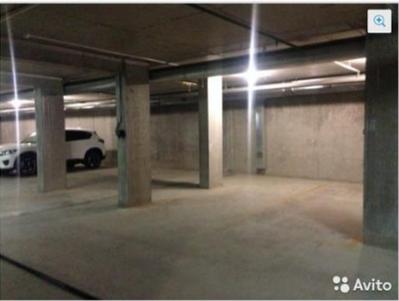
Объект-аналог № 2

https://www.avito.ru/krasnodar/garazi_L_mashinomesta/mashinomesto_20_m_817702972

Сервисы: Яндекс.Карты | Продажа козлов | Об утверждении По: Конструктор карт — АНАЛИЗ РЫНКОВ Н: Rusbase. | Входящие - gmail.co: | Данные новостей: Районы Краснодар: | Другие закладки

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паркинг / В каталог / Следующее --

Машиноместо, 20 м²
Размещено 10 октября в 12:09. [Редизайнить](#) [закрыть](#) [поднять](#) [объявление](#)



Просмотров: всего 117, сегодня 2

Продайте машиноместо быстрее!
 - Премии размещение **100%**
 - Сделать VIP-объявлением
 - Выделить объявление
 - Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
 - Применить пакеты услуг **new**

ЖК Крылатский от 7 500 000 р!

Выгода до 1,1 млн р, от 150 000 р/м, 2 корпус сдана 2017 г

БЕСТКОН [Посмотреть](#)

Квартиры от 795000 т.р.!
Квартиры в ЖК Оазис с парковкой от 31000 за м2! 6-3-214! [Подробнее](#)

089323.ru [Авито](#)

Цена **450 000 руб.**

Агентство **Вадим**
на Авито с декабря 2012
8 918 332-22-10 [Написать сообщение](#)

Покупателя, оплатите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца. [Подробнее](#)

Город **Краснодар**
Адрес **р-н Прикубанский, Российская улица, 72/1**

Продам машиноместо 20 м² в охраняемом подземном паркинге
Продам машиноместо 20 м² в отапливаемом, охраняемом подземном паркинге ЖК Симфония, ул. Российская 72, под рестораном БАСТУРМА, рядом с выездами. Собственник, свидетельство. Выезд с ул. Российской, у застройщика мест под этим домом нет.

Номер объявления: 817702972

Объект-аналог № 3

https://www.avito.ru/krasnodar/garazi_i_mashinomesta/mashinomesta_18_m_746518269

Сервисы Яндекс.Карты Продажа кодавыки Об утверждении По Конструктор карт АНАЛИЗ РЭНКИНГОВ Rusbase Входящие - gmail.com Сданные новостей Районы Краснодар

Все объявления в Краснодаре / Недвижимость / Гаражи и машиноместа / Продам / Машиноместа / Подземный паринг В каталог Следующее

Машиноместо, 18 м²

Размещено 27 сентября в 06:40 ✕ Редатировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 485, сегодня 2

Продайте машиноместо быстрее!

- Премии-размещение
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить панель услуг



Цена **410 000 руб.**

Агентство **Венеслав**
на Avito с сентября 2013
8 918 697-99-17 [Написать сообщение](#)

Покалуйста, оцените продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город **Краснодар**
Адрес **р-н Прикубанский, Восточно-Кругликовская д 28 (литер 4)**

Продам машиноместо 18 м² в охраняемом подземном паркинге
Пакетное место в ЖК Панорама, 18 кв.м. Въезд со стороны Восточно-Кругликовская 28/2, место у выхода между подъездами 1 и 2. Свет, тепло, охрана, система пожаротушения, СУХОЙ Свидетельство, хозяин. Предлагайте свою цену, все обсудим.

Номер объявления: 746518269

Безрисковая ставка

ru.cbonds.info/quotes/?page=2

Часто посещаемые Публичная кадастров... МосОрг.ру - Электр... Яндекс.Карты Wikimapia - Опшче... ЕМИСС - Единая меж... ЕМИСС - Соединени... Smalrpdf.com - беспл... Агентства недвижим... Аналитические мате... Архив

ВАШ СПИСОК И ПОИСК

ИНДЕКСЫ

MONEY MARKET

СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ

КОММЕНТАРИИ

СВ BONDS PAGES

КОНСТРУКТОР РЭНКИНГОВ

ОПРОСЫ

СВ BONDS AWARDS

ИНТЕРНЕТ-КОНФЕРЕНЦИИ

СПРАВОЧНИК

О САЙТЕ

HELP

СВ BONDS-CONTACT

СВ BONDS DATABASE

FAQ Следующий

Даты последних торгов
ОАО Московская Биржа 17.10.2016 ОАО Московская Биржа. РЕПО 17.10.2016 СПбБ 19.11.2015
ОАО Московская биржа Т+ 17.10.2016 ОАО Московская Биржа. РПС 17.10.2016

Доступно подписчикам 'Cbonds-Premium', 'Cbonds-PRO RU', 'Cbonds-Premium Personal', 'Cbonds-Traff'. Закажите платный/пробный доступ.

Сохранить в формате Excel XLS Сохранить в формате CSV CSV Параметры поиска

Бумага	Дата торгов	Дата погашения	Биржа	Оборот	Количество сделок	Объем в ценах бумаг	Доходность к погашению, %	Доходность к инфляционной цене	Текущая ставка купона	НКД	Дюрация	С-spread, б.п.	Статус
Россия, 26212	15.09.2016	19.01.2028	ОАО Московская биржа Т+	133 432 930	**	142 789	8,10%	7,05%	8,31	2 846	-*,**	Осн	
Россия, 26214	15.09.2016	27.05.2020	ОАО Московская биржа Т+	1 182 130 220	**	1 254 448	8,41%	6,4%	18,59	1 196	*,**	Осн	
Россия, 26214	15.09.2016	27.05.2020	ОАО Московская Биржа. РПС	1 288 646 400	*	1 368 000	5,41%	6,4%	18,59	1 196	*,**	РПС	
Россия, 26215	15.09.2016	16.08.2023	ОАО Московская биржа Т+	99 345 277	**	104 931	8,17%	7%	4,22	2 020	-*,**	Осн	
Россия, 26215	15.09.2016	16.08.2023	ОАО Московская Биржа. РПС	94 750 000	*	100 000	8,17%	7%	4,22	2 020	-*,**	РПС	
Россия, 26215	15.09.2016	16.08.2023	ОАО Московская Биржа. РЕПО	3 221 133 366	*	3 615 459		7%				РЕПО	
Россия, 26216	15.09.2016	15.05.2019	ОАО Московская биржа Т+	204 635 932	**	212 314	8,43%	6,7%	22,03	885	*,**	Осн	
Россия, 26216	15.09.2016	15.05.2019	ОАО Московская Биржа. РПС	149 150 000	*	155 000	8,43%	6,7%	22,03	885	*,**	РПС	
Россия, 26216	15.09.2016	15.05.2019	ОАО Московская Биржа. РЕПО	376 981 200	*	400 000		6,7%				РЕПО	
Россия, 26217	15.09.2016	18.08.2021	ОАО Московская биржа Т+	174 541 008	**	178 948	8,28%	7,5%	4,52	1 525	-*,**	Осн	
Россия, 26217	15.09.2016	18.08.2021	ОАО Московская Биржа. РПС	1 004 515 000	*	1 030 000	8,28%	7,5%	4,52	1 525	-*,**	РПС	
Россия, 26217	15.09.2016	18.08.2021	ОАО Московская Биржа. РЕПО	751 887 069	*	838 993		7,5%				РЕПО	
Россия, 26218	15.09.2016	17.09.2031	ОАО Московская биржа Т+	52 296 879	**	50 547	8,26%	8,5%	37,73	3 121	*,**	Осн	
Россия, 26218	15.09.2016	17.09.2031	ОАО Московская Биржа. РПС	106 605 000	*	103 000	8,26%	8,5%	37,73	3 121	*,**	РПС	
Россия, 26218	15.09.2016	17.09.2031	ОАО Московская Биржа. РЕПО	591 626 503	*	602 843		8,5%				РЕПО	
Россия, 26219	15.09.2016	16.09.2026	ОАО Московская биржа Т+	1 085 557 387	*	1 103 203	8,14%	7,75%	16,56	2 554	-*,**	Осн	
Россия, 29006	15.09.2016	29.01.2025	ОАО Московская биржа Т+	1 057 996 988	**	1 002 955	11,18%	11,9%	11,74	2 024	***	Осн	

Курс валют

https://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=15.09.2016
Сервисы Яндекс.Карты Продажа козловых Об утверждении Пои Конструктор карт АНАЛИЗ РЫНКОВ Н Rusbase Входящие - gmail.com Сданные новостей Районы Краснодар



Весь сайт + Базы данных + База данных по курсам валют

Официальные курсы валют на заданную дату, устанавливаемые ежедневно

База данных
База данных по курсам валют

Официальные курсы валют на заданную дату, устанавливаемые ежедневно

[Динамика официального курса заданной валюты](#)

[Официальные курсы валют на заданную дату, устанавливаемые ежемесячно \(до 11.01.2010\)](#)

[Курсы валют за период до 01.07.1992](#)

[Официальные курсы Госбанка СССР](#)

[Архив информационных сообщений](#)

Сентябрь 2016

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Центральный банк Российской Федерации установил с 15.09.2016 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	48,6003
944	AZN	1	Азербайджанский манат	38,9601
051	AMD	100	Армянских драмов	13,6844
933	BYN	1	Белорусский рубль	33,2176
975	BGN	1	Болгарский лев	37,2791
986	BRL	1	Бразильский реал	19,5958
348	HUF	100	Венгерских форинтов	23,5480
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	57,8421
208	DKK	10	Датских крон	97,9597
840	USD	1	Доллар США	64,9737
978	EUR	1	Евро	72,9460

Корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)



СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторговывание для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по корректировкам. Приведены отдельные данные, полученные недвижимостью (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1

КО-ИНВЕСТ, Жилые дома, 2016; Общественные здания, 2016; Магистральные сети и транспорт, 2016; Сооружения городской инфраструктуры, 2016; индексы цен в строительстве № 96

ЖИЛОЙ ДОМ, 2-СЕКЦИОННЫЙ, СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ										Этажность: 9 • Высота, м: 2,8		КС-1						
ОПИСАНИЕ:					КАРКАС — Монолитные железобетонные колонны и ригели СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные из многупустотного кирпича. Перегородки — из гипсовых газобетонных блоков ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Монолитные железобетонные КРОВЛЯ — Утеплитель / два слоя рулонное покрытие ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ — Лестницы — железобетонные монолитные ПРОЕМЫ — Окна — с двухкамерными ПВХ стеклопакетами. Двери — щитовые глухие / облицованные бумажно-слоистым пластиком. Двери незадымляемых лоджий — армированное стекло / окраска эмалями ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Улучшенная поливинилацетатная окраска / масляная окраска / обои на бумажной основе/ керамическая плитка ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Улучшенная штукатурка цементно-известковым раствором с отделкой под мелкозернистую фактуру шагрень													
Количество этажей: 9 Количество квартир всего: 64 в том числе по типам 1к. шт. — 11 2к. шт. — 21 3к. шт. — 24 4к. шт. — 8 Высота этажа, м: 2,8 Средняя общая площадь, м²: 61,63 Площадь встроенных помещений, м²: 104,4																		
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																		
ФУНДАМЕНТЫ — Монолитный железобетонный					Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.													
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruЖЗ.02.002.0797										16290	3942	Standard	руб. на 1 м²	35 881				
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ООО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЛЕТЫ	ОТДЕЛКА: ВЕНТУРИЦИОННАЯ И КОММУНИКАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruЖЗ.02.002.0797	4465,4	2160,5	6304,3	2456,7	7006,6	962,2	363,1	3655,9	2062,9	1609,3	531,5	620,6	833,5	1190,2	1301,2	237,1	120,6	35881,3
	12,45%	6,02%	17,57%	6,85%	19,53%	2,68%	1,01%	10,19%	5,75%	4,49%	1,48%	1,73%	2,32%	3,32%	0,66%	0,34%	100,00%	

Жилые дома
Укрупненные показатели стоимости

3.

© КО-ИНВЕСТ 2016

ПАРКОВКИ ПОДЗЕМНЫЕ В ЗДАНИЯХ

ПАРКОВКИ ПОДЗЕМНЫЕ В ЗДАНИЯХ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ										Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3		КС-1					
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												
Высота этажа до 3 м					ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы												
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruO3.09.000.0077										от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	*Standard	руб. на 1 м³	3 155			
ruO3.09.000.0078										от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	*Ecomot	руб. на 1 м³	2 559			
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМНОЙ ЧАСТЬЮ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ-КАНАЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ООО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПЛЕТЫ	ОТДЕЛКА: ВЕНТУРИЦИОННАЯ И КОММУНИКАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.09.000.0077	731,90	255,22	47,32	1542,69	138,81		4,63	5,67	27,86	91,48	6,31	75,71	163,09	26,18	37,85	3154,74	
	23,20%	8,09%	1,50%	48,90%	4,40%		0,15%	0,18%	0,88%	2,90%	0,20%	2,40%	5,17%	0,83%	1,20%	100,00%	
ruO3.09.000.0078	653,48	170,14	37,85	1285,58	92,53		1,85	3,78	21,43	60,98	4,19	50,47	130,48	20,94	25,23	2558,95	
	25,54%	6,65%	1,48%	50,24%	3,62%		0,07%	0,15%	0,84%	2,38%	0,16%	1,97%	5,10%	0,82%	0,99%	100,00%	

396

НАБЕРЕЖНАЯ ЖЕЛЕЗОБЕТОННАЯ УГОЛКОВОГО ТИПА						КС-10
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Стенка образуется сборными железобетонными плитами — вертикальной и горизонтальной. Анкерное устройство — сборные железобетонные плиты, стальные анкерные тяги. Верхнее строение — сборные железобетонные лицевые плиты, железобетонный оголовок. Засыпка песчаным грунтом. Набережная оборудована отбойными и швартовными устройствами						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruM3.07.010.0051	Высота набережной 7 м			руб. на 1 м	734 359	
ruM3.07.010.0052	Высота набережной 8 м			руб. на 1 м	833 005	
ruM3.07.010.0053	Высота набережной 9 м			руб. на 1 м	931 650	
ruM3.07.010.0054	Высота набережной 10 м			руб. на 1 м	1 063 177	
ruM3.07.010.0055	Высота набережной 11 м			руб. на 1 м	1 191 050	
ruM3.07.010.0056	Высота набережной 12 м			руб. на 1 м	1 373 727	
ruM3.07.010.0057	Высота набережной 13 м			руб. на 1 м	1 443 144	
ruM3.07.010.0058	Высота набережной 14 м			руб. на 1 м	1 512 561	
НАБЕРЕЖНАЯ ИЗ ДЕРЕВЯННЫХ РЯЖЕЙ С БЕТОННОЙ НАДСТРОЙКОЙ						КС-8
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						

217

ГОРОДСКИЕ ТРАНСФОРМАТОРНЫЕ ПОДСТАНЦИИ И РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ПУНКТЫ				Этажность: 1	КС-14Т
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					
- Оборудование трансформаторной подстанции, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, а также шин, кабельных прокладок, заземления и пр.					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.10.001.0022	К-32-400м с двумя трансформаторами по 100 кВА			руб. на 1 шт	1 748 817
ruИЗ.10.001.0023	К-32-400м с двумя трансформаторами по 160 кВА			руб. на 1 шт	1 884 358
ruИЗ.10.001.0024	К-32-400м с двумя трансформаторами по 250 кВА			руб. на 1 шт	2 082 712
ruИЗ.10.001.0025	К-32-400м с двумя трансформаторами по 400 кВА			руб. на 1 шт	2 314 124
ruИЗ.10.001.0026	К-32-630м с двумя трансформаторами по 630 кВА			руб. на 1 шт	2 975 302

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

Таблица общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-97 приводится отдельно в разделе 5.

БЕЗ НДС								
Дата введения сметных цен, период	Северо-Кавказский район							
	Республика Ингушетия	Кабардино-Балкарская Республика	Карачаево-Черкесская Республика	Республика Северная Осетия-Алания	Чеченская Республика	Краснодарский край	Ставропольский край	
01.01.1984	0,07091	0,08286	0,07748	0,07342	-	0,05189	0,06219	
01.01.1991	0,11579	0,13488	0,12482	0,11940	-	0,08477	0,10158	
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
2000 г.	1,033	1,176	1,082	1,139	-	1,077	1,259	
2001 г.	1,316	1,497	1,335	1,407	-	1,362	1,589	
2002 г.	1,633	1,751	1,681	1,661	-	1,622	1,855	
2003 г.	1,996	2,052	1,976	1,910	-	1,863	2,097	
2004 г.	2,376	2,401	2,284	2,206	-	2,102	2,382	
2005 г.	2,809	2,858	2,713	2,621	-	2,445	2,780	
2006 г.	3,434	3,589	3,417	3,298	-	3,026	3,413	
2007 г.	3,943	4,217	4,088	3,916	-	3,572	3,966	
2008 г.	4,585	5,005	4,885	4,667	-	4,255	4,686	
2009 г.	4,753	5,546	5,247	4,964	-	4,548	5,046	
2010 г.	5,351	5,919	5,103	4,631	-	5,064	5,447	
2011 г.	5,956	5,918	5,392	4,927	-	5,272	5,388	
2012 г.	7,394	7,207	6,869	6,212	-	6,290	6,530	
2013 г.	7,427	8,498	8,331	7,242	-	7,265	7,694	
2014 г.	7,791	8,194	8,851	7,462	-	7,464	8,283	
2015 г.	7,721	8,267	8,934	7,462	-	7,350	8,271	
1-й кв.	7,803	8,098	8,979	7,474	-	7,475	8,461	
2-й кв.	7,693	8,292	8,941	7,482	-	7,341	8,224	
3-й кв.	7,674	8,311	8,876	7,430	-	7,260	8,153	
4-й кв.	7,716	8,365	8,939	7,462	-	7,325	8,247	
2016 г.								
1-й кв.	7,707	8,377	8,971	7,480	-	7,355	8,281	
апрель	7,731	8,423	9,019	7,521	-	7,388	8,330	
май	7,761	8,457	9,088	7,563	-	7,413	8,370	
июнь	7,801	8,507	9,129	7,600	-	7,432	8,402	
2-й кв.	7,765	8,462	9,079	7,561	-	7,411	8,367	
3-й кв.								
4-й кв.								
2016 г. ПРОГНОЗ								
июль	7,834	8,549	9,184	7,640	-	7,456	8,440	
август	7,867	8,592	9,238	7,680	-	7,480	8,479	
сентябрь	7,899	8,635	9,293	7,721	-	7,504	8,517	

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
Класс конструктивных систем										
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,969	0,761	0,856	0,989	0,774	0,793	0,790	0,816	0,799	0,945
Республика Дагестан	0,860	0,707	0,738	0,978	0,729	0,768	0,750	0,787	0,782	0,901
Республика Ингушетия	0,726	0,655	0,622	0,969	0,645	0,693	0,671	0,707	0,728	0,779
Кабардино-Балкарская Республика	0,666	0,645	0,645	0,950	0,663	0,713	0,697	0,749	0,742	0,741
Карачаево-Черкесская Республика	0,674	0,736	0,587	0,958	0,644	0,719	0,685	0,729	0,709	0,719
Республика Северная Осетия-Алания	0,636	0,599	0,535	0,951	0,573	0,616	0,605	0,671	0,644	0,676
Краснодарский край	0,916	0,845	0,928	0,997	0,884	0,909	0,913	0,929	0,904	0,937

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением							Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных и бетона	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы
	Класс конструктивных систем							КС-15	КС-16	КС-17
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14			
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	0,715	0,893	0,754	0,887	0,767	0,945	0,766	0,634	0,607	0,588
Республика Дагестан	0,736	0,837	0,718	0,826	0,727	0,901	0,720	0,603	0,536	0,519
Республика Ингушетия	0,609	0,786	0,647	0,782	0,659	0,779	0,618	0,460	0,424	0,411
Кабардино-Балкарская Республика	0,635	0,683	0,659	0,816	0,673	0,741	0,673	0,560	0,535	0,518
Карачаево-Черкесская Республика	0,587	0,728	0,669	0,821	0,742	0,719	0,695	0,488	0,438	0,424
Республика Северная Осетия-Алания	0,543	0,692	0,583	0,766	0,610	0,676	0,576	0,398	0,322	0,311
Краснодарский край	0,909	0,937	0,876	0,985	0,893	0,937	0,902	0,916	0,879	0,851

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника $V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

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

Корректировка на общую площадь ПСН

← → ↻ ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoy-ndevzhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

← Вернуться к списку

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы по всей России нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**.

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Еще

Корректировка на общую площадь для торговой недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотре экспертных оценок раскласифицированной информации за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение (%)	Модальный интервал (%)	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.03	-8 — -5	149
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-8.47	-7 — -4	14
2 квартал 2015 года	-7.32	-7 — -2	17
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	-8.59	-10 — -5	22
3 квартал 2014 года	-9.06	-8 — -5	27
2 квартал 2014 года	-8.07	-7 — -4	58

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

Корректировка на состояние отделки

← → ↻ www.arteltrud.ru/prais.html



Уют в Вашем доме.

Краснодар
наш телефон 8 (888) 155-90-00

Услуги Наши работы Прайс-лист Контакты

Прайс-лист

Цены на ремонт квартир и домов (Краснодар 2015-2016 год)

Исходя из нашего опыта работы и наших цен, можно вывести **среднюю стоимость ремонтных работ 1 кв.м.** площади ремонтируемого помещения (квадратные метры учитываются по полу). Например, средняя стоимость "стандартного" ремонта в помещении площадью 20 кв.м. составит около 120 000 рублей.

"Косметический" ремонт - от 4 000 рублей/кв.м.

Косметический ремонт - это подготовка и обновление стен, полов, потолков, оконных и дверных проемов стандартными качественными материалами. Обычно осуществляется в помещениях с поверхностями не требующих дополнительной подготовки или монтажа дополнительных конструкций.

"Стандартный" ремонт - от 7 000 рублей/кв.м.

Данный вид ремонта относится к капитальному ремонту, который предполагает полное изменение ремонтируемого помещения, начиная с электропроводки и заканчивая интерьером. В него входят: замена всех инженерных систем (проводка, отопление, водоснабжение и канализация), монтаж дополнительных конструкций, капитальная подготовка и выравнивание поверхностей, обновление окон и дверей, и прочие отделочные работы с применением стандартных качественных материалов.

"Премиум" ремонт - от 11 000 рублей/кв.м.

«Премиум» ремонт это разновидность «стандартного» ремонта с применением дорогих и высококачественных материалов. Данный вид ремонта еще можно назвать "элитным ремонтом".

Так как указанные цены являются средней величиной, то они могут немного отклоняться в большую или в меньшую сторону.

После осмотра вашего помещения мастер составит точную смету на основании подробных цен. Вызов мастера и составление сметы является бесплатной услугой. Ниже представлены подробные цены на отделочные работы в Краснодаре.

РЕМОНТ ПОД КЛЮЧ ВМЕСТЕ С МАТЕРИАЛАМИ

СТАНДАРТ*

Цена: 5500 руб. за м.кв. по полу

Приобретая данный пакет, вы получаете комплекс работ по ремонту квартиры и весь необходимый материал

Выполняемые работы:

1. Изготовление/Монтаж натяжного потолка
2. Грунтовка стен под штукатурку/шпаклевку
3. Штукатурка стен - штукатурятся стены цементными смесями
4. Шпаклевка стен под обои
5. Шпаклевка откосов
6. Оклейка стен обоями
7. Оклейка откосов обоями (в тон стен)
8. Укладка керамической плитки стены
9. Грунтовка пола под стяжку
10. Стяжка пола
11. Монтаж ламината
12. Монтаж напольного плинтуса
13. Укладка керамической плитки пол
14. Монтаж межкомнатных дверей
15. Монтаж воды гор/хол для ванны
16. Монтаж воды гор/хол для раковины в ванной комнате
17. Монтаж воды гор/хол для раковины в кухне
18. Монтаж воды/хол для унитаза
19. Монтаж канализации для ванны
20. Монтаж канализации для раковины в ванной комнате
21. Монтаж канализации для раковины в кухне
22. Монтаж канализации для унитаза
23. Монтаж раковины с пьедесталом
24. Монтаж ванны стальной
25. Монтаж унитаза

Двери



Скачать каталог

Ламинат



Скачать каталог

Плитка



Скачать каталог

Плинтуса



Скачать каталог

Обои



Скачать каталог

Люстры



Скачать каталог

Узнать стоимость своего
ремонта класса
СТАНДАРТ

Площадь квартиры по полу (м²)

40



- Бесплатная консультация по телефону
- Расчет стоимости на объекте

Имя

Телефон

Отправить заявку

+7(861)238-86-43

- ремонт кафе и ресторанов
- Ремонт коттеджей
- Ремонт загородных домов
- Ремонт домов
- Ремонт по типу
- Ремонт отдельных помещений

Дизайн интерьера

- Дизайн под ключ
- Дизайн отдельных помещений
- Архитектурное проектирование

Отдельные работы

- Утепление и звукоизоляция
- Демонтажные работы
- Сантехнические работы
- Электромонтажные работы

Специально для Вас мы подготовили несколько готовых решений по ремонту квартир

Пакет ремонта "Стандарт +"



От 4000 Рублей за м2

Заказать

Подробнее

Пакет ремонта "Евро 5"



От 6000 Рублей за м2

Заказать

Подробнее

Пакет ремонта "Эконом"



От 2500 Рублей за м2

Заказать

Подробнее

ЕСЛИ ХОТИТЕ ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ЦЕНЫ НА РЕМОНТ, ТО ВОТ ОНИ:

КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ
 от 1 600 рублей за м2



Идеальное решение для:

**ПРЕДПРОДАЖНОЙ ПОДГОТОВКИ
 СДАЧИ КВАРТИРЫ В АРЕНДУ
 ОБНОВЛЕНИЯ РЕМОНТА
 ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

РАССЧИТАТЬ ТОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

ВИДЫ РАБОТ:

- ✓ Грунтование стен и потолка
- ✓ Шпателька стен и потолка
- ✓ Установка сантехники
- ✓ Замена розеток
- ✓ Покраска потолка
- ✓ Поклейка обоев
- ✓ Укладка ламината

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
 от 6 000 рублей за м2



Идеальное решение для:

**ОБНОВЛЕНИЯ КВАРТИРЫ
 РЕМОНТА НОВОСТРОЕК
 КОТТЕДЖЕЙ**

РАССЧИТАТЬ ТОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

ВИДЫ РАБОТ:

- ✓ Демонтажные работы
- ✓ Выравнивание стен и потолка
- ✓ Шпателька стен и потолка
- ✓ Выравнивание пола
- ✓ Полная замена электропроводки
- ✓ Замена труб водоснабжения и канализации
- ✓ Укладка плитки
- ✓ Покраска потолка

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ РЕМОНТ
 от 10 500 рублей за м2



Идеальное решение для:

РОСКОШНОЙ ЖИЗНИ

РАССЧИТАТЬ ТОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

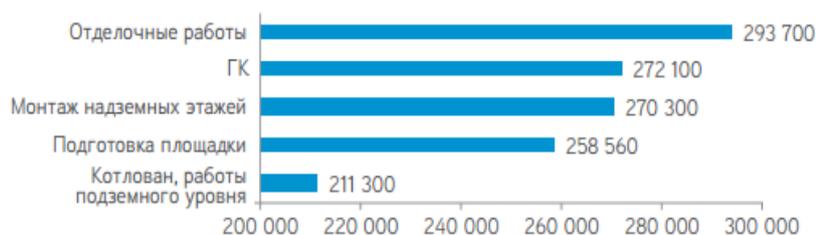
ВИДЫ РАБОТ:

- ✓ Эксклюзивный дизайн-проект
- ✓ Демонтажные работы
- ✓ Возведение стен
- ✓ Выравнивание и подготовка стен
- ✓ Монтаж фигурного потолка
- ✓ Выравнивание пола
- ✓ Полная замена электропроводки
- ✓ Монтаж труб и канализации



Корректировка на стадию строительной готовности

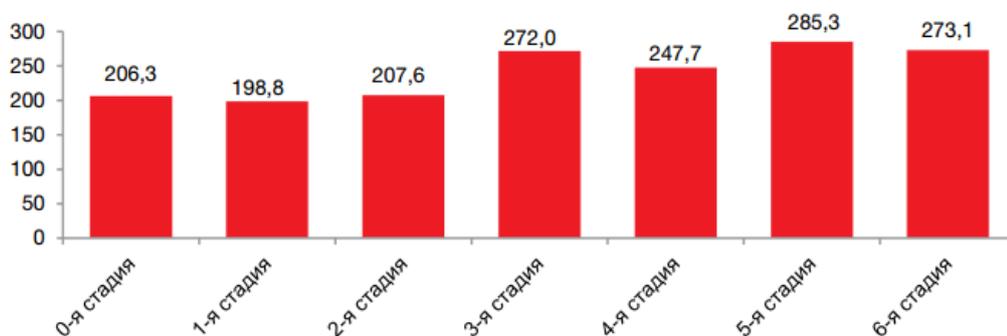
Средние цены предложения в новостройках бизнес-класса в зависимости от стадии строительной готовности, июнь 2016



Источник: Colliers International

Рисунок 32

Средневзвешенная цена на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса по стадиям строительства, тыс. руб./кв. м, 4 кв. 2015

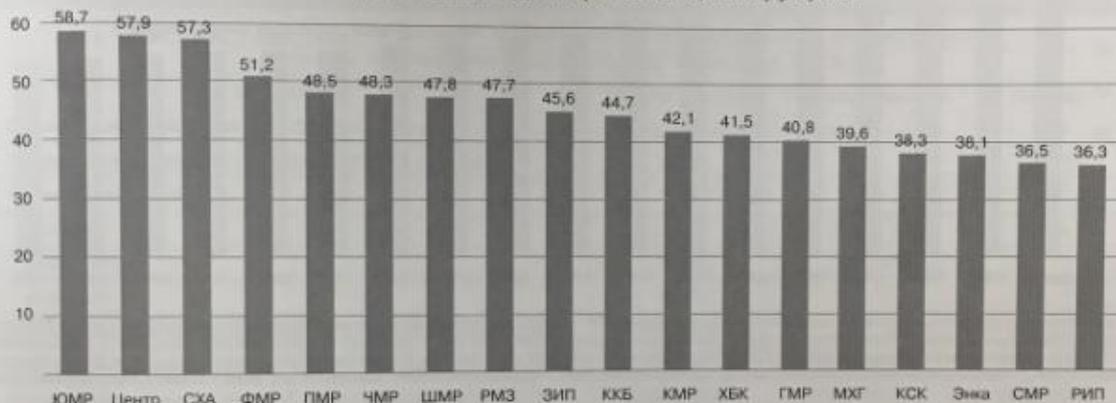


Размер операционных расходов (комиссионные)

https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/534-tarify-na-posrednicheskie-uslugi-komissionnye		
2.3.	Крупные станки и агрегаты (специальные, нестандартные, габаритные, мелкосерийные)	8
2.4.	Транспортные средства (водный транспорт, воздушный транспорт)	6 - 7
3.	Автотранспорт	
	Автотранспорт б/у (в зависимости от распространенности на рынке):	
3.1.	- отечественный:	3 - 5
3.2.	- иностранного производства:	4 - 10
4.	Объекты недвижимости	
4.1.	Стандартные объекты (новые, немного б/у): квартиры, небольшие магазины, рестораны, кафе, парикмахерские и прочие объекты недвижимости, предназначенные для обслуживания населения	2 - 4

Корректировка на местоположение

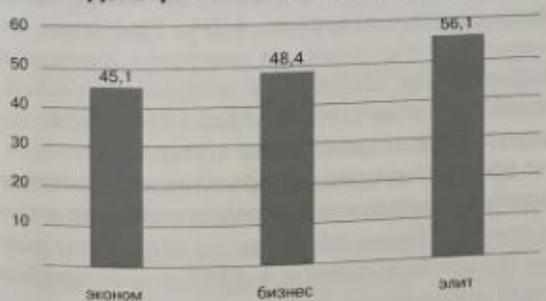
Средние удельные цены предложений на первичном рынке жилья Краснодара по микрорайонам*. Декабрь 2015 г., тыс. руб./кв.м



* Расшифровка сокращенных названий микрорайонов Краснодара: ГМР – Гидростроителей; ЗИП – Завод измерительных приборов; ККБ – Краевая клиническая больница; КМР – Комсомольский; КСК – Комвольно-суконный комбинат; МХГ – Институт Микрохирургии глаза; ПМР – Пашковский; РИП – Завод радио-измерительных приборов; РМЗ – Ремонтно-механический завод; СМР – Славянский; СХА – Сельхозакадемия; ФМР – Фестивальный; ХБК – Хлопчатобумажный комбинат; Центр – Центральный; ЧМР – Черемушки; ШМР – Школьной ул.; Энка – ЕНКА; ЮМП – Юбилейный.

RWAY по данным из открытых источников

Средние удельные цены предложений на первичном рынке жилья Краснодара по потребительским классам. Декабрь 2015 г., тыс. руб./кв.м



RWAY по данным из открытых источников

По состоянию на декабрь 2015 г. средняя удельная цена предложения новостроек Краснодара составляла 42,6 тыс. руб./кв.м. После незначительного роста во II и III кварталах в IV квартале 2015 г. этот показатель вернулся на уровень начала года. В результате, по итогам 2015 г. средняя удельная **цена предложения осталась неизменной** по сравнению с показателем начала года.

На себестоимость строительства может повлиять инициатива администрации, предлагающей возложить на девелоперов обязанность **возведения детских садов и школ** в районах возведения новостроек. По оценкам участников рынка, это может увеличить

Корректировка на тип машино-места

покупатель приобретает... ванного машиноместа.

пола одного машиноместа, а парковка

Разница средних удельных цен машиномест разных типов, расположенных на -1 и -2 уровнях подземного паркинга. Москва. Октябрь 2015 г.

Тип м/места	Цена -2 уровень / Цена -1 уровень, тыс. руб./кв.м	
	от -9%	
независимое	от -8%	
зависимое		

Удельная цена машиномест (из расчета на 1 машину) в подземных паркингах некоторых ЖК Москвы в зависимости от уровня паркинга и типа машиноместа. Октябрь 2015 г., тыс. руб./кв.м

ЖК / Тип машиноместа	Уровень	
	-1	-2
Barkli Park		
зависимое	124,1	н/д
независимое	129,6	117,2
Barkli Plaza		
независимое	н/д	196,4
Barkli Residence		
зависимое (система «Клаус»)	169,7	120,5
независимое	290,9	н/д
ЖК «Доминанта»		
зависимое	н/д	91,5
независимое	120,4	111,0
ЖК «Приоритет»		
зависимое	88,4	81,8
независимое	122,4	н/д

Источник: RWAY

Средняя цена предложения машиномест в наземных многоуровневых паркингах, предлагаемых на первичном рынке г. Москвы, в октябре 2015 г. составляла 507 тыс. руб., в подземных – 1470 тыс. руб.

Наибольшая стоимость машиномест характерна для подземных паркингов, расположенных в жилых комплексах ЦАО.

Многоуровневые наземные паркинги при жилых комплексах на территории ЦАО отсутствуют.

Минимальные цены машиномест в подземных паркингах характерны для Зеленограда, ТиНАО. На территории Москвы в пределах МКАД наименьшими ценами характеризуется СВАО.

Цены паркингов, предлагаемых на первичном рынке Москвы. Октябрь 2015 г., тыс. руб.

Тип паркинга	Средняя	Минимальная	Максимальная
наземный многоуровневый закрытый	550	400	820
наземный многоуровневый открытый	376	350	395
подземный	1468	650	4010*

* В новостройках элит-класса цены машиномест могут превышать 6000 тыс. руб., но таких предложений нет в открытом доступе.

Источник: RWAY

№ 248 · НОЯБРЬ · 2015

42

БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY