



ОТЧЕТ № 541.19

об оценке объектов недвижимости - кафе, назначение объекта - нежилое, литер: А, А1, А2, А3, к.н. 23:49:0120002, общей площадью: 213,2 кв. м., на земельном участке с кадастровым номером :23:49:0119004:2, площадью 130 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а

Заказчик оценки: ПАО Сбербанк, Юго-Западный банк

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Информационные бизнес-технологии» (ООО «ИБТ»)

Дата составления отчета: 30 декабря 2019 г.

Дата оценки: 30 декабря 2019 г.

Информационные бизнес-технологии ООО «ИБТ»



РОССИЯ,
350015, Краснодар
ул. им. Митрофана Седина, 176

RUSSIA
350015, Krasnodar
Sedina st. 176

Telephone: 8 (861) 991-07-00, 292-28-09, +7-918-458-58-58
E-mail: rostovskiy@mail.ru

<http://www.ibnet.ru>

Письмо № 369.19п от 28.09.2019 г.

**Территориальному менеджеру СЦ «Снабжение»
ОСЦ «Москва» ПАО Сбербанк
Погребняк А.С.**

344068, г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, д. 37

Уважаемый Андрей Сергеевич!

В соответствии с договором № 50003148942 от 26.12.2019 г. были оказаны услуги по определению рыночной стоимости объектов недвижимости: кафе, назначение объекта - нежилое, литер: А, А1, А2, А3, к.н. 23:49:0120002:1383, общей площадью: 213,2 кв. м., на земельном участке с кадастровым номером :23:49:0119004:2, площадью 130 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а. Ниже приведены результаты выполненных работ:

Таблица 1 Итоговая таблица

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.		Ликвидационная стоимость (срок реализации до 180 дней), руб.	
			с НДС	без НДС	с НДС	без НДС
1	Кафе, назначение объекта - нежилое, литер: А, А1, А2, А3, одноэтажное здание, инвентарный номер: 41598, кадастровый номер 23:49:0120002:1383. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а	213,2	10 671 000	8 892 500	8 609 000	7 174 167
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, категория земель - земли населённых пунктов, для размещения кафе, кадастровый номер :23:49:0119004:2, площадью 130 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а	130	668 000	556 667	539 000	449 167

Итого: 11 339 000 9 449 167 9 148 000 7 623 334

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, составляет:

11 339 000 (Одиннадцать миллионов триста тридцать девять тысяч) рублей, с НДС.

9 449 167 (Девять миллионов четыреста сорок девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей, без учета НДС.

Ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом округления, составляет:

9 148 000 (Девять миллионов сто сорок восемь тысяч) рублей, с НДС.

7 623 334 (Семь миллионов шестьсот двадцать три тысячи триста тридцать четыре) рубля, без учета НДС.

Настоящая оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на «30» декабря 2019 года.

**С уважением
Генеральный директор**

И. Б. Ростовский

✉ 350015, Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, офис 4

☎ (861) 991-07-00, 292-28-09

www.ibnet.ru, rostovskiy@mail.ru

Оглавление

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ	5
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
2.2 ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	8
2.3 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	8
2.4 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	8
2.5 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	9
2.6 ДАТА И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
2.7 СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
2.8 ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	9
2.9 ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	13
2.10 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ	13
2.11 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	13
3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	16
7 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	17
8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	17
9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
10 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 19	
10.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	19
10.1.1 ОБЩИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ	19
10.2 СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА	20
10.2.1 ЦЕЛИ ОЦЕНКИ	20
10.2.2 ВИДЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	20
11 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21	
11.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
11.1.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ	21
11.1.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	21
11.1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
11.2 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
11.3 ОПИСАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВОК И ВЫВОДЫ О ПРИГОДНОСТИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА ...	31
11.4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
12 АНАЛИЗ РЫНКА	32
12.1 ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИИ	32

12.2 ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ В РЕГИОНЕ	33
12.2.1 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ В ЯНВАРЕ-ОКТЯБРЕ 2019 ГОДА	33
12.2.2 СОЧИ.....	34
12.3 АНАЛИЗ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОМЕЩЕНИЙ	36
12.4 АНАЛИЗ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	39
12.5 ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА.....	39
12.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА	40
13 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
13.1 ВЫБОР МЕТОДА (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	41
14 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОХОД	43
14.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	43
14.1.1 ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	52
14.1.2 КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	52
14.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ.....	57
14.2.1 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	57
14.2.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И КАЖДОГО ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ВСЕМ ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ.....	78
14.2.3 КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	78
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83
14.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ	83
14.2. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	83
14.3. ИТОГИ РАСЧЕТА	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ).....	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ).....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ).....	110

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ

Таблица 1 Итоговая таблица	2
Таблица 2 Перечень имущества с указаниями адресов местонахождения	8
Таблица 3 Перечень предоставленных документов	18
Таблица 4 Список используемых стандартов оценки	19
Таблица 5 Накопленный износ исходя из срока службы здания	26
Таблица 6 Основные экономические и социальные показатели России за январь – октябрь 2019г	32
Таблица 7 Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края ..	33
Таблица 8 Выборка цен предложений помещений для анализа	36
Таблица 9 Выборка предложений земельных участков для анализа	39
Таблица 10 Градации существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки	39
Таблица 11 Объекты-аналоги для расчета прав на земельный участок	44
Таблица 12 Критические значения М-критерия и формулы для расчета $M_{расч}$	54
Таблица 13 Расчет стоимости прав на земельный участок	55
Таблица 14 Анализ выборки итоговых значений выборки	56
Таблица 15 Объекты-аналоги для сравнительного подхода	58
Таблица 16 Расчет методом сравнения продаж объекта оценки	80
Таблица 17 Критические значения М-критерия и формулы для расчета $M_{расч}$	82
Таблица 18 Обоснование величины безрисковой ставки	84
Таблица 19 Расчет ликвидационной стоимости	85
Таблица 20 Итоговая таблица	85

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Кафе, назначение объекта - нежилое, литер: А, А1, А2, А3, одноэтажное здание, инвентарный номер: 41598, кадастровый номер 23:49:0120002:1383. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а	213,2
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, категория земель - земли населённых пунктов, для размещения кафе, кадастровый номер :23:49:0119004:2, площадью 130 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а	130
2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ)</i> • <i>Сравнительный подход – 11 339 000 руб.</i> • <i>Доходный подход – обоснованный отказ</i>
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки		<i>Рыночная стоимость: руб. 11 339 000 руб. Ликвидационная стоимость: руб. 9 148 000 руб.</i>
4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:		<p><i>1. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</i></p> <p><i>2. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.</i></p> <p><i>3. Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до тысяч рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).</i></p>
5. Дата оценки (дата проведения оценки):		<i>30.12.2019 г.</i>
6. Основание для проведения оценки:		<i>Договор № 50003148942 от 26.12.2019 г</i>
7. Реквизиты Заказчика оценки:		<p><i>Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,</i></p> <p><i>Почтовый адрес: 344068, г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, д. 37</i></p> <p><i>Тел.: 8(800)-707-00-70, доб. 630-91658,</i></p> <p><i>e-mail: Gordeeva.L.Igo@sberbank.ru,</i></p> <p><i>БИК: 046015602, Корсчет: 30101810600000000602</i></p> <p><i>в Отделении по Ростовской области Южного ГУ Банка России,</i></p> <p><i>ОКПО: 09246903, ОКВЭД: 64.19, КПП: 616143001, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, дата регистрации 20.06.1991</i></p>
8. Реквизиты Оценщика:		<p><i>Общество с ограниченной ответственностью «Информационные бизнес-технологии», (ООО «ИБТ»)</i></p> <p><i>Адрес: 350015, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 176.</i></p>

	<i>ОГРН: 1052303688480, Дата регистрации: 13.09.2005, ИНН: 2308109406, КПП: 231001001, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР: Ростовский Игорь Борисович</i>
9. Сведения о балансовой стоимости объектов оценки, руб.:	<i>Не указывается (собственник физическое лицо)</i>
10. Сведения о зарегистрированных и оцениваемых правах:	<i>Здание (Нежилое здание, Кафе), литер: А, А1, А2, А3, Кадастровый номер: 23:49:0120002:1383 Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Главная, дом №32а Ранее присвоенные номера Условный номер: 23:49:18.2003-172 Право: № 23-01.46-18.2003-172 от 22.12.2003 (собственность) Ограничение: № 23-23-46/074/2013-445 от 24.09.2013 (в силу договора) № 23-23-46/083/2012-071 от 24.08.2012 (в силу договора) № 23-23-46/075/2009-098 от 15.10.2009 (в силу договора) № 23:49:0120002:1383-23/050/2019-8 от 20.02.2019 (арест) Земельный участок Кадастровый номер: 23:49:0119004:2 Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: для общего пользования (уличная сеть) Площадь: 130 Единица измерения (код): Квадратный метр Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная Право: № 23-23-46/016/2010-088 от 18.02.2010 (собственность муниципальных образований) № 23-23-01/227/2005-570 от 18.10.2005 (собственность) Ограничение: № 23-01.46-1.1.2000-130 от 02.11.2005 (аренда) № 23-23-46/074/2013-445 от 24.09.2013 (в силу договора) № 23-23-46/083/2012-071 от 24.08.2012 (в силу договора) № 23-23-46/075/2009-098 от 15.10.2009 (в силу договора)</i>
11. Сведения об обременениях объекта оценки:	<i>Залог в ПАО Сбербанк, Юго-Западный банк</i>
12. Основные допущения и ограничения, влияющие на величину определенной в отчете стоимости:	<i>Оценка производится в допущении, что все здания и сооружения находятся в исправном состоянии, отсутствуют дефекты, которые можно выявить при инструментальных методах исследований, имеются все разрешительные документы для их эксплуатации.</i>
13. Информация о рыночном сроке экспозиции ¹ оцениваемого имущества:	<i>Предполагаемый рыночный срок экспозиции объекта оценки 12-24 месяцев. Данный вывод сделан исходя из сроков предложений аналогичных объектов на рынке</i>
14. Выводы о ликвидности объекта оценки:	<i>В соответствии с заданием на оценку при сроке экспозиции от полугода до полутора лет ликвидность признается низкой.</i>
15. Предполагаемое использование результатов оценки:	<i>Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества или переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается</i>

¹ Срок реализации оцениваемого имущества по рыночной стоимости.

16. Цель оценки:	<i>Целью оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимостей объектов оценки (с НДС и без НДС, НДС не облагается), переданных в залог ПАО Сбербанк по заключенным ранее кредитным договорам.</i>
17. Вид определяемой стоимости:	<i>Рыночная и ликвидационная стоимость.</i>
18. Дата инспекции (осмотра) объекта оценки:	<i>21.12.2019 г..</i>
19. Место инспекции (осмотра):	<i>Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная, д.32а</i>
20. ФИО представителя Оценщика, проводившего осмотр:	<i>Оценщик Ростовский Игорь Борисович Место нахождение оценщика: 350015, г. Краснодар, ул. им. Митрофана Седина, 176. Тел. Оценщика +7 (918) 458-58-58 e-mail: rostovskiy@mail.ru</i>
21. ФИО представителя Заказчика, сопровождавшего представителя Оценщика на осмотре:	<i>Представитель ПАО «Сбербанк», Зуева Инна Владимировна</i>

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

Недвижимое имущество, в соответствии с договорами последующей ипотеки №1849/454/00243/и-1 от 22.08.2012 г. и №1806/454/0151010/и-2 от 19.09.2013 г., заключенных с ИП Нагабедяном Акопом Ованесовичем.

Таблица 2 Перечень имущества с указаниями адресов местонахождения

№ п/п	Наименование объектов	Кадастровый/инвентарный номер	Площадь, кв. м.	Адрес	Наименование залогодателя
1	Кафе, назначение объекта - нежилое, литер: А, А1, А2, А3, одноэтажное здание, инвентарный номер: 41598	41598	213,2	Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная, д.32а	Нагабедян Акоп Ованесович
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, категория земель - земли населенных пунктов, для размещения кафе	23:49:001 019 0004 0002	130		

2.1.1 Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, указываются в отчете об оценке, в соответствии с требованиями Задания на оценку.

2.1.2 Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, указываются в отчете об оценке, в соответствии с требованиями Задания на оценку.

2.2 Имущественные права на объект оценки

Право собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в настоящем задании на оценку.

2.3 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимостей объектов оценки (с НДС и без НДС, НДС не облагается), переданных в залог ПАО Сбербанк по заключенным ранее кредитным договорам.

2.4 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы Банком для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения условий реализации оцениваемого имущества или переуступки прав требований по кредитным

договорам, залоговым обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

2.5 Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Ликвидационная стоимость объекта(-ов) оценки определяется при сроке рыночной экспозиции, не превышающем 180 календарных дней.

2.6 Дата и сроки проведения оценки

Оценка проводится на дату: на дату проведения оценки.

2.7 Срок проведения оценки

Оценка проводится в сроки, оговоренные в Календарном плане. В Календарный план необходимо включить период на согласование проекта отчета об оценке в части стоимости имущественных активов.

2.8 Требования к проведению оценки

Оценка должна быть выполнена в соответствии со следующими нормативными документами:

- Действующим законодательством РФ в области оценочной деятельности, в частности Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями на дату оценки, а также Федеральными стандартами оценки ФСО, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит Оценщик;

Физическая и правовая идентификация объекта

Осмотр объекта недвижимости должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями Заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и подписанных Актов осмотра (Приложение 1 к заданию на оценку), а также общей оценки состояния объекта и приведены все факторы, влияющие на стоимость и учитываемые в дальнейшем при оценке.

Оценщику необходимо осуществить сбор и анализ правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта, используемые в дальнейших расчетах.

По результатам анализа перечня документов формируется вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

При проведении анализа должны быть выполнены следующие действия:

- осуществлена сверка параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, явившимися результатом осмотра;
- сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку;
- при выявлении наличия на земельном участке иных объектов недвижимости (помимо оцениваемого), должно быть указано какие конкретно объекты были выявлены.
- при выявлении факта проведения перепланировок / модернизаций / реконструкций зданий, необходимо проанализировать влияние данных факторов на стоимость оцениваемых

объектов недвижимости.

В Отчете об оценке должно быть указано наличие обременений.

Описание объекта

Минимальный объем информации, который должен быть отражен в Отчете об оценке:

- объект недвижимости: здание/помещение, функциональное назначение, адрес, кадастровый номер, общая/полезная площадь, материал стен, перекрытий, окон, конструктивная система здания, год постройки, этаж/этажность, наличие подземных этажей, состав инженерных коммуникаций, систем безопасности, высота потолков, состояние и материалы отделки, общее состояние объекта, разрешенное и текущее использование объекта оценки;
- земельный участок: разрешенное и текущее использование, адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, площадь застройки, характеристика правоустанавливающих документов;
- местоположение – карта с указанием местоположения Объекта оценки.

В случае наличия разночтений в характеристиках объектов оценки, выявленных в представленных документах, необходимо отразить данный факт в Отчете об оценке и проанализировать влияние на стоимость объектов.

Анализ рынка и анализ ликвидности имущества

В Отчете об оценке должна быть:

- приведен анализ спроса, анализ предложения, указаны тенденции развития сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, представлена краткая характеристика типичных продавцов и покупателей, приведены данные о риэлтерских компаниях, указан диапазон скидок при заключении реальных сделок аренды и купли-продажи;
- указаны основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследуемого сегмента. Оценщик должен выявить ценообразующие факторы, провести анализ и указать степень значимости ценообразующих факторов для конкретного типа объектов недвижимости, к которым принадлежит оцениваемый объект;
- приведены прямые ссылки на источники информации, используемые в обзоре с указанием дат.

Формирование вывода о степени ликвидности объекта

В Отчете об оценке должно быть приведено обоснование степени ликвидности объекта, указаны факторы, снижающие/увеличивающие его ликвидность.

В соответствии со сроком реализации при определении ликвидности рекомендуется использовать следующие градации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-180	181-540	Более 540

Допущения, используемые в оценке

Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются, бесспорно, при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки.

Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию с Банком. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.

Определение подходов к оценке

При проведении оценки в зависимости от типа недвижимости могут быть использованы затратный/сравнительный/доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При проведении оценки доходоприносящей недвижимости (сданные в аренду или предназначенные для сдачи в аренду офисные центры, торговые центры, складские комплексы) обязательно использование доходного подхода. В рамках доходного подхода должен быть проведен анализ текущего рублевого арендного потока от объекта в соответствии с действующими договорами аренды и анализ соответствия фактических ставок аренды в объекте текущим рыночным условиям, а также фактической выручке от эксплуатации объекта. Стоимость объекта в рублевом эквиваленте должна определяться на основании анализа прогнозных рублевых доходов от объекта.

При оценке прочих объектов обязательно использование сравнительного подхода. При невозможности использования сравнительного подхода в Отчете должны быть приведены рыночные ориентиры по возможной стоимости объектов, дающие подтверждение результатов, полученных с использованием других подходов.

Доходный подход

Основные параметры, которые должны быть обоснованы в Отчете об оценке:

- уровень используемых в расчетах ставок аренды;
- уровень используемых в расчетах эксплуатационных расходов;
- обоснование используемых прогнозов изменения ставок аренды, эксплуатационных расходов и др.;
- обоснование ставок капитализации и дисконтирования.

При расчете потока дохода от действующих договоров аренды в Отчете об оценке должна быть:

- проведена проверка данных, отраженных в реестре договоров аренды (либо ином документе, содержащем информацию об арендаторах, заключенных договорах аренды, условиях), на предмет соответствия арендных ставок рыночным условиям;
- применение арендных ставок ниже или выше рыночных условий должно быть отмечено, а затем обосновано Оценщиком в Отчете об оценке;
- в случае если объект оценки в настоящий момент не эксплуатируется, Оценщиком должны быть использованы действующие на рынке ставки аренды в соответствии с назначением объекта, рассчитанные с помощью сравнительного подхода;
- при формировании потока дохода должно быть указано включение/ отсутствие включения в арендную ставку величины НДС, операционных, коммунальных расходов.

При расчете расходов в Отчете об оценке должен быть:

- приведен поэлементный состав операционных расходов;
- приведено сравнение величины операционных расходов со среднерыночными данными по величине операционных расходов сопоставимых объектов (используемые ставки операционных расходов выше или ниже среднерыночных должны быть также отмечены и обоснованы в Отчете об оценке).

Сравнительный подход

При оценке сравнительным подходом не допускается проведение оценки с предварительным выделением стоимости строений (как стоимости объекта-аналога за вычетом стоимости земельного участка). Расчет по сравнительному подходу необходимо проводить с проведением корректировок к полной стоимости объектов аналогов (земля + строения).

В Отчете об оценке должно быть приведено подробное единообразное описание объектов-аналогов, дающее полное представление об их экономических и технических характеристиках, а также о физическом состоянии, включая все определенные основные ценообразующие факторы в Анализе рынка.

Аналогом может считаться объект, относящийся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки, и имеющий схожие с объектом оценки характеристики: назначение, площадь, место расположения, состояние, текущее использование, класс объекта и т.п.

При формировании перечня аналогов, в Отчете должна быть представлена карта (схема) месторасположения объектов аналогов с указанием местоположения объекта оценки.

Основные требования к аналогам:

- при выборе аналогов важно максимально близкое соответствие аналога объекту оценки по дате предложения и по основным ценообразующим факторам;
- в Отчете об оценке должны быть приведены прямые ссылки на источники информации с указанием контактных телефонов, контактных лиц, в приложении приведены копии материалов (коммерческих предложений, объявлений и т.п.) и/или распечаток из сети Интернет. Информации должно быть достаточно для возможности проверки применяемых для расчета исходных данных.
- количество используемых аналогов должно определяться на усмотрение оценщика с учетом специфики локального рынка объекта оценки, в количественном выражении может быть согласовано с Банком в процессе работы (но не менее 3-х аналогов)

Обоснование вносимых корректировок:

Данные, приведенные в качестве обоснования вносимых корректировок в Отчете об оценке, должны отвечать следующим требованиям:

- выбор ценообразующих факторов должен быть обоснован;
- не рекомендуется использование метода кодировок. В случае использования для обоснования корректировок метода кодировок, величина корректировок дополнительно должна быть подтверждена на основании парных продаж или других аналитических методов;
- при определении рыночной собственности прав собственности на незастроенные земельные участки земель сельскохозяйственного назначения, в расчетах учитывать площадь земельных участков как единого массива.
- если разница между максимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта и минимальным значением скорректированной цены сопоставимого объекта составляет более 20% (без учета скидки на торг), то в Отчете об оценке должно быть приведено аргументированное обоснование данного отклонения;
- если значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов составляет более 20% (без учета скидки на торг), должно быть приведено обоснование такого значения суммарной корректировки, а также аргументация возможности позиционирования таких объектов в качестве аналогов Объекта оценки.

Затратный подход

В рамках затратного подхода необходимо уделить внимание следующим аспектам.

- При расчете стоимости воспроизводства/замещения вновь построенного объекта коммерческой недвижимости Оценщик рекомендуется избегать использования метода индексации балансовой стоимости в качестве единственного метода расчета.
- При проведении оценки земельного участка в Отчете об оценке рекомендуется осуществить анализ следующих аспектов:
 - соответствие/несоответствие целевого использования земельного участка текущему использованию;
 - наличие/отсутствие прав на пользование земельным участком;
 - достаточность земельного участка для эффективного функционирования объекта недвижимости.

При расчете износа Оценщик должен придерживаться следующих правил:

- величина физического износа не может определяться только на основании данных, предоставленных техническими специалистами Клиента. Эти данные могут носить либо справочный характер, либо использоваться как один из методов расчета физического износа только наряду с другими;
- при определении величины накопленного износа Оценщик может руководствоваться методом срока жизни и методом разбиения. Определение фактического физического состояния зданий/сооружений должно подтверждаться данными о фактическом состоянии конструктивных элементов строений, зафиксированных в результате осмотра и

зафиксированных в фотоматериалах Отчета об оценке (либо экспертных заключениях, представленных Оценщику).

При невозможности выполнения пунктов, перечисленных в рамках доходного, затратного, сравнительного подходов, указываются причины, по которым их выполнение было невозможно.

Согласование результатов

При формировании итогового вывода о стоимости важно убедиться, что полученные в рамках того или иного подхода результаты оценки несущественно отличаются друг от друга (расхождение между результатами должно быть не более 20%). В ином случае, в Отчете об оценке должно быть аргументированное обоснование данного отклонения.

Оценка проводится в сроки, оговоренные в Календарном плане.

2.9 Требования к отчету об оценке

Предварительно Банку для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате Excel и исходные отсканированные рабочие документы, перечень которых согласовывается с представителями Банка.

Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта оценки в двух экземплярах (далее - Отчет) и Банку в виде заверенной копии Отчета.

Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.

Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителями и Оценщиком.

2.10 Дополнительные требования

Результаты работ помимо Отчета об оценке также должны включать электронные расчетные таблицы в формате Excel с содержанием расчетных формул.

При оценке в рамках Отчета об оценке нескольких объектов недвижимости, в дополнение к Отчету должна быть представлена сводная таблица в формате Excel по всем объектам с указанием следующих параметров:

- Адрес
- Текущее функциональное использование
- Наилучшее использование
- Общая площадь
- Рыночная стоимость объекта
- Рыночная стоимость объекта из расчета за 1 единицу измерения

2.11 Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, подписавшие данный отчет, настоящим удостоверяют, что:

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих

условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;

- Оценщик не имел личной заинтересованности – ни настоящей, ни будущей – относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;

- Вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Свода стандартов оценки Российского общества оценки, а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки;

- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;

- Оценщик произвел обследование имущества лично;

- Никто, кроме оценщиков, подписавших настоящий отчет, и специалистов, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

4 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки;
- Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от администрации Заказчика;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление (написание) отчета об оценке.

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1. Сведения о Заказчике	<p>ПАО Сбербанк, Юго-Западный банк Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 Почтовый адрес: 344068, г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, д. 37 Тел.: 8(800)-707-00-70, доб. 630-91658, e-mail: Gordeeva.L.Igo@sberbank.ru, БИК: 046015602, Кор/счет: 30101810600000000602 в Отделении по Ростовской области Южного ГУ Банка России, ОКПО: 09246903, ОКВЭД: 64.19, КПП: 616143001, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, дата регистрации – 20.06.1991 г.</p>
2. Оценщики, работающие на основании трудового договора	<p><u>Ростовский Игорь Борисович</u> Саморегулируемая организация: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», место нахождения Общества: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1. СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 001735, дата включения в реестр 04.12.2007 г. Обязательное страхование ответственности оценщиков с лимитом ответственности на сумму 3 000 000 руб.:</p>

	<p>Ростовского Игоря Борисовича, САО «ВСК», страховой полис № 19090В4001417, дата выдачи 14.10.2019г., со сроком действия с 15.10.2019г. по 14.10.2020г.</p> <p>Оценщик I-ой категории Диплом ПП № 357719 от 27.07.2001г. Является Действительным Членом Российского Общества Оценщиков (Краснодарское отделение РОО, 350015, г. Краснодар, ул. Красная, 166, оф. 357, тел. (861) 275-17-25). Имеет высшее техническое (инженер-строитель) и экономическое образование.</p> <p>Стаж работы в области оценки – 17 лет.</p> <p>Квалификационные аттестаты: Направление: Оценка недвижимости Номер: 001333-1 Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров Дата выдачи: 11.12.2017 Действителен до: 11.12.2020</p> <p>Почтовый адрес: 350015, г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, офис 4. Контактный телефон: +7-918-458-58-58. e-mail оценщика: rostovskiy@mail.ru Главы отчета исполнителем, которых является Ростовский И. Б.: все.</p>
<p>3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Информационные бизнес-технологии» (ООО «ИБТ»), Адрес: 350015, г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, офис 4 ОГРН 1052303688480 Дата регистрации юрлица – 13.09.2005 г. ИНН 2308109406, КПП 231001001 р/с 40702810526000001826 В Южном филиале АО «Райффайзенбанк» г. Краснодар. К/с 30101810900000000556, БИК: 040349556 Телефон/факс: (861) 991-07-00, 292-28-09.</p> <p>Наличие в штате организации не менее двух оценщиков, являющихся членами саморегулируемой организации (далее СРО): Ростовский Игорь Борисович, СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 001735, дата включения в реестр 04.12.2007 г.; Беглецов Андрей Владимирович, СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 001685, дата включения в реестр 04.12.2007г., Савельева Светлана Вячеславовна, СРО «Российское общество оценщиков», рег. № 010291, дата включения в реестр 15.06.2018г.</p> <p>Страхование ответственности Исполнителя: лимит ответственности на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) руб. (САО «ВСК», страховой полис № 19090В4000865 со сроком действия с 02.06.2019г. по 01.06.2020г.); Согласно страховому полису № 19090В4000865 страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт установления обязанности юридического лица (Страхователя), с которым оценщик заключил трудовой договор, возместить имущественный вред, причиненный Выгодоприобретателям лицам вследствие действия (бездействия) оценщика, который состоит с юридическим лицом (Страхователем) в трудовых отношениях, повлекших нарушение им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, член которой является оценщик на момент причинения вреда</p>

4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	<i>Не привлекались.</i>
--	-------------------------

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Следующие допущения и ограничительные условия в соответствии со ст. 11 Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" являются неотъемлемой частью данного заключения.

- Объектом оценки в данном исследовании являются объект недвижимости с учетом неотделимых улучшений (систем пожарной и охранной сигнализаций, вентиляции, кондиционирования, улучшения изъятие или демонтаж которых ухудшает потребительские свойства объекта оценки или сопряжены с затратами на ремонт после демонтажных работ).
- Оценка производится в допущении отсутствия оборудования общепита, т.к. информации о залоге движимого имущества нет в задании на оценку.
- Оценка проводится на основании исключительно внешнего осмотра, в допущении целостности внутренней отделки и отсутствия необходимости проведения ремонтных работ).
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, а также за выводы, сделанные на основе представленных Заказчиком или (и) его представителями документов и информации, содержащих недостоверные сведения. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и оказывающих воздействие на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Отчет об оценке составляется исключительно для целей Заказчика, указанных в договоре (задании на оценку) и не может воспроизводиться, распространяться или использоваться в иных целях в целом либо частично без письменного соглашения между Заказчиком и Оценщиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательными и нормативными правовыми актами.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда до оплаты работ по оценке в полном объеме.
- Мнение Оценщика относительно размера определенной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических, экологических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно размера определенной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан

на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном заключении.

- Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Оценка проводится в допущении, что за период с даты осмотра объекта оценки до даты составления отчета об оценке, качественные и количественные характеристики объекта оценки останутся неизменными.

7 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

7.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Информационные бизнес-технологии» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Информационные бизнес-технологии» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
7.2. Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Ростовский Игорь Борисович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ростовский Игорь Борисович не является учредителем, собственником, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Ростовский Игорь Борисович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщиков за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

8 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

- 1) Гражданский кодекс РФ;
- 2) Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 3) Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;
- 4) Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»;
- 5) Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»;

- 6) Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»;
- 7) Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости»;
- 8) Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО);
- 9) ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- 10) МРР-3.2.23-97 Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве, и одновременном росте сметной стоимости. Экономическая эффективность проектных решений. М 1997г;
- 11) Приказ Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий»;
- 12) Справочники оценщика недвижимости. Поволжского центра методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2018 г.;
- 13) С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. - СПб: Питер, 2000. - 343 с.;
- 14) С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
- 15) Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: Учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2008. - 368 с.: ил.;
- 16) С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. – 472 с.;
- 17) Александров В.Т. Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений: учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. – СПб.: Астерион, 2007. - 212 с.;
- 18) Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г.;
- 19) Интернет-ресурсы по тематике оценки.

9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 3 Перечень предоставленных документов

№ п/п	Наименование документа	Страниц
1	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №46/066/2014-486 от 13 августа 2014 года	5
2	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №23-0-1-183/4020/2013-240 от 2 сентября 2013 года	2
3	Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 1802 от 11 мая 2000 года	10
4	Свидетельство о государственной регистрации права на помещения серия 23-АК № 658549 от 24.08.2012 г.	1
5	Технический паспорт на кафе по состоянию на 07.10.2013 года	23
6	Решение Лазаревского районного суда от 2 сентября 2003 года	3
7	Акт осмотра торговой недвижимости от 21.12.2019	2

10 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Таблица 4 Список используемых стандартов оценки

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО №1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297	Стандарт обязателен к применению
ФСО №2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298	Стандарт обязателен к применению
ФСО №3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299	Стандарт обязателен к применению
ФСО №7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611	Стандарт обязателен к применению
ФСО №12	Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721	Стандарт обязателен к применению при определении ликвидационной стоимости
ССО РОО 2015	Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО)	Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г	Стандарт обязателен к применению членами СРО РОО

Далее по тексту, при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта, такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

10.1 Используемая терминология

10.1.1 Общие определения

Оценка - установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Объект оценки:

- Отдельные материальные объекты (вещи);
- Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества
- Права требования, обязательства (долги);
- Работы, услуги, информация;
- Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, правила и причины, определяющие стоимость имущества.

Примечание — В практике оценки имущества используют следующие принципы: спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Оценщик имущества - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Дата проведения оценки имущества - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке имущества - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика имущества - совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

10.2 Стоимость имущества

10.2.1 Цели оценки

Основными целями проведения оценки являются:

- Оценка с целью покупки или продажи;
- Оценка для использования результатов оценки в качестве обеспечения кредитных обязательств;
- Оценка для составления финансовой и бухгалтерской отчетности и документации;
- Другие цели, не оговоренные выше, но указанные в задании на оценку.

10.2.2 Виды стоимости объекта оценки:

Согласно ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298 При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении **ликвидационной стоимости**, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

11 ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

11.1.1 Сведения об имущественных правах

Субъект прав:

1. Нагабедян Акоп Ованесович, Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 03 01 № 759603 код подразделения 232-008, дата выдачи: 22.06.2002 г. Орган, выдавший документ: Лазаревский РОВД г. Сочи Краснодарского края

Объект права

1	<p>Кадастровый номер: 23:49:0120002:1383 Площадь ОКС'а: 213,2 Единица измерения (код): Квадратный метр Здание (Нежилое здание, Кафе), литер: А, А1, А2, А3, Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, ул. Главная, дом №32а Ранее присвоенные номера Условный номер: 23:49:18.2003-172 Право: № 23-01.46-18.2003-172 от 22.12.2003 (собственность) Ограничение: № 23-23-46/074/2013-445 от 24.09.2013 (в силу договора) № 23-23-46/083/2012-071 от 24.08.2012 (в силу договора) № 23-23-46/075/2009-098 от 15.10.2009 (в силу договора) № 23:49:0120002:1383-23/050/2019-8 от 20.02.2019 (арест)</p>
2	<p>Земельный участок Кадастровый номер: 23:49:0119004:2 Категория земель: Земли населенных пунктов Разрешенное использование: Для общего пользования (уличная сеть) Площадь: 130 Единица измерения (код): Квадратный метр Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная Право: № 23-23-46/016/2010-088 от 18.02.2010 (собственность муниципальных образований) № 23-23-01/227/2005-570 от 18.10.2005 (собственность) Ограничение: № 23-01.46-1.1.2000-130 от 02.11.2005 (аренда) № 23-23-46/074/2013-445 от 24.09.2013 (в силу договора) № 23-23-46/083/2012-071 от 24.08.2012 (в силу договора) № 23-23-46/075/2009-098 от 15.10.2009 (в силу договора)</p>

11.1.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Данные об обременениях:

По данным портала <https://rosreestr.ru>, на дату оценки., ограничения для объекта оценки зарегистрированы.

11.1.3 Сведения об физических свойствах объекта оценки

Состав объекта оценки:

№ п/п	Наименование
1	Кафе, назначение объекта - нежилое, литер: А, А1, А2, А3, одноэтажное здание, инвентарный номер: 41598, кадастровый номер 23:49:0120002:1383. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, категория земель - земли населённых пунктов, для размещения кафе, кадастровый номер :23:49:0119004:2, площадью 130 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а

Местоположение:



Рис.1. Местоположение объекта оценки на карте-схеме г. Сочи



Рис.2. Объект оценки в границах квартала населенного пункта



Рис.3. Объект оценки в границах квартала



Рис.4. Участок на кадастровой карте Росреестра

GPS координаты: 43,762099 39,506151

Выводы по местоположению:

ул. Главная — является частью федеральной трасы, относящейся к поселку Якорная щель.

Ж/д станция – удаленность 700-1000 метров

Остановки общественного транспорта находятся в непосредственной близости от объекта оценки.

Расположение относительно центра поселка – расстояние до центра поселка составляет 1000 м.

Расположение относительно предприятий торговли и общепита – основные предприятия торговли и общепита, а также банки и школы находятся в центральной части поселка.

Окружающая застройка представлена в основном жильем частного сектора, зданиями и строениями транспортной инфраструктуры.

Движение: двухстороннее, число полос движения автотранспорта 2.

Подъезды к объекту оценки – по асфальтированной автодороге.

Фасад здания выходит на трассу Джубга -Сочи (М27 - А147)

В зданиях подключены коммуникации: центральное водоснабжение, общесплавная канализация, электроснабжение.



Рисунок 1 Ситуационный план

Таблица 5 Накопленный износ исходя из срока службы здания

№ п/п	Наименование	Год строительства	Конструктивная система	Класс качества	Нормативный срок службы	Срок службы, лет.	Накопленный износ, %
1	Литер А	1998	КС-2	Econom	59	21	36%
2	Литер А1	2001	КС-2	Econom	59	18	31%
3	Литер А2	2001	КС-2	Econom	59	18	31%
4	Литер А3	2001	КС-2	Econom	59	18	31%

Описание конструктивных элементов зданий приведены в техническом паспорте по состоянию на 7 октября 2013 года. Там же указана компоновка помещений и их площади.

Согласно техническому паспорту, жилые помещения в строениях отсутствуют.

Выводы относительно места положения объекта оценки:

- 1) Объект оценки находится на федеральной трассе с двухсторонним движением.
- 2) Объект находится на удалении от центра поселка более 1 км.
- 3) С учетом этого объект можно отнести к предприятиям придорожной инфраструктуры, обслуживающей в основном автотуристов и водителей автотранспортных средств общего назначения

11.2 Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки кафе не эксплуатируется.

Информация о состоянии не полная, ввиду непредоставления доступа на участок и в помещения.

Сравнительный анализ состояния зданий можно оценить по фотографиям:

Фотоматериалы по состоянию на 09.06.2017 предоставлены заказчиком





Фотоматериалы по состоянию на 21.12.2019 (внешний осмотр, во внутреннем осмотре отказано в доступе)







11.3 Описание перепланировок и выводы о пригодности объекта для целей залога

Описание выполненных собственником перепланировок не указывается по причине отказа в доступе в помещения.

11.4 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть:

- физически возможным;
- законодательно разрешимым;
- экономически оправданным;
- приносить максимальную прибыль.

При определении рыночной стоимости в классическом понимании независимо производится анализ наилучшего использования участка земли, как свободного, и наилучшего использования участка с имеющимися улучшениями, т.е. конкретного объекта недвижимости.

Согласно ст. 10 ФСО-1 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Часто это требование стандартов трактуется оценщиками, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства изменяющегося отношения субъектов рынка к объекту оценки.

Например, квартиры на первых этажах жилых многоэтажных домов на так называемой «красной линии» рассматриваются рынком, как будущие торговые и офисные помещения. Такие помещения можно создать, проведя изменение целевого назначения жилых квартир, путем их перевода в нежилые помещения. Речь в этом случае, однако, не идет о расчетах реализуемой стоимости, поскольку в условиях обычной неопределенности инвестирования такие расчеты не могут быть достаточно убедительны. Речь идет лишь о выявлении мнения рынка, сделки на котором показывают, как используются рынком аналоги объекта оценки.

В случае нежилых помещений спектр возможного использования объектов не специализированного назначения вполне определен. Это может быть помещение свободной планировки (при колонной конструктивной схемы здания), использование в качестве офисных помещений, торговых помещений и т.д. Расчет эффективности использования нежилых помещений может быть проведен без анализа конкретной деятельности арендатора. Анализ

объекта на использование в качестве нежилых помещений для конкретного вида деятельности, например, торговли, может проводиться, только если на рынке обнаружена потребность в таких помещениях, оправдывающая реконструкцию, либо если объект на дату оценки фактически используется, как торговое помещение.

Использования под склады и гаражи экономически схожи, и реальные собственники выбирают то использование, которое позволяет получить реальный доход без дополнительных затрат. Чаще всего это то использование, которое выбрано владельцем на дату оценки.

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

В связи с поставленными задачами по оценке объекта недвижимости, все расчеты производятся при текущем разрешенном использовании объекта недвижимости.

12 АНАЛИЗ РЫНКА

12.1 Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в России

Таблица 6 Основные экономические и социальные показатели России за январь – октябрь 2019²г

	Октябрь 2019 г.	В % к		Январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.	Справочно		
		октябрь ю 2018 г.	сентябрь ю 2019 г.		октябрь 2018 г. в % к октябрю 2017 г.	сентябрь ю 2018 г.	январь-октябрь 2018 г. в % к январю-октябрю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				101,1 ^{1),2)}			102,1 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,1	100,0	102,0	103,8	100,0	103,3
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,6	105,5	102,7	103,7	105,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	873,8	105,2	75,5	103,8	112,2	75,8	100,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	488,6	99,8	105,2	100,9	101,6	105,4	102,9
в том числе железнодорожного транспорта	222,4	99,9	104,5	100,8	103,3	106,0	104,3
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	146,8	97,9	95,8	99,2	99,7	96,9	100,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2894,5	101,6	101,4	101,5	102,2	100,4	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	852,6	99,5	100,6	99,2	100,5	100,8	101,4
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ , млрд долларов США	55,9 ⁶⁾	95,7 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾	96,9 ²⁾	113,9 ⁷⁾	98,8 ⁸⁾	119,6 ³⁾
в том числе:							
экспорт товаров	35,0	90,7	103,6	95,4	125,6	103,1	127,9
импорт товаров	20,9	105,6	95,7	99,6	96,3	91,4	107,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ⁹⁾			100,7 ²⁾			105,1 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,8	100,1	104,7	103,5	100,4	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		95,1	99,8	104,6	116,9	103,3	111,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				100,2 ²⁾			100,9 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45541 ⁶⁾	107,2 ⁷⁾	101,1 ⁸⁾	107,2 ²⁾	108,4 ⁷⁾	101,1 ⁸⁾	110,7 ³⁾
реальная		103,1 ⁷⁾	101,3 ⁸⁾	102,3 ²⁾	104,9 ⁷⁾	100,9 ⁸⁾	108,0 ³⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	96,3	103,1	94,7	93,6	105,2	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	102,2	96,9	103,2	89,3	97,3	87,0

1) Предварительная оценка.

2) Январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 года.

3) Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) В фактически действовавших ценах.

6) Данные за сентябрь 2019 года.

² Источник информации https://www.gks.ru/bgd/regl/b19_01/Main.htm

7) Сентябрь 2019 г. и сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Сентябрь 2019 г. и сентябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018)

12.2 Об итогах социально-экономического развития в регионе

12.2.1 Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края в январе-октябре 2019 года ³

Таблица 7 Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края

Показатели	10 месяцев 2019 года		10 месяцев 2018 года	
	Значения	Темп роста, %	Значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,0 ¹⁾	X	101,9 ¹⁾
Индекс промышленного производства, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	103,4	X	103,3
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	342,5	104,6	306,0	98,1
Объем строительных работ, млрд. руб.	183,4	67,2	235,4	96,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	3 225,3	106,1	3 036,6	86,2
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	1 727,3	99,1	1 568,5	104,1
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	1 481,8	99,1	1 346,2	103,4
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	1 188,7	102,2	1 109,4	103,3
Оборот общественного питания, млрд. руб.	66,5	101,1	62,9	102,1
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	443,3	99,1	430,8	103,8
Инфляция				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,8	X	102,2
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	102,0	X	102,7
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,0	X	102,4
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	100,8	X	105,7
Финансы				
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета края, млрд. руб.	267,6	118,0	226,8	107,7
Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий ²⁾³⁾ , млрд. руб.	332,6	188,9	179,5	70,7
Доля убыточных предприятий ²⁾³⁾ , %	26,4	X	25,8	X
Уровень жизни населения				
Среднедушевые денежные доходы населения в январе-сентябре ⁴⁾ , руб. в месяц	33 968	104,3	32 559	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ³⁾ , в % к соответствующему периоду предыдущего года		99,3		99,2
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	35 368	106,8	33 116	109,8
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	101,9	X	107,5
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	26,3	50,9	51,7	в 2,0 р.
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к численности рабочей силы	0,5	X	0,4	X

1) оценка министерства экономики Краснодарского края

2) по крупным и средним организациям

3) данные за январь-сентябрь

4) в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 20 марта 2019г. №469-р показатели номинальных и реальных денежных доходов населения разрабатываются с квартальной периодичностью. Вторая оценка, в разрезе субъектов РФ, публикуется на 34-й рабочий день после отчетного периода.

³ По материалам сайта администрации Краснодарского края<https://economy.krasnodar.ru/macroeconomics/analiz/files/ITOGI-10-2019-KK.docx>

12.2.2 Сочи⁴

Сочи - город в России, расположен на северо-восточном побережье Чёрного моря (Черноморское побережье России) в Краснодарском крае, на расстоянии 1620 км. от Москвы. Административный центр муниципального образования город-курорт Сочи.

Сочи - крупнейший курортный город России, важный транспортный узел, а также крупный экономический и культурный центр черноморского побережья России.

Сочи является самым длинным городом России, протяжённость которого составляет более 100 км.

Географическое положение

Город располагается около 43 градусов северной широты, то есть примерно на географической широте Ниццы, Алма-Аты, Торонто и Владивостока. Естественные границы города (закреплены Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 11 февраля 1961 года):

с юго-запада - Чёрное море; с востока - река Псоу и верховья реки Мзымты; с севера - Главный и Водораздельный хребты Западного Кавказа; с запада - междуречье рек Магри и Шепси (за ним – территория Туапсинского района и самого города Туапсе).

Административное деление

В состав города Сочи входят 4 внутригородских района: Адлерский, Лазаревский, Хостинский и Центральный. Администрации внутригородских районов непосредственно подчиняются главе администрации города Сочи. В свою очередь внутригородским районам административно подчинены 1 поселковый и 11 сельских округов, находящиеся в пределах границ города Сочи.

Расположение районов:

Адлерский район - от реки Псоу до реки Кудепста,

Хостинский район - от реки Кудепста до реки Верещагинка,

Центральный район - от реки Верещагинка до села Сергей-Поле,

Лазаревский район - от села Сергей-Поле до посёлка Магри.

Население

Численность населения муниципального образования город-курорт Сочи - 524 023 чел. (2019), в том числе городское население - 443 644 чел. (2019). По численности населения Сочи занимает 6-е место среди городов Южного федерального округа – после Ростова-на-Дону), Волгограда, Краснодара, Астрахани, Севастополя; и 44-е место в России. Среди городов на Чёрном море

В администрации города Сочи существуют альтернативные оценки численности населения Сочи, основанные на анализе объёмов потребления в жилищно-коммунальном хозяйстве воды и электроэнергии, количестве обращений в поликлиники и численности школьников. Согласно этим оценкам не в пиковый летний курортный сезон, а в межсезонную часть года население Сочи превышает 600 тысяч человек. В администрации города подобный рост населения связывают не столько с ростом рождаемости, сколько с переселением на постоянное место жительства из других частей России. В администрации города полагают, что рост населения на 200 тыс. человек произошёл после 2012 года, когда численность населения Сочи составляла около 400 тыс. жителей.

Численность населения										
1897	1926	1931	1939	1959	1962	1967	1970	1973	1975	1976
1000	↗10 433	↗12 000	↗49 813	↗81 912	↗174 000	↗188 000	↗224 031	↗241 000	↗264 000	→264 000
1979	1982	1985	1986	1987	1989	1990	1991	1992	1993	1994
↗287 353	↗300 000	↘292 000	↗323 000	↘317 000	↗336 514	↘314 000	↗342 000	↗344 000	↗352 000	↗353 000
1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
↘330 000	↗331 000	↗359 000	↘335 000	↗359 300	↘358 600	↘332 900	↘328 809	↘328 800	↘328 000	↗328 500
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
↗329 481	↗331 059	↗334 282	↗337 947	↗343 334	↘343 300	↗360 324	↗368 011	↗394 651	↘389 946	↗401 291
2017	2018	2019								
↗411 524	↗424 281	↗443 644								

⁴ По материалам сайта <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сочи>



Экономика⁵

Сочи - крупный экономический центр Краснодарского края и России.

Итоги социально-экономического развития города Сочи за 1 полугодие 2019 года

За 1 полугодие 2019 года оборот крупных и средних организаций города увеличился в действующих ценах на 6,5% к аналогичному периоду прошлого года и составил 98,2 млрд. рублей.

Отрасли курортно-туристических услуг, промышленного производства, транспорта и связи, потребительского рынка города демонстрируют положительную динамику. Сектор сельского хозяйства, отрасль «строительство» демонстрируют снижение объемов выполненных работ.

Промышленность

Объем отгруженных товаров собственного производства крупных и средних производителей промышленной продукции составил 10,7 млрд. рублей. Статистика за отчетный период показала увеличение объемов производства на 1,6%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства составил 200 тыс. рублей, что на 98 п. п. меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

Строительство и инвестиции

Темпы роста инвестиции в основной капитал в 1 квартале 2019 года составили 67,8%. В номинальном выражении в экономику города привлечено 1,8 млрд. рублей инвестиций в основной капитал.

Более 68% от общего объема капитальных вложений направлено на возведение зданий (кроме жилых) и сооружений, 20% - на приобретение машин и оборудования, 4% на приобретение транспортных средств, 8% - прочее (жилые здания и помещения, объекты интеллектуальной собственности, приобретение земли и объектов природопользования).

Транспорт и связь

Транспортными организациями города за отчетный период выполнено работ и услуг на сумму 4,9 млрд. рублей или 104,8 % к аналогичному периоду 2018 года.

Организациями автомобильного транспорта общего пользования перевезено 36,4 млн. пассажиров, что на 12,7% меньше аналогичного периода 2018 года. Снижение связано с «высокой базой» аналогичного периода прошлого года - ростом туристического потока, и, соответственно пассажиропотока, в июне 2018 года, когда город принимал матчи Чемпионата мира по футболу.

Потребительский рынок

Потребительская отрасль города Сочи насчитывает порядка 10 тыс. торговых объектов:

- предприятия стационарной розничной торговли – 6156;
- нестационарные торговые объекты (павильоны, киоски) – 985;
- предприятия общественного питания – 1 665;
- предприятия оптовой торговли – 354;

⁵ Источник информации - <https://sochi.ru/upload/iblock/8dd/8dd95838dfb1778341984f311fa7ca16.doc>

- предприятия сферы бытовых услуг – 1 094.

Оборот розничной торговли составил 36,6 млрд. рублей, увеличившись по сравнению с показателем прошлого периода прошлого года на 3,1%. Оборот общественного питания составил 4,1 млрд. рублей (прирост на 15,2%).

Санаторно-туристский комплекс

По состоянию на 1 июля 2019 года в городе-курорте Сочи зарегистрировано 1875 средств размещения.

По итогам отчетного периода, согласно данным мониторинга заполняемости объектов размещения, средний показатель заполняемости составил 73,4%.

За отчетный период город принял порядка 2,5 млн. туристов, что превысило прошлогодний показатель на 0,5%.

Финансы

За январь-май 2019 года сальдированным финансовым результатом деятельности крупных и средних организаций является прибыль в размере 1,9 млрд. рублей. За аналогичный период прошлого года финансовым результатом являлся убыток – 3,8 млрд. рублей.

Уровень жизни населения

Численность населения города Сочи на 1 января 2019 года составляла 524 023 человек (городское – 443 644 человек, сельское – 80 379 человек). Число прибывших за 5 месяцев в город граждан составило 9684 человека, в прошлом году показатель составлял 12706 человека. В результате миграционного прироста население города с начала года возросло на 2982 человека. Прошлогодний показатель за аналогичный период составлял 6187 человек. В результате миграционного прироста население города с начала года возросло на 2982 человека. Прошлогодний показатель за аналогичный период составлял 6187 человек.

Естественный прирост за 1 полугодие составил 461 человек (число родившихся – 3438 человек, число умерших – 2977 человек).

Среднемесячная заработная плата на 1 июня 2019 года на одного работника составила 42,6 тыс. рублей, что на 5,4% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. При этом увеличен уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих перевозку пассажиров железнодорожным транспортом в междугородном сообщении в регулируемом секторе 10%, в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений на 19,7%, ремонт и монтаж машин и оборудования на 31,1%.

12.3 Анализ рынка предложений помещений

Критерием отбора является недвижимость общепита в границах трассы Джубга - Сочи.

Таблица 8 Выборка цен предложений помещений для анализа

№ п/п	Местоположение	Тип	Площадь	Цена предложения	Цена предложения 1 кв. м.	Источник
1	Джубга, Портовая улица, 12	Отдельно стоящее	164	10000000	60 976	https://www.domofond.ru/kommerchskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-dzhubga_kp-265975521
2	Лермонтово, Приморская улица, 16Б	Отдельно стоящее	237	13000000	54 852	https://www.domofond.ru/kommerchskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-dzhubga_kp-1786108584
3	Туапсе	Отдельно стоящее	300	14999999	50 000	https://www.domofond.ru/kommerchskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-tuapse-1724557980
4	микрорайон Аше, Лазаревский, Сочи	Отдельно стоящее	197,2	7250000	36 765	https://www.domofond.ru/kommerchskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-266641048
5	Сочи, микрорайон Лазаревское, улица Победы,	Встроенное	110	13500000	122 727	https://www.domofond.ru/kommerchskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-262279898

№ п/п	Местоположение	Тип	Площадь	Цена предложения	Цена предложения 1 кв. м.	Источник
6	Янтарная улица, Лазаревский, Сочи	Встроенное	147	15000000	102 041	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-1317575527
7	Янтарная улица, Лазаревский, Сочи	Отдельно стоящее	100	15000000	150 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-2059388961
8	ул Солоники, 20А, Лазаревский, Сочи	Отдельно стоящее	300	20000000	66 667	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-178987937
9	Сочи, Дагомыс, Летняя улица, 50	Встроенное	276,4	25000000	90 449	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-2032716073
10	Грузинский пер ,дом1, Сочи,	Встроенное	107	7500000	70 093	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-197872452
11	Хоста, Железнодорожная улица, 43/2	Отдельно стоящее	300	21000000	70 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-1859752694
12	Сочи, микрорайон Хоста	Отдельно стоящее	450	35000000	77 778	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-1702039568
13	улица октября 10/2, Хостинский, Сочи	Отдельно стоящее	200	13000000	65 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-1553937386
14	Адлер, Кирпичная улица, 24к1	Встроенное	70	7800000	111 429	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-1972402814
15	Адлер, улица Просвещения	Отдельно стоящее	220	29000000	131 818	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimo-st-na-prodazhu-sochi-145328395

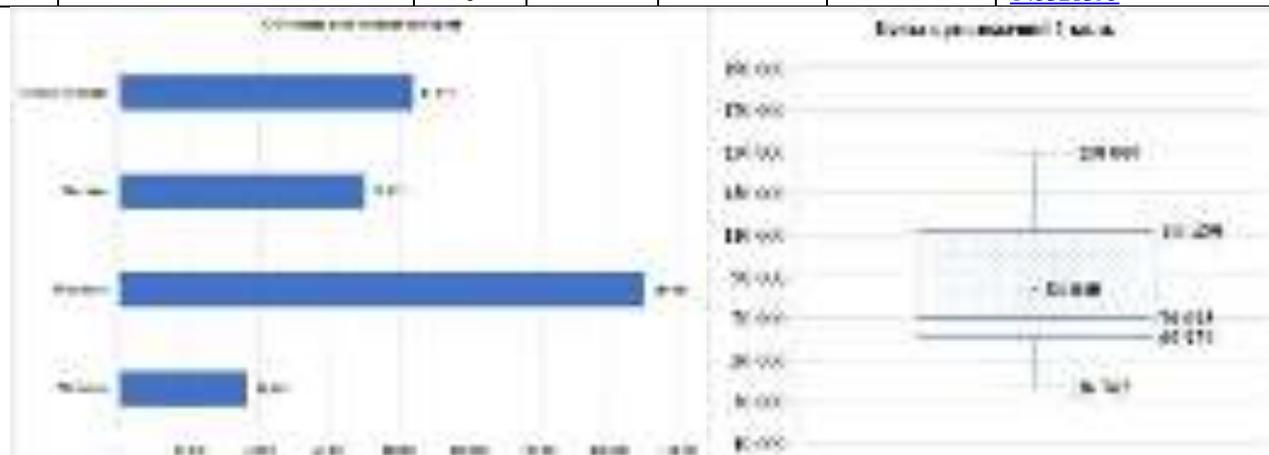


Рис.5. Основная статистика рынка предложений помещений, за 1 кв. м.

Исходя из имеющихся предложений можно сказать, что основными ценообразующими факторами являются:

- 1) Площадь зданий (помещений);
- 2) Местоположение;
- 3) Тип помещений (встроенное, отдельно стоящее здание);

Для учета влияния факторов на удельный показатель (стоимость 1 кв. м.) была построена матрица корреляции. Для чего качественные факторы были оцифрованы:

- параметру тип помещения присвоен бинарный признак – для отдельно стоящих зданий «0», для встроенных помещений «1», т. к. исходя из выборки стоимость предложений встроенных помещений выше, чем отдельно стоящих зданий;

- параметр местоположение был рейтингован по пятибалльной шкале с присвоением следующих значений:

- 1) Расположение на набережной – 5
- 2) Расположение в центре поселка с незначительным удалением от моря – 4
- 3) Центр поселка – 3
- 4) Расположение на трассе – 2
- 5) Расположение на удалении от федеральной трассы - 1

С учетом этого построена таблица для корреляционного анализа:

№ п/п	Площадь, кв. м.	Местоположение	Тип здания	Цена предложения 1 кв. м.
1	164	3	0	60 976
2	237	2	0	54 852
3	300	2	0	50 000
4	197,2	1	0	36 765
5	110	3	1	122 727
6	147	5	0	102 041
7	100	5	0	150 000
8	300	3	0	66 667
9	276,4	4	0	90 449
10	107	3	1	70 093
11	300	3	0	70 000
12	450	3	0	77 778
13	200	3	0	65 000
14	70	3	1	111 429
15	220	5	0	131 818

С учетом имеющихся значений корреляционная матрица, построенная средствами Excel будет иметь вид:

	Площадь, кв. м.	Местоположение	Тип здания	Цена предложения 1 кв. м.
Площадь, кв. м.	1			
Местоположение	-0,217834806	1		
Тип здания	-0,589630528	-0,09028939	1	
Цена предложения 1 кв. м.	-0,427745482	0,810860661	0,273675933	1

Качественные критерии тесноты связи показаны в таблице ниже:

Абсолютная величина коэффициента корреляции	Характер связи
До 0,2	Практически отсутствует, слабая
От 0,2 до 0,3	Умеренная
От 0,3 до 0,5	Заметная
От 0,5 до 0,7	Сильная
От 0,7 до 0,99	Очень сильная

Анализ коэффициентов корреляции позволяет сделать следующие выводы: связь между параметром «площадь» и «Цена предложения 1 кв. м.» заметная с обратным знаком определяющим положение что с увеличением площади цена «падает», связь между параметром «местоположение» и «Цена предложения 1 кв. м.» очень сильная, имеется заметная связь между параметром «Тип здания» и «Цена предложения 1 кв. м.».

Между параметрами «Площадь, кв. м.» и «Тип здания» наблюдается сильная зависимость (мультиколлинеарность).

С учетом этого можно говорить, что основными ценообразующими факторами для аналогичных объектов являются факторы «Площадь» и «Местоположение».

Вывод: значительная зависимость от пешеходного и автомобильного трафика, что очевидно для курортной зоны. Интервал цен предложений 36 765 ... 150 000 руб./кв. м., межквартильный интервал 60 976 ... 111 429 руб./кв. м., среднее значение 84 040 руб./кв. м.

Значительное значение на стоимость имеет: метоположение и как следствие пешеходный трафик, площадь, состояние отделки помещения.

12.4 Анализ рынка предложений земельных участков

Критерием отбора является земельные участки побережья от Джубги до Сочи, предпочтительно в г. Сочи. Рассматривались участки до 10 соток.

Таблица 9 Выборка предложений земельных участков для анализа

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена предложения участка (руб.)	Цена предложения (руб.) 1 сотки (руб.)	Источник информации
1	Сочи, поселок Кудепста, улица Искры	10	5 000 000	500 000	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-sochi-1419533244
2	Посёлок Вардане, Лазаревский, Сочи	5,5	5 999 000	1 090 727	https://www.domofond.ru/uchastokz emli-na-prodazhu-sochi-2146752739
3	Сочи, улица Декабристов, 74,	7	4 000 000	571 429	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-sochi-2026766951
4	посёлок Вардане, Молодёжная улица, 15	5	4 000 000	800 000	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-sochi-1834217347
5	Сочи, Дагомыс, Армавирская улица, Лазаревский	6	4 000 000	666 667	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-sochi-2017972151
6	Сочи, микрорайон Нижняя Хобза, Нижнехобзинская улица,	9	4 500 000	500 000	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-sochi-1205213480
7	микрорайон Нижняя Хобза, Лазаревский	4	4 000 000	1 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-sochi-1572684119
8	округ Сочи, село Высокое	5	4 000 000	800 000	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-vysokoe-261582083
9	Сочи, Магнитогорская улица,	6	6 000 000	1 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokze mli-na-prodazhu-sochi-2155867732

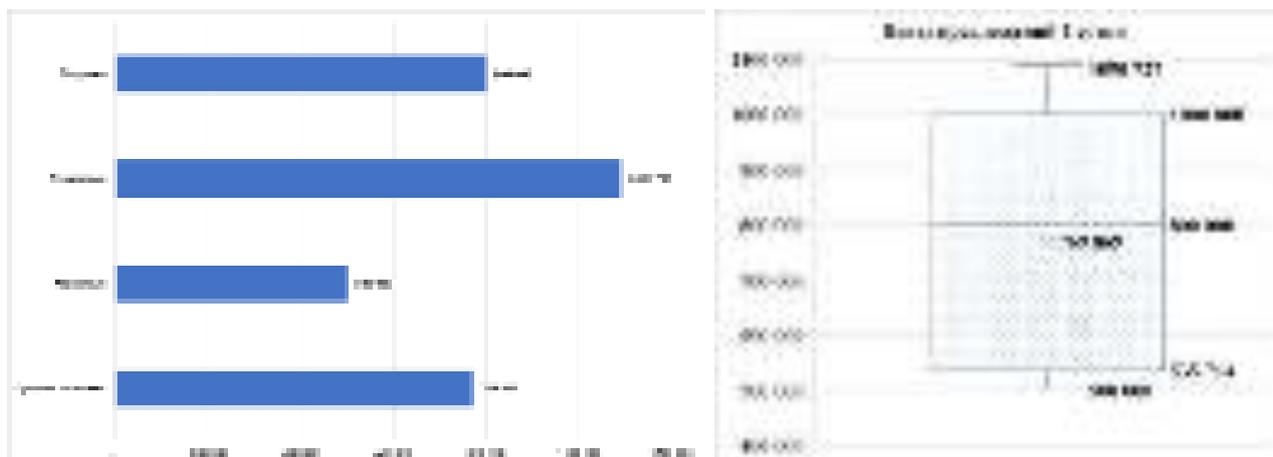


Рис.6. Основная статистика рынка предложений земельных участков, за 100 кв. м.

Вывод: значительная зависимость от близости к морю, что очевидно для курортной зоны. Интервал цен предложений 500 000 ... 1 090 727 руб./сотка, межквартильный интервал 535 714 ... 1 000 000 руб./сотка, среднее значение 769 869 руб./сотка. Значительное значение на стоимость имеет: метоположение, наличие построек на участке.

12.5 Вывода о степени ликвидности объекта

Ликвидность активов рассматривается через призму следующих факторов:

- наличие спроса и предложения на рынке имущества;
- наличие открытой ценовой информации;
- наличие реальных сделок на рынке активов;
- техническое состояние объекта оценки;
- наличие специфических особенностей и специализированности объекта оценки;
- сроки реализации аналогичных объектов.

Таблица 10 Градации существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки

Существенные факторы, влияющие на ликвидность объекта оценки	Градация
--	----------

<p>1. Размеры населённых пунктов, в которых расположены объекты недвижимости</p> <ul style="list-style-type: none"> • активность рынка (количество сделок с активами, аналогичными объекту оценки) • абсолютная ёмкость рынка недвижимости • глубина рынка недвижимости 	<p>- по данным https://www.avito.ru/krasnodarskiy_kray/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshchestvennoe_pitanie/za_vse?f=1242_100b300</p> <p>Количество предложений о продаже помещений общепита площадью от 100 до 300 кв. м. составляет 66 предложений. Основная часть предложений приходится на г. Краснодар (24 предложения), Новороссийск и Геленджик (11 предложений), г. Туапсе (5 предложений) г. Сочи (12 предложений)</p> 
2. Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида деятельности - помещение общепита либо торговое (после переоборудования).
3. Состояние объекта оценки	Удовлетворительное (требует косметического ремонта)
4. Размеры объекта оценки	Размер средний, наиболее эффективна продажа целиком
5. Класс объекта оценки	Недвижимость массового спроса
6. Местоположение объекта оценки	Федеральная трасса Джубга – Сочи, в границах микрорайона Якорная щель. Удаленность от центра микрорайона по картографическим данным порядка двух километров. Целевая группа потребителей продукции: автотуристы

Общая характеристика ликвидности: объект оценки находится в пригодном для эксплуатации состоянии (с учетом проведения косметического ремонта), имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют единичный характер.

Выводы о ликвидности объекта оценки – низкая. Средний срок экспозиции для аналогичных объектов составляет от 270 до 540 дней. Среднее значение 405 дней. Вывод о максимальном сроке экспозиции сделан на основе анализа ретроспективных данных из архива объявлений.

Факторы, снижающие ликвидность: необходимость косметического ремонта;

Факторы, повышающие ликвидность: высокий сезонный автомобильный трафик.

12.6 Основные выводы и тенденции рынка

Рынок предложений помещений общепита развит недостаточно, имеются лишь отдельные предложения, т.к. наблюдается их дефицит. Основная часть предприятий общепита стремится к расположению на береговой линии или в центрах населенных пунктов, с ожидаемым высоким пешеходным трафиком отдыхающих.

Помещения: значительная зависимость от пешеходного трафика, что очевидно курортной зоны. Интервал цен предложений 36 765 ... 150 000 руб./кв. м., межквартирный интервал 60 976 ... 111 429 руб./кв. м., среднее значение 84 040 руб./кв. м. Значительное влияние на стоимость имеет: метоположение помещения и как следствие пешеходный трафик, тип помещения, состояние отделки помещения.

Земельный участок: свободных земельных участков под коммерческое использование, в т.ч. общепит, мало, значительная зависимость от пешеходного трафика, что очевидно для курортной зоны. Интервал цен предложений 500 000 ... 1 090 727 руб./сотка, межквартирный интервал 543 994 ... 1 000 000 руб./сотка, среднее значение 748 748 руб./сотка. Значительное значение на стоимость имеет: метоположение и как следствие пешеходный трафик, наличие построек на участке.

Основные ценообразующие факторы – местоположение, площадь участка, выход на трассу, состав заведенных на участок коммуникаций.

13 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1 Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке

При оценке использовались методы одного подхода – сравнительного.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость объекта недвижимости, оцениваемая затратным подходом, определяется в следующем порядке:

- Определение затрат на приобретение (оформление) прав на земельный участок;
- Определение восстановительной стоимости улучшений (затрат на воспроизводство / замещение без учета износа);
- Определение величины износа и устареваний улучшений;
- Определение остаточной стоимости улучшений (разница между восстановительной стоимостью и величиной накопленного износа);
- Суммирование остаточной стоимости улучшений и стоимости прав на земельный участок.

Определение восстановительной стоимости современных зданий производится с использованием следующих источников информации:

- Справочники КО-Инвест (укрупненные показатели стоимости строительства);

Под накопленным износом понимается уменьшение суммы затрат на создание нового объекта, которое может иметь место в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- Метод рыночной выборки;
- Метод срока службы;
- Метод разбивки.

Применялся метод разбивки. Метод разбивки используют для распределения известной суммы общего износа между физическим износом, функциональным и внешним устареванием.

Метод разбивки выделяет три основных причины потери стоимости объекта недвижимости:

- Физический износ,
- Функциональное устаревание,
- Внешнее устаревание.

Расчет объекта оценки с применением затратного подхода не применялся ввиду отсутствия возможности расчета затрат на строительство аналогичного объекта отсутствие документации либо фактических затрат. Кроме того, следует отметить, что объектом оценки является отдельно стоящее здание построенное без проекта, для которого применение затратного подхода при наличии рынка предложений не целесообразно.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход позволяет определять рыночную стоимость помещений на основе анализа недавних продаж (предложений на продажу), схожих по основным признакам объектов-аналогов. Этот подход является одним из трех принципиальных подходов (наряду с

затратным и доходным), сущность которого заключается в определении стоимости путем анализа цен на аналогичные объекты. Цена аналогов служит отправным пунктом для установления стоимости оцениваемого имущества, в то же время подвергается ряду корректировок, учитывающих различия в технических характеристиках, размеров свободного земельного участка, наличия благоустройств, наличия коммуникаций и т.д. Методы сравнительного подхода выводят на оценку именно рыночной стоимости, однако надежность оценок зависит от полноты и достоверности исходной рыночной (ценовой) информации. Источником информации были публичные данные по выставленным на продажу объектам торговой недвижимости, размещенные в открытых источниках. Анализ показал развитость рынка предложений аналогичных объектов (предложений сопоставимых по площади и классу достаточно для анализа).

Последовательность применения метода:

- Выбор объектов-аналогов;
- Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Выбор единиц сравнения;
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов;
- Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта в качестве единиц сравнения применяют местоположение, условие продажи, вид права на объекты и т.д.

Расчет объекта оценки методом регрессионного анализа не применялся ввиду недостаточности количества предложений для единого объекта недвижимости. При трех факторах и одном свободном члене уравнения (уравнение линейного типа) количество предложений должно составлять $n_{min}=5*(3+1)=20^6$

Расчет объектов оценки был выполнен с применением метода сравнения продаж по причине наличия и достаточности информации о выставленных на продажу сопоставимых аналогов и необходимостью применения методов сравнительного подхода с точки зрения целей оценки. Для выделения стоимости земельного участка целесообразно его рассчитать методами сравнительного подхода.

Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход.

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

Последовательность применения подхода:

- Установление периода прогнозирования;
- Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования;
- Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования;
- Определение ставки дисконтирования;
- Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки.

В рамках доходного подхода различают два метода: *метод прямой капитализации* дохода и *метод капитализации дохода по норме отдачи на капитал*.

⁶ https://studopedia.ru/19_272160_tema--mnozhestvennaya-regressionnaya-model.html

Метод прямой капитализации дохода – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного денежного дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод капитализации дохода по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Отсутствие рынка аренды придорожных кафе, непрозрачность годовых арендных ставок предприятий общепита, заключающаяся в сезонности аренды, наличие в арендных ставках платы за оборудование различного состава и мебели, приведет к значительным корректировкам при расчете арендной ставки, что неизбежно повлечет значительное снижение точности расчета. С учетом этого было принято решение не использовать доходный подход в настоящем Отчете.

14 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОХОД

14.1 Расчет стоимости земельного участка

Исходя из принципа замещения, покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности.

Сравнительный подход позволяет определять рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж / предложений объектов-аналогов, которые схожи с оцениваемым объектом по следующим признакам:

- 1) по физическим признакам;
- 2) по использованию (назначению) объектов;
- 3) доходу, который он приносит.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит для оцениваемых объектов стоимость таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

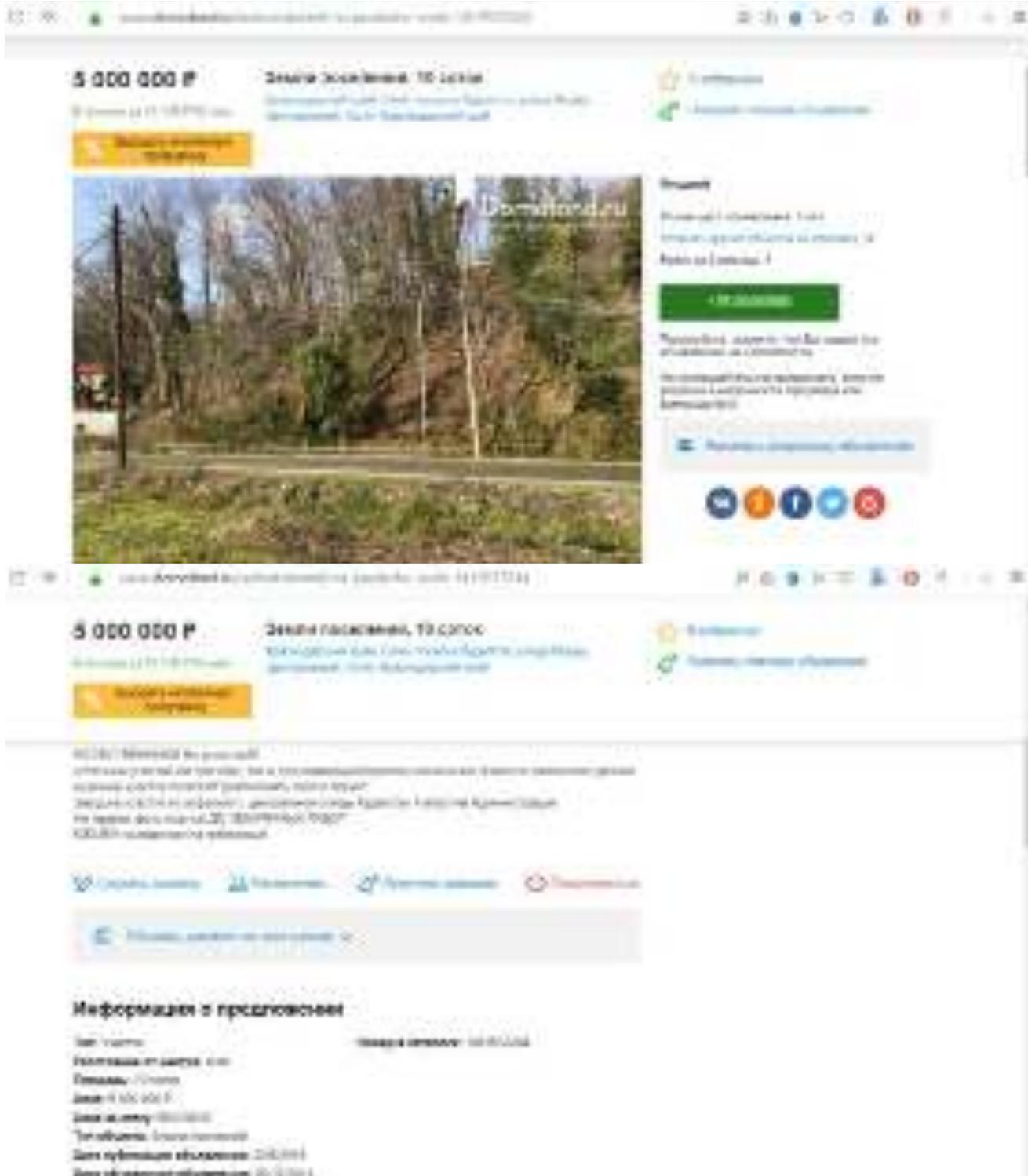
Критерии выбора аналогов: местоположение (участок должен примыкать к трассе), размер участка, объем передаваемых прав, функциональное назначение, наличие зданий и сооружений.

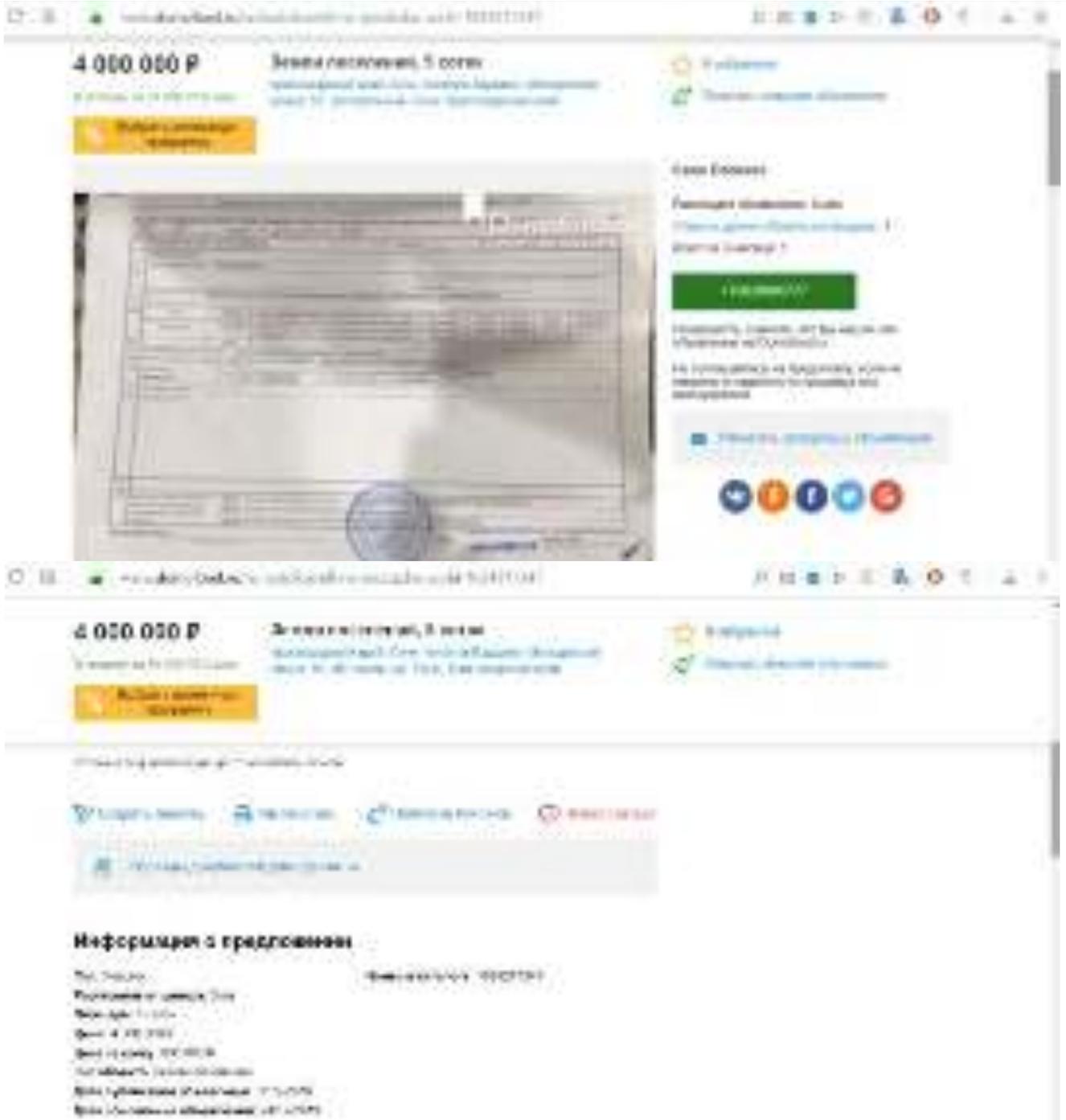
При подборе сопоставимых объектов Оценщик исследовал рынок сопоставимых предложений земельных участков в границах г. Сочи. Рассматривалась информация из Интернет-ресурсов: www.avito.ru и www.domofond.ru как наиболее актуальные и достоверные источники информации

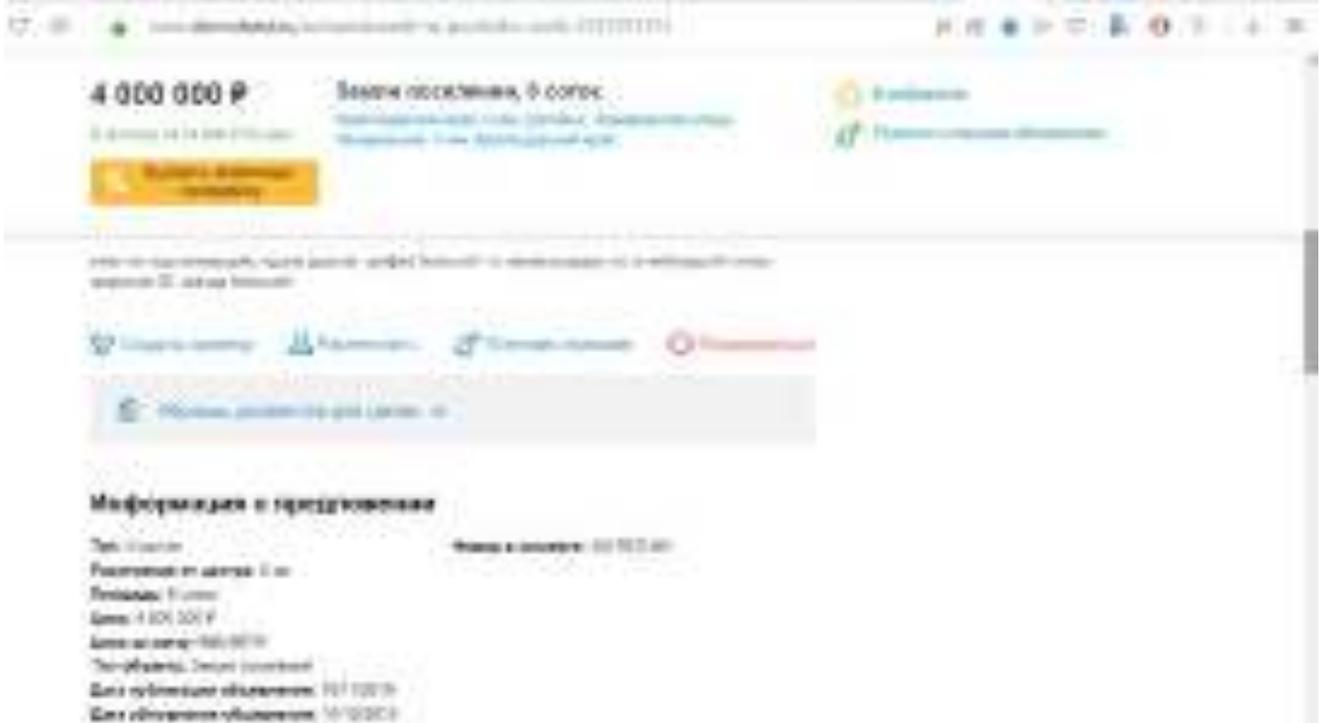
Таблица 11 Объекты-аналоги для расчета прав на земельный участок

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Вид права	Площадь (соток)	Цена предложения (руб.)	Цена предложения 1 сотки (руб.)	Источник информации
1	<p>5 000 000 ₽ Земли поселений, 10 соток Краснодарский край, Сочи, поселок Кудепста, улица Искры Земли поселений, 10 соток !!!СОБСТВЕННИК!!! Не агентство!!! Отличный участок как для Ижс, так и для коммерции (перевод назначения Земли по заявлению) форма и размер участка позволят реализовать любой проект. Заезд на участок по асфальту с центральной улицы Кудепсты. Напротив Администрации. На первом фото участок ДО ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ! ОБМЕН на квартиру на побережье! Информация о предложении Тип: Участок Площадь: 10 соток Цена: 5 000 000 ₽ Цена за сотку: 500 000 ₽ Тип объекта: Земли поселений Дата публикации объявления: 22/5/2019 Дата обновления объявления: 20/12/2019 Номер в каталоге: 1419533244</p>	Сочи, Хостинский район, поселок Кудепста, улица Искры, центр поселка	Собственность	10	5 000 000	500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sochi-1419533244
2	<p>4 000 000 ₽ Земли поселений, 7 соток Краснодарский край, Сочи, улица Декабристов, 74, Лазаревский, Сочи, Краснодарский край Участок под коммерцию. Собственность, ИЖС, разрешение на строительство. 10м. От федеральной трассы. Торг уместен. Минимальный. И так низкая цена для данного участка. Подробности по телефону. Дополнительную информацию отправлю на телефон. !!!СРОЧНО!!! Кадастровый номер 23:49:0123017:1018 Информация о предложении Тип: Участок Площадь: 7 соток Цена: 4 000 000 ₽ Цена за сотку: 571 429 ₽ Тип объекта: Земли поселений Дата публикации объявления: 18/11/2019 Дата обновления объявления: 18/12/2019 Номер в каталоге: 2026766951</p>	Сочи, Лазаревский район, улица Декабристов, 74, центр поселка до моря 250 м.	Общая долевая	7	4 000 000	571 429	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sochi-2026766951

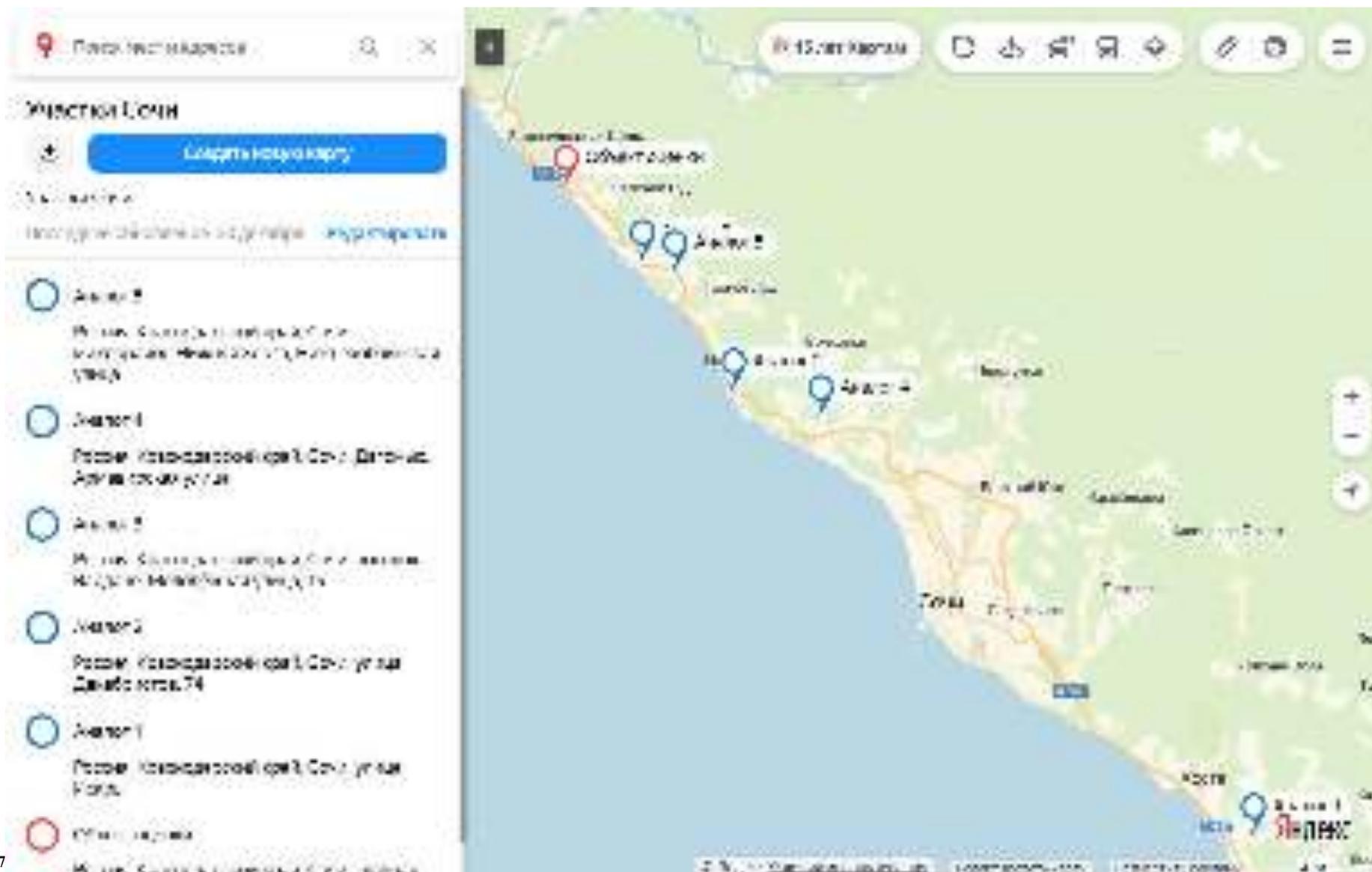
№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Вид права	Площадь (соток)	Цена предложения (руб.)	Цена предложения 1 сотки (руб.)	Источник информации
3	4 000 000 Р В ипотеку за 34 485 РУБ./мес. Земли поселений, 5 соток Краснодарский край, Сочи, посёлок Вардане, Молодёжная улица, 15 Отлично под коммерцию центр возможен обмен Информация о предложении Тип: Участок Площадь: 5 соток Цена: 4 000 000 Р Цена за сотку: 800 000 Р Тип объекта: Земли поселений Дата публикации объявления: 21/9/2019 Дата обновления объявления: 24/12/2019 Номер в каталоге: 1834217347	посёлок Вардане, Лазаревский район, Молодёжная улица, 15 центр поселка до моря 500 м.	Собственность	5	4 000 000	800 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sochi-1834217347
4	000 000 Р Земли поселений, 6 соток Краснодарский край, Сочи, Дагомыс, Армавирская улица, Лазаревский Участок под коммерцию, вдоль дороги, трафик большой. остановка рядом. есть небольшой склон, градусов 20. фасад большой. Информация о предложении Тип: Участок Площадь: 6 соток Цена: 4 000 000 Р Цена за сотку: 666 667 Р Тип объекта: Земли поселений Дата публикации объявления: 15/11/2019 Дата обновления объявления: 16/12/2019 Номер в каталоге: 2017972151	Сочи, Лазаревский район, Дагомыс, Армавирская улица, трасса	Собственность	6	4 000 000	666 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sochi-2017972151
5	4 500 000 Р Земли поселений, 9 соток Краснодарский край, Сочи, микрорайон Нижняя Хобза, Нижнехобзинская улица На федеральной трассе как на карте ровный идеально под коммерцию . Предлагайте Обмен бартер присылать сюда рассмотрю ваши предложения, авто равноценное или с вашей доплатой, или квартиру с нашей моей доплатой в Сочи Информация о предложении Тип: Участок Расстояние от центра: 2 км Площадь: 9 соток Цена: 4 500 000 Р Цена за сотку: 500 000 Р Тип объекта: Земли поселений Дата публикации объявления: 2/4/2019 Дата обновления объявления: 5/12/2019 Номер в каталоге: 1205213480	Сочи, Лазаревский район, микрорайон Нижняя Хобза, Нижнехобзинская улица,		9	4 500 000	500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sochi-1205213480











⁷ Ссылка на карту: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Aaf0be4923aab00f982aa06d155f1268140cf41423b3c2cb82448ce454c37b769&source=constructorLink>

14.1.1 Выбор единиц сравнения

За единицу сравнения была выбрана стоимость 100 кв. м. площади земельного участка, с последующей корректировкой на абсолютные и относительные поправки.

14.1.2 Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение сегмент рынка – активный рынок земельных участков для коммерческого строительства.

Скидка с цены предложения – наиболее вероятное значение скидки, которая может быть при продаже объекта оценки. Как правило, для земельных участков под офисно-торговую застройку, для неактивного рынка находится, в доверительном интервале 9,5%...10,8%, среднее значение 10,2%. Принято наиболее вероятное среднее значение 10,2%⁸.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Земельный участок под застройку под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% - 10,8%
2. Земельный участок под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% - 10,8%

Поправка на объем передаваемых прав (вид права) – применяется для аналогов в связи с долгосрочной арендой (49 лет) объекта оценки. Принято наиболее вероятное среднее значение 0,85⁹.

Земельный участок под офисно-торговую застройку	Среднее значение	Доверительный интервал
Относительная стоимость аренды земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде в условной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,81 - 0,89

Расположение внутри населенного пункта – применялась в связи с различным положением объекта оценки и аналогов в населенных пунктах. Поправка применена на основании данных справочника оценщика¹⁰

Таблица 66

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к стоимости дорогой район	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельный участок под офисно-торговую застройку	0,91	0,88 - 0,94
Земельный участок под офисно-торговую застройку	0,92	0,89 - 0,95
Земельный участок под офисно-торговую застройку	0,93	0,90 - 0,96
Земельный участок под офисно-торговую застройку	0,94	0,91 - 0,97
Земельный участок под офисно-торговую застройку	0,95	0,92 - 0,98
Земельный участок под офисно-торговую застройку	0,96	0,93 - 0,99
Земельный участок под офисно-торговую застройку	0,97	0,94 - 1,00

⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 2. Земельные участки. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Нижний Новгород, 2018. (стр. 253, табл. 121)

⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 2. Земельные участки. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Нижний Новгород, 2018. (стр. 72, табл. 12)

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 1. Земельные участки. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Нижний Новгород, 2018. (стр. 189, табл. 66)

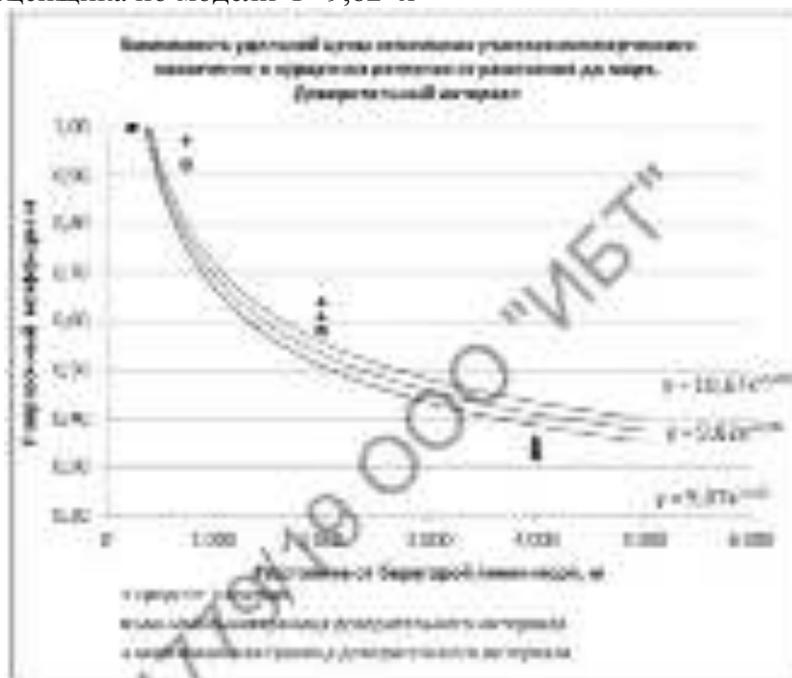
Поправка на наличие коммуникаций – применялась ввиду наличия у объекта оценки заведенного на участок электричества. Поправка применена на основании данных справочника оценщика.¹¹

Корректировки на наличие коммуникаций в объектах недвижимости, расположенных на участках, расположенных в границах территории с населенностью до 500 чел., Краснодар

Таблица 50

Корректировка	Аналог							
	Средний аналог	З	Г	З, С, Т	З, Г	З, В, С, Т	З, В, К, Т, Г, В, В	Г, В, В
Электричество	0%	0%	15%	1%	-20%	0%	24%	3%
З	17%	0%	1%	4%	-12%	17%	12%	24%
Г	30%	1%	0%	0%	0%	13%	11%	24%
З, С, Т	10%	0%	0%	0%	10%	10%	10%	20%
З, Г	30%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	11%
З, В, С, Т	31%	12%	1%	1%	0%	0%	1%	10%
З, В, К, Т, Г, В, В	32%	0%	1%	1%	0%	1%	0%	-1%
Г, В, В	50%	30%	31%	30%	12%	13%	17%	0%

Расположение относительно береговой линии – применялась в связи с различным удалением объекта оценки и аналогов от береговой линии. Поправка применена на основании данных справочника оценщика по модели $Y=9,82*x^{-0,3812}$



Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.) - поправка не применялась.

Время продажи (дата предложения) – поправка не вводилась, в связи с аналогичным временем публикации объектов-аналогов и актуальности предложений на дату оценки.

Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок - поправка не вводилась.

¹¹ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 2. Земельные участки. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Нижний Новгород, 2018. (стр. 177, табл. 66).

¹² Справочник оценщика недвижимости - 2018. Том 1. Земельные участки. Приволжского центра финансового консалтинга и оценки. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки Нижний Новгород, 2018. (стр. 169, рис. 48), ограничение по модели 500 м.

Физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.) - поправка не вводилась, в связи с аналогичными характеристиками объектов-аналогов и объекта оценки.

Инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.) – поправка не вводилась.

Корректировка на масштаб (площадь) – не вводилась в связи с площадью всех объектов сравнения менее 10 соток¹³.

Таблица 44

Площадь, г/а		аналог				ср
		«0,1	0,1-1,5	1,5-1,0	1,0-0,8	
объект участок	«0,1	1,00	1,00	1,10	1,20	1,08
	0,1-0,6	0,90	1,00	1,07	1,07	1,06
	0,6-1,0	0,88	0,99	1,00	1,02	1,01
	1,1-0,8	0,90	0,97	0,92	1,00	1,00
	ср	0,97	0,99	0,97	0,97	1,00

Удельные веса аналогов

Для наиболее достоверного присвоения удельного веса стоимости каждого аналога в стоимости объекта оценки, использовался расчет на основе суммы внесенных поправок, соответственно, чем больше было поправок, тем меньше объект сравнения имеет схожих характеристик с объектом оценки и наоборот.

k_i – сумма поправок для i – го аналога по абсолютной величине $k_i = \sum_{j=1}^n |p_j|$.

$K = \sum k_i$ - сумма выполненных корректировок по аналогам.

$$\gamma_i = \frac{K}{k_i}; \varpi_i = \frac{\gamma_i}{\sum \gamma_i}; \varpi_i - \text{вес } i - \text{го аналога.}$$

Расчет рыночной стоимости земельного участка объекта оценки приведен в нижеследующей таблице.

Анализ полученных результатов после проведения всех корректировок

При анализе выборочных данных оценщик часто сталкивается с проблемой, когда отдельные значения ряда существенно отличаются от общей массы умеренно различающихся данных. Такие значения называются *выбросами* и, как правило, они должны быть исключены из выборки.

Для выборок объемом $n \leq 25$ процедура проверки экстремальных значений на предмет их исключения из выборки как выбросов на основе вариационного ряда осуществляется с помощью М-критерия по следующему алгоритму¹⁴.

Пусть $x_{\min}=x_1$ – экстремальное значение, которое предположительно рассматривается как выброс (если на выброс требуется проверить x_{\max} , то элементы вариационного ряда необходимо перенумеровать порядке убывания, и тогда $x_{\max}=x_1$).

Далее определяем расчетное значение $M_{\text{расч}}$, которое сравнивается с критическим значением M из таблицы.

Таблица 12 Критические значения М-критерия и формулы для расчета $M_{\text{расч}}$

Объем выборки, n	Уровень значимости			$M_{\text{расч}}$
	$\alpha=0,10$	$\alpha=0,05$	$\alpha=0,01$	
3	0,886	0,941	0,988	$\left \frac{x_1 - x_2}{x_1 - x_n} \right $
4	0,679	0,765	0,889	
5	0,557	0,642	0,780	
6	0,482	0,560	0,698	
7	0,434	0,507	0,637	

¹³ Справочник оценщика недвижимости – 2018. Том 2. Земельные участки. Приволжский центр методологического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2018. (стр. 105, табл. 44)

¹⁴ Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.

Таблица 13 Расчет стоимости прав на земельный участок

№	Наименование	Параметр	Объект оценки	Аналоги				
				№1	№2	№3	№4	№5
1	ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	руб.		5 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 500 000
2	Вид операции			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА	соток	1,30	10,00	7,00	5,00	6,00	9,00
4	Стоимость за сотку	руб./сотка		500 000	571 429	800 000	666 667	500 000
5	СКИДКА С ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ							
	<i>поправка</i>	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
	Стоимость аналога с учетом корректировки	руб.		4 490 000	3 592 000	3 592 000	3 592 000	4 041 000
	Стоимость сотки	руб./сотка		449 000	513 143	718 400	598 667	449 000
6	ОБЪЕМ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ		Долгосрочная аренда 49 лет	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	<i>поправка</i>	%		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		ул. Главная 32а, трасса, до моря 700 метров	Сочи, Кудепста, улица Искры, центр поселка, до моря 700 м.	Сочи, улица Декабристов, 74, центр поселка, до моря 750 м.	Сочи, Вардане, Молодёжная улица, 15, до моря 300 м. центр поселка	Сочи, Дагомыс, Армавирская улица, трасса, до моря 300 м.	Сочи, Нижняя Хобза, Нижнехобзинская улица, трасса, до моря 1000 м
	Значение фактора		0,74	0,80	0,80	0,80	0,74	0,74
	<i>Поправка</i>	%		-7,5%	-7,5%	-7,5%	0,0%	0,0%
8	УДАЛЕННОСТЬ ОТ БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ		700,00	700,00	750,00	500,00	500,00	1 000,00
	<i>Значение по модели =9,82*х^{-0,38}</i>		0,81	0,81	0,79	0,93	0,93	0,71
	<i>Поправка</i>			0,0%	2,5%	-12,9%	-12,9%	14,1%
9	НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ		Электроэнергия	Коммуникации по меже	Коммуникации по меже	Коммуникации по меже	Коммуникации по меже	Коммуникации по меже
	<i>Поправка на наличие коммуникаций</i>	%		17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%
10	МАСШТАБНЫЙ ФАКТОР	соток	1,30	10,0	7,0	5,0	6,0	9,0
	Характеристика	Га	<=0,1	<=0,1	<=0,1	<=0,1	<=0,1	<=0,1
	<i>Поправка</i>	%		0%	0%	0%	0%	0%
	Стоимость сотки после внесения всех поправок	руб./сотка		424 305	497 749	586 214	533 412	521 289
11	Сумма корректирующих поправок по абсолютной величине			49,7%	49,7%	49,7%	42,2%	42,2%
	Отношение суммы сумм корректирующих поправок к сумме корректирующих поправок для аналога			4,70	4,70	4,70	5,53	5,53
	Удельный вес показателей стоимости (доверие качеству подобранного аналога)			18,7%	18,7%	18,7%	22,0%	22,0%

№	Наименование	Параметр	Объект оценки	Аналоги				
				№1	№2	№3	№4	№5
	Значение веса	руб./сотка		79 345,0	93 079,1	109 622,0	117 350,6	114 683,6
12	СТОИМОСТЬ СОТКИ С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ	руб./сотка		514 000				
13	СТОИМОСТЬ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	руб.		668 000				

В этой же таблице приведены выражения, по которым рассчитывается $M_{расч}$ в зависимости от объема выборки. Если $M_{расч} < M$, то экстремальное значение x_1 с вероятностью $1-\alpha$ не является выбросом, т.е. его нельзя исключать из выборки. В таких случаях экстремальное значение объясняется проявлением изменчивости, характерной для данной генеральной совокупности. Если же выполняется неравенство $M_{расч} \geq M$, то считается, что проверяемое экстремальное значение принадлежит к другой генеральной совокупности и для данного ряда значений является выбросом. Имеем следующий результат, который располагаем в порядке убывания, при анализе значений на предмет исключения из результата:

$x_1 =$	424 305
$x_2 =$	497 749
$x_3 =$	521 289
$x_4 =$	533 412
$x_5 =$	586 214

$$M_{мин} = \left| \frac{x_1 - x_2}{x_1 - x_n} \right| = 0,454 < 0,642;$$

$$M_{макс} = \left| \frac{x_n - x_{n-1}}{x_n - x_1} \right| = 0,326 < 0,642$$

Вывод: предположение о наличии выбросов с вероятностью 95% можно считать не верным и значения 424 305 и 586 214 не следует исключать из дальнейшего рассмотрения.

Отклонение минимального значения от максимального составляет 38,2%, что вызвано не развитостью рынка свободных земельных участков под аналогичную застройку.

Таблица 14 Анализ выборки итоговых значений выборки

Показатель оценки	Стандартное отклонение ошибки, δ	Среднее значение, y	Коэффициент вариации, var ($\delta/y * 100\%$)
Значение	59 043	512 594	11,5%

Вывод: М-критерий пройден, коэффициент вариации выборки имеет значение 11,5%, что меньше предельно-допустимого значения 33%, результат не вызывает сомнений в достоверности.

Таким образом:

Стоимость права аренды земельного участка сроком на 49 лет, категория земель - земли населённых пунктов, для размещения кафе, кадастровый номер :23:49:0119004:2, площадью 130 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а составляет 668 000 (Шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей.

14.2 Расчет стоимости помещений

14.2.1 Выбор объектов-аналогов

Исходя из принципа замещения, покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности.

Сравнительный подход позволяет определять рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж / предложений объектов-аналогов, которые схожи с оцениваемым объектом по следующим признакам: местоположение, класс помещений, назначение помещений, сопоставимая площадь объекта, отделка помещения.

Из общего числа предложений приняты аналоги с характеристиками: отдельно стоящее здание, сопоставимая площадь.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит для оцениваемых объектов стоимость таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Таблица 15 Объекты-аналоги для сравнительного подхода

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Тип	Площадь (кв. м.)	Участок (сот.)	Цена предложения (руб.)	Цена предложения 1 кв. м. (руб.)	Дата публикации	Источник информации
1	<p>20 000 000 Р</p> <p>Помещение общественного питания, 300 м² ул Солоники, 20А, Лазаревский, Сочи, Краснодарский край Продаётся коммерческая недвижимость здание 300 кв. м, з/у- 11,2 сотки. Целевое назначение- коммерческое. Очень проходное место. Рядом школа (на ближайшие 3 посёлка: Солоники, Волконка, Мирный) Почта, много гостиниц. С 2006 года используется под размещение столовой и продуктового магазина. Фасад на федеральной трассе. Здание 300 м² (собственность), возможно строительство до 1200 кв.м. Земельный участок 11,2 сотки, ровный, без уклона, вокруг участка устроен дренаж (Аренда 49 лет с 2016г). Свет 380В, 50 кВт, канализация центральная, вода. Газ в процессе подключения (Труба проходит по границе участка). Асфальтированной подъезд со стороны трассы и с тыльной стороны. Возможна Аренда. Если не можете дозвониться, напишите, перезвоню. Кадастровый номер участка 23:49:0111003:1040</p> <p>Информация о предложении Тип: Коммерческая недвижимость Площадь: 300 м² Цена: 20 000 000 Р Цена за м²: 66 667 Р Тип объекта: Помещение общественного питания Дата публикации объявления: 28/2/2017 Дата обновления объявления: 26/11/2019 Номер в каталоге: 178987937</p>	ул. Солоники, 20А, Лазаревский, Сочи	Отдельно стоящее	300	11,2	20000000	66 667	26.11.2019	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sochi-178987937

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Тип	Площадь (кв. м.)	Участок (сот.)	Цена предложения (руб.)	Цена предложения 1 кв. м. (руб.)	Дата публикации	Источник информации
2	<p>21 000 000 Р</p> <p>Помещение общественного питания, 300 м² Краснодарский край, Сочи, Хоста, Железнодорожная улица, 43/3</p> <p>Продаётся 2 этажное действующее Кафе, общ.пл.300кв.м.С оборудованием и мебелью, новый ремонт. До моря 100м. На втором этаже проходят банкеты и шоу программы. Со второго этажа открывается вид на море. Есть зона барбекю, расположенная под открытым небом среди зелени. Кафе в собственности, оформлено на ООО. 3/у 2,2сотки , аренда на 49лет. Своя ТП на свет 15кВт. Вода ,канализация центральная. Природный газ. Продаётся в связи с переездом. Возможен торг!</p> <p>Информация о предложении Тип: Коммерческая недвижимость Площадь: 300 м² Цена: 21 000 000 Р Цена за м²: 70 000 Р Тип объекта: Помещение общественного питания Дата публикации объявления: 29/9/2019 Дата обновления объявления: 7/12/2019 Номер в каталоге: 1859752694</p>	Хоста, Железнодорожная улица, 43/2	Отдельно стоящее	300	2,2	21000000	70 000	07.12.2019	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sochi-1859752694
3	<p>35 000 000 Р</p> <p>Помещение общественного питания, 450 м² Краснодарский край, Сочи, микрорайон Хоста, продам кафе (готовый бизнес) 450 кв.м. в центре Хосты. Помещение в долгосрочной аренде. На первом этаже расположена кухня, подсобные помещения и торговый зал 120 кв.м.. На втором этаже расположен бар на 100 посадочных мест. Все коммуникации центральные. Строение в собственности. Земельный участок в аренде на 49 лет.</p> <p>Информация о предложении Тип: Коммерческая недвижимость Площадь: 450 м² Цена: 35 000 000 Р Цена за м²: 77 778 Р Тип объекта: Помещение общественного питания Дата публикации объявления: 11/8/2019 Дата обновления объявления: 18/12/2019 Номер в каталоге: 1702039568</p>	Сочи, микрорайон Хоста	Отдельно стоящее	450	2	35000000	77 778	18.12.2019	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sochi-1702039568

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Тип	Площадь (кв. м.)	Участок (сот.)	Цена предложения (руб.)	Цена предложения 1 кв. м. (руб.)	Дата публикации	Источник информации
4	<p>13 000 000 Р</p> <p>Помещение общественного питания, 200 м² улица октября 10/2, Хостинский, Сочи, Краснодарский край</p> <p>Продается действующее кафе в центре Хосты, в парке аттракционов. 300 м до центрального пляжа. Хозяин, торг уместен. Кадастровый номер участка 23:49:0304006:109</p> <p>Информация о предложении</p> <p>Тип: Коммерческая недвижимость</p> <p>Площадь: 200 м²</p> <p>Цена: 13 000 000 Р Цена за м²: 65 000 Р</p> <p>Тип объекта: Помещение общественного питания</p> <p>Дата публикации объявления: 15/3/2016 Дата обновления объявления: 28/11/2019</p> <p>Номер в каталоге: 1553937386</p>	улица октября 10/2, Хостинский, Сочи	Отдельно стоящее	200	200	13000000	65 000	28.11.2019	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-sochi-1553937386

Фотографии аналога 1







Аналог 2

The image shows a screenshot of a real estate website with two listings. The top listing is for a property with a price of 21,000,000 RUB, featuring a photograph of a bar interior. The bottom listing is a text-based advertisement for a property with a price of 21,000,000 RUB. Below the text is a section titled 'Информация и контакты' (Information and contacts) with details about the company and its services.

Listing 1:
 Price: 21 000 000 ₽
 Помещение общественного питания, 38...
 Фотографии: 1 фото. Туры: 1 тур. Описание: 1 фото.
 Вид: Вид на парк. Вид: Вид на парк.

Listing 2:
 Price: 21 000 000 ₽
 Помещение общественного питания, 38...
 Фотографии: 1 фото. Туры: 1 тур. Описание: 1 фото.
 Вид: Вид на парк. Вид: Вид на парк.

Информация и контакты
 Тип: Агентство недвижимости
 Адрес: Краснодар
 Телефон: 736 00
 Факс: 21-000000
 Сайт: www.rosnet.ru
 Тип объекта: Коммерция (бизнес-центр)
 Вид публикации: объявление - 30/12/19

Фотографии аналога 2









Аналог 3





Фотографии аналога 3







Аналог 4



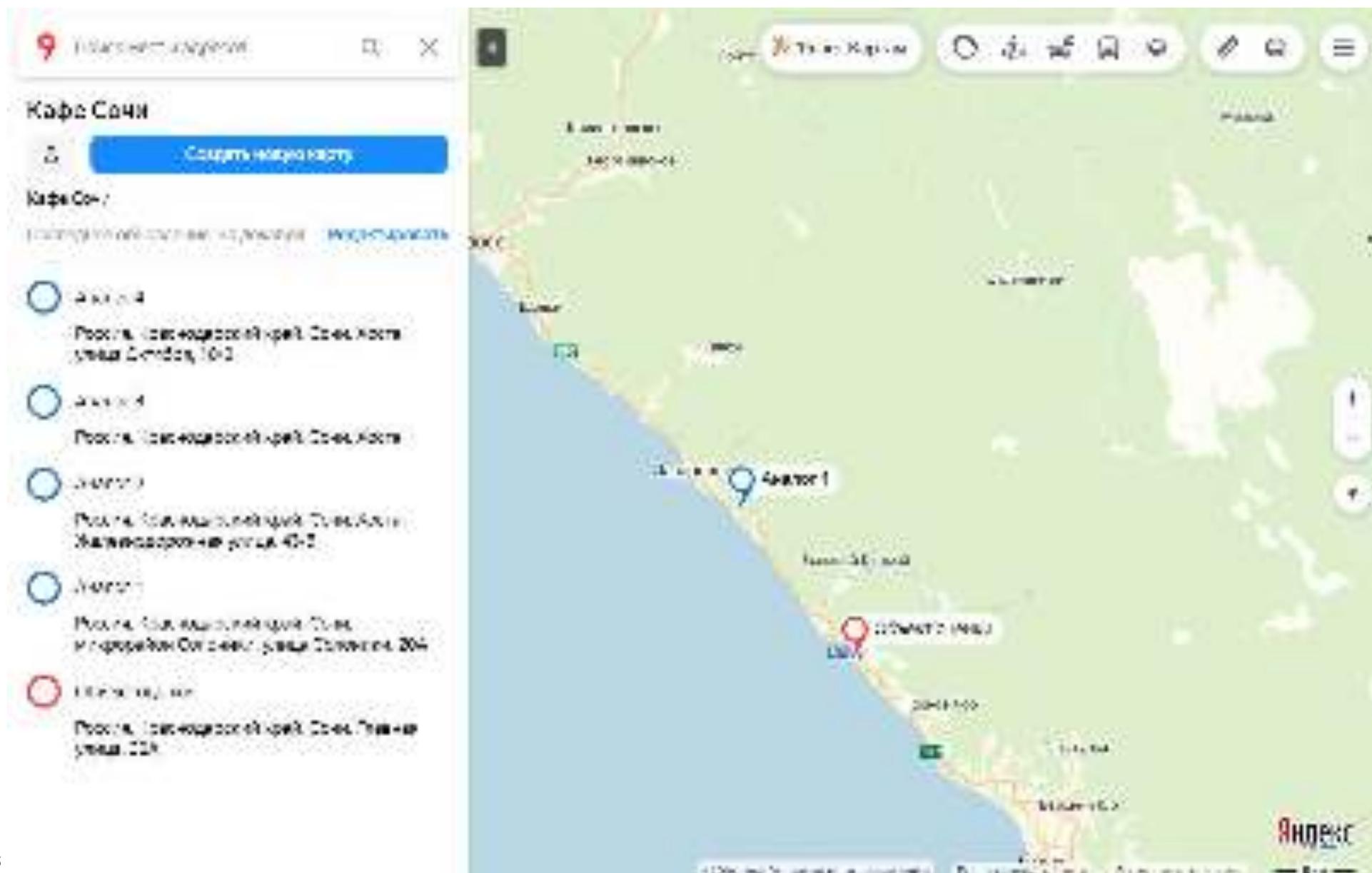


Фотографии аналога 4



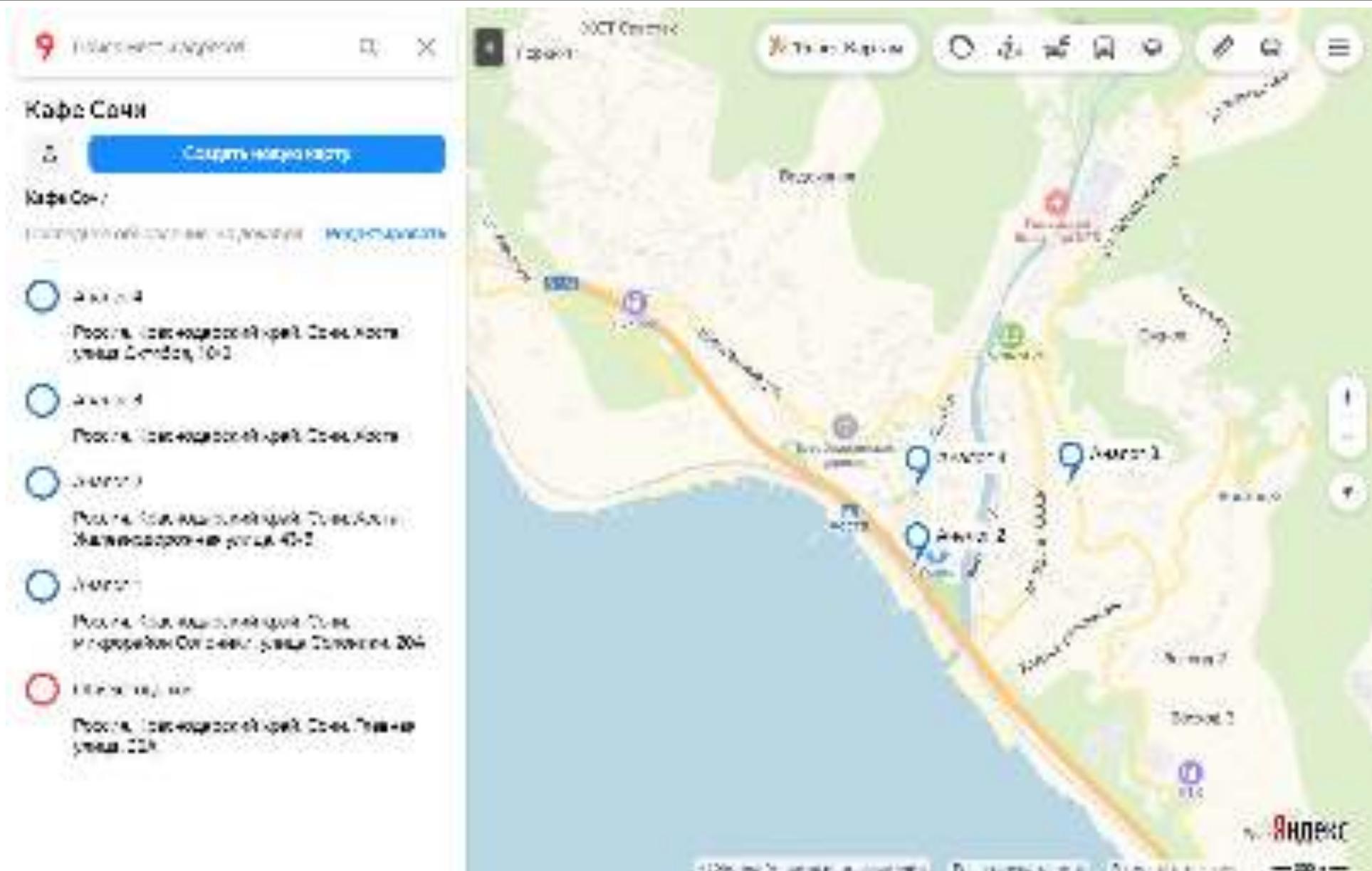






15

¹⁵ Ссылка на карту <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A56f7ad29b325f16058c82cbb09b629ad0dc6b1a1f0a82a03497f46854fdf65b5&source=constructorLink>



14.2.2 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В качестве элемента сравнения была выбрана стоимость 1 м2 общей площади помещений объекта недвижимости.

14.2.3 Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Скидка с цены предложения – наиболее вероятное значение скидки, которая может быть при продаже объекта оценки. Как правило, для объектов недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (рестораны) на активном рынке, скидка лежит в доверительном интервале 12,2%...13,9% (среднее значение 13,1%)¹⁶. Принято наиболее вероятное среднее значение 13,1%.

Таблица 168

Виды объектов	Аналоговые цены		Среднее значение
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Объекты недвижимости в свободном назначении с сходным типом объектов недвижимости	10,2%	9,0%	10,5%
2. Магазины в торговых центрах (Стандарты классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Магазины в торговых центрах (Стандарты классов А, В)	9,7%	9,1%	10,4%
4. Предприятия, предоставляющие услуги в сфере торговли	13,1%	12,2%	13,2%

Местоположение в пределах города – поправка применялась ввиду расположения аналогов в центре поселков. Размер поправки определен на основании справочника оценщика¹⁷

Таблица 45

Описание цен объектов торговых объектов по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал
Центральные районы:		
Бизнес-центры в торговых центрах (классы А, В) в центре города	1,00	1,00
Магазины в торговых центрах (классы А, В) в центре города	0,82	0,82
Магазины в торговых центрах (классы А, В) в центре города	0,81	0,82
Магазины в торговых центрах (классы А, В) в центре города	0,74	0,76
Магазины в торговых центрах (классы А, В) в центре города	0,64	0,66
Магазины в торговых центрах (классы А, В) в центре города	0,74	0,76

Корректировка на условия финансирования – не применялась в связи с одинаковым значением данного фактора для объектов-аналогов и объекта оценки.

Корректировка на условия продажи – не применялась в связи с одинаковым значением данного фактора для объектов-аналогов и объекта оценки.

¹⁶ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 279 табл. 168)

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 134 табл. 45)

Корректировка на расходы после покупки – не применялась.

Корректировка на рыночные условия – не применялась в связи с одинаковым значением данного фактора для объектов-аналогов и объекта оценки.

Физическое состояние объекта. Состояние объекта оценки исходя из внешнего осмотра можно расценивать как хорошее, объекты-аналоги так же не требует ремонта. Поправка не применялась.

Тип объекта. Не применяется в связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги являются отдельно стоящими зданиями на земельном участке.

Корректировка на масштаб – поправка применялась в связи с необходимостью учета различной площади помещений¹⁸.

Для более точной оценки поправок следует использовать расчетные модели влияния фактора масштаба¹⁹.

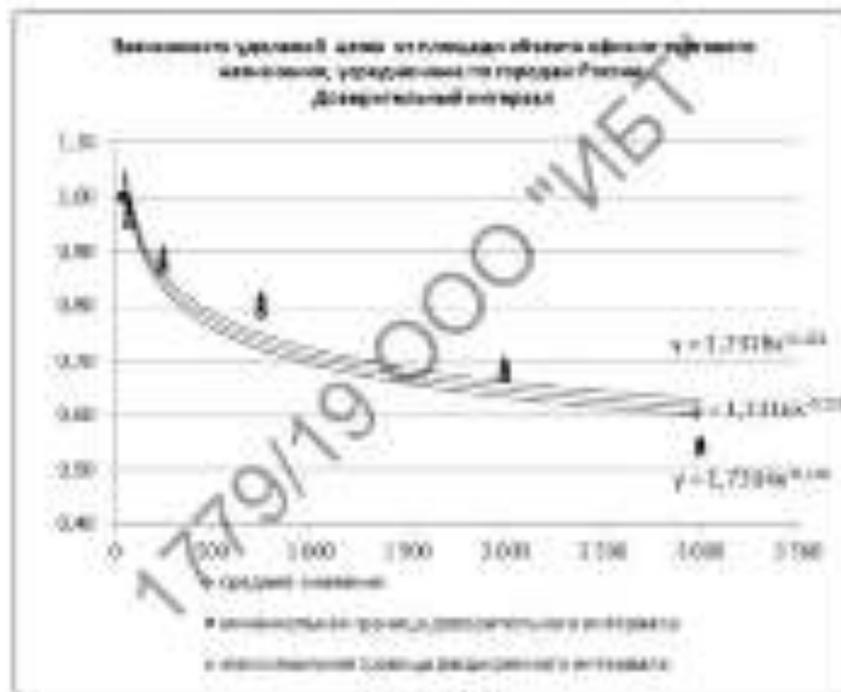


Рис. 48¹²

¹⁸ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 185 табл. 98)

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018 г. (стр. 187 рис. 48)

Таблица 16 Расчет методом сравнения продаж объекта оценки

№	Наименование	Параметр	Объект оценки	Аналоги			
				№1	№2	№3	№4
1	Цена предложения	руб.		20 000 000	21 000 000	35 000 000	13 000 000
2	Вид операции			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	Общая площадь	м2	213,2	300,0	300,0	450,0	200,0
4	Стоимость за единицу	руб./м2		66 667	70 000	77 778	65 000
5	Скидка с цены предложения поправка	%		-13,1%	-13,1%	-13,1%	-13,1%
	Стоимость аналога с учетом скидки на торг	руб		17 380 000	18 249 000	30 415 000	11 297 000
	Стоимость единицы	руб./м2		57 933	60 830	67 589	56 485
6	Местоположение в пределах города		ул. Главная 32а, трасса	ул. Солоники, 20А, Лазаревский, Сочи	Хоста, Железнодорожная улица, 43/2	Сочи, микрорайон Хоста	улица Октября 10/2, Хостинский, Сочи
	Характеристика		Трасса	Центр поселка	Центр поселка	Центр поселка	Центр поселка
	Значение фактора		0,74	0,88	0,88	0,88	0,88
	Поправка	%		-15,9%	-15,9%	-15,9%	-15,9%
7	Стоимость единицы	руб./м2		48 722	51 158	56 842	47 504
Первая группа элементов сравнения							
8	Корректировка на условия финансирования		Рыночные условия финансирования	Рыночные условия финансирования	Рыночные условия финансирования	Рыночные условия финансирования	Рыночные условия финансирования
	Поправка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Стоимость единицы	руб./м2		48 722	51 158	56 842	47 504
9	Корректировка на условия продажи		Рыночные условия продажи	Рыночные условия продажи	Рыночные условия продажи	Рыночные условия продажи	Рыночные условия продажи
	Поправка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Стоимость единицы	руб./м2		48 722	51 158	56 842	47 504
10	Поправка на расходы после покупки		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Поправка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Стоимость единицы	руб./м2		48 722	51 158	56 842	47 504
11	Корректировка на рыночные условия			Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные	Аналогичные
	Дата предложения		Дата оценки	26.11.2019	07.12.2019	18.12.2019	28.11.2019
	Поправка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Стоимость единицы	руб./м2		48 722	51 158	56 842	47 504
Вторая группа элементов сравнения							
12	Состояние отделки		Внешнее состояние хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Поправка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Материал стен		Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
	Значение по шкале		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Поправка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
14	Тип помещения		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Коэффициент относительно 1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

№	Наименование	Параметр	Объект оценки	Аналоги			
				№1	№2	№3	№4
	<i>Поправка</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Тип объекта		Здание с земельным участком				
	<i>Значение по шкале</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	<i>Поправка</i>	%		0%	0%	0%	0%
16	Поправка на масштаб		213,2	300,0	300,0	450,0	200,0
	<i>Коэффициент по модели</i>		0,87	0,83	0,83	0,79	0,87
	<i>Поправка</i>	%		5%	5%	10%	0%
	Стоимость единицы сравнения после внесения корректировок	руб./м2		51 158	53 716	62 526	47 504
	Сумма корректирующих поправок по абсолютной величине	%		34,0%	34,0%	39,0%	29,0%
17	Сумма корректирующих поправок по абсолютной величине без учета скидки на торг	%		20,9%	20,9%	25,9%	15,9%
	Удельный вес значения поправочных коэффициентов			4,00	4,00	3,49	4,69
	Удельный вес показателей стоимости (доверие качеству подобранного аналога)	%		24,7%	24,7%	21,6%	29,0%
	Значение веса	руб./м2		12 636,0	13 267,9	13 505,6	13 776,2
	Стоимость 1 кв. м.	руб./м2		53 186			
19	Стоимость объекта оценки (округленно), руб.	руб.		11 339 000			

Удельные веса аналогов

Для наиболее достоверного присвоения удельного веса стоимости каждого аналога в стоимости объекта оценки, использовался расчет на основе суммы внесенных поправок, соответственно, чем больше было поправок, тем меньше объект сравнения имеет схожих характеристик с объектом оценки и наоборот.

k_i – сумма поправок для i – го аналога по абсолютной величине $k_i = \sum_{j=1}^n |p_j|$.

$K = \sum k_i$ - сумма выполненных корректировок по аналогам.

$$\gamma_i = \frac{K}{k_i}; \varpi_i = \frac{\gamma_i}{\sum \gamma_i}$$

ϖ_i – вес i – го аналога.

Анализ полученных результатов после проведения всех корректировок

При анализе выборочных данных оценщик часто сталкивается с проблемой, когда отдельные значения ряда существенно отличаются от общей массы умеренно различающихся данных. Такие значения называются *выбросами* и, как правило, они должны быть исключены из выборки.

Для выборок объемом $n \leq 25$ процедура проверки экстремальных значений на предмет их исключения из выборки как выбросов на основе вариационного ряда осуществляется с помощью М-критерия по следующему алгоритму²⁰.

Пусть $x_{\min}=x_1$ – экстремальное значение, которое предположительно рассматривается как выброс (если на выброс требуется проверить x_{\max} , то элементы вариационного ряда необходимо перенумеровать порядке убывания, и тогда $x_{\max}=x_1$).

Далее определяем расчетное значение $M_{\text{расч}}$, которое сравнивается с критическим значением M из таблицы.

Таблица 17 Критические значения М-критерия и формулы для расчета $M_{\text{расч}}$

Объем выборки, n	Уровень значимости			$M_{\text{расч}}$
	$\alpha=0,10$	$\alpha=0,05$	$\alpha=0,01$	
3	0,886	0,941	0,988	$\left \frac{x_1 - x_2}{x_1 - x_n} \right $
4	0,679	0,765	0,889	
5	0,557	0,642	0,780	
6	0,482	0,560	0,698	
7	0,434	0,507	0,637	

В этой же таблице приведены выражения, по которым рассчитывается $M_{\text{расч}}$ в зависимости от объема выборки. Если $M_{\text{расч}} < M$, то экстремальное значение x_1 с вероятностью $1-\alpha$ не является выбросом, т.е. его нельзя исключать из выборки. В таких случаях экстремальное значение объясняется проявлением изменчивости, характерной для данной генеральной совокупности. Если же выполняется неравенство $M_{\text{расч}} \geq M$, то считается, что проверяемое экстремальное значение принадлежит к другой генеральной совокупности и для данного ряда значений является выбросом. Имеем следующий результат, который располагаем в порядке убывания, при анализе значений на предмет исключения из результата:

$x_1=$	47 504
$x_2=$	51 158
$x_3=$	53 716
$x_4=$	62 526

$$M_{\text{мин}} = \frac{|x_1 - x_2|}{|x_1 - x_n|} = 0,243 < 0,765;$$

$$M_{\text{макс}} = \frac{|x_n - x_{n-1}|}{|x_n - x_1|} = 0,586 < 0,765$$

Вывод: предположение о наличии выбросов с вероятностью 95% можно считать не верным и значения 47 029 и 61 958 не следует исключать из дальнейшего рассмотрения.

Отклонение минимального значения от максимального составляет 31,7%, что вызвано не развитостью рынка предложений и завышенными ожиданиями продавцов, а также специфическими отличиями аналогов в части их расположения и состояния.

Анализ гипотезы, о нормальном распределении примет следующий вид.

²⁰ Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.

Показатель оценки	Стандартное отклонение ошибки, δ	Среднее значение, y	Коэффициент вариации, var ($\delta/y*100\%$)
Значение	6 397	53 726	11,9%

Вывод: относительное отклонение минимального значения ненамного превышает уровень в 30% и составляет 31,7%; коэффициент вариации выборки имеет значение 11,9%, что меньше предельно-допустимого значения 33%, **результат не вызывает сомнений в достоверности.**

Таким образом:

Стоимость объекта оценки (как единого объекта недвижимости: составляет 11 339 000 (Одиннадцать миллионов триста тридцать девять тысяч) рублей.

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

14.1. Описание процедуры согласования

В данном разделе приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании применяется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке. Оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется с учетом следующих факторов:

1. Соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. Соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. Надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

Так как в отчете применялся один сравнительный подход согласование результатов не требуется.

14.2. Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость – стоимость, по которой объект оценки мог бы быть продан на открытом конкурентном рынке, если бы срок реализации объекта был бы короче “разумно долгого” для данного типа объектов на данном рынке.

Исходные данные для расчетов ликвидационной стоимости:

а) срок экспозиции объекта оценки – в соответствии с заданием на оценку не более 180 дней;

б) условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов – данные заказчиком и пользователем отчета не определены (принята наиболее вероятная ситуация – наложение взыскания на заложенное имущество и продажа объекта путем публичной ферты изъятого имущества).

в) продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов – согласно приведенного анализа в соответствующем разделе отчета составляет 270...540 дней. Целесообразно для целей оценки принять сроки реализации имущества 18 мес. (максимальное из интервала 9...18 мес. фактические сроки реализации объектов, отчуждаемых при залоге у собственников) Расчет потерь от продажи в срок более 180 дней производился с учетом временного периода 18 мес.-180 дней = 12 мес.

Ставку дисконтирования целесообразно рассчитать кумулятивным способом как безрисковая ставка плюс премия за низкую ликвидность.

Таблица 18 Обоснование величины безрисковой ставки²¹

Облигация, выпуск	Дата погашения	Дюрация дней	Доходность эффективная, % год.	Торги, сделок	Торги, млн. руб.	Дата торгов
ОФЗ-26207-ПД Нет	03.02.2027	1999	6,17	213	26,78	30.12.2019
ОФЗ-26211-ПД Нет	25.01.2023	1003	5,63	314	28,47	30.12.2019
ОФЗ-26212-ПД Нет	19.01.2028	2252	6,24	200	4,61	30.12.2019
ОФЗ-26215-ПД Нет	16.08.2023	1168	5,83	475	31,94	30.12.2019
ОФЗ-26218-ПД Нет	17.09.2031	2870	6,38	169	11,04	30.12.2019
ОФЗ-26219-ПД Нет	16.09.2026	1946	6,17	379	49,03	30.12.2019
ОФЗ-26221-ПД Нет	23.03.2033	3164	6,48	96	32,01	30.12.2019
ОФЗ-26222-ПД Нет	16.10.2024	1503	6,00	130	17,07	30.12.2019
ОФЗ-26223-ПД Нет	28.02.2024	1333	5,92	804	36,60	30.12.2019
ОФЗ-26224-ПД Нет	23.05.2029	2594	6,24	63	4,81	30.12.2019
ОФЗ-26225-ПД Нет	10.05.2034	3396	6,53	208	52,11	30.12.2019
ОФЗ-26226-ПД Нет	07.10.2026	1958	6,23	80	28,79	30.12.2019
ОФЗ-26227-ПД Нет	17.07.2024	1405	6,06	116	282,17	30.12.2019
ОФЗ-26228-ПД Нет	10.04.2030	2689	6,38	55	97,15	30.12.2019
ОФЗ-26229-ПД Нет	12.11.2025	1786	6,16	45	34,47	30.12.2019
ОФЗ-26230-ПД Нет	16.03.2039	3907	6,59	99	19,44	30.12.2019
ОФЗ-26232-ПД Нет	06.10.2027	2295	6,26	389	42,36	30.12.2019
Средне значение:		6,2				
Коэф.вариации:		4,1%				

Ставка дисконтирования: $6,2\% + 6,2\% \times 12,08/12 = 12,4\%$.

Госпошлина 79 695 руб. от суммы иска (Статья 333.21. НК РФ «Размеры государственной пошлины по делам, рассматриваемым Верховным Судом Российской Федерации, арбитражными судами»²²);



Исполнительный сбор – 7% (Федеральный закон от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве"²³);

Прочие расходы в т. ч. расходы по обеспечению сохранности имущества. Принятое значение 1,3% от рыночной стоимости имущества в год²⁴.

Стоимость при вынужденной продаже рассчитывается по формуле:

$$C_{лj} = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \times m}} \quad (1)$$

где n – количество лет;
 m – количество периодов начисления процентов в течение года;
 $n \times m$ – количество периодов начисления процентов за весь срок;
 i – ставка дисконта;

²¹ Источник информации:

<https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdat e=30.12.2019&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

²² <https://my.arbitr.ru/#commission>

²³ Система ГАРАНТ: <http://base.garant.ru/12156199/#ixzz3TcM6rNrp>

²⁴ Ответ специалистов Союза инженеров-сметчиков март 2011: <http://its.grandsmeta.ru/estimate/612/>

Ср – рыночная стоимость;

Сл_j – j-тая возможная ликвидационная стоимость товара в момент времени t_{рлj}.

Расчет выполнен из допущений о том, что:

1. Рыночная стоимость не меняется;
2. Модель расчета определяет учет изменения стоимости во времени;
3. Метод определения ликвидационной стоимости объектов залога, основан на принципе

безубыточной реализации товара по цене ниже рыночной”.

Таблица 19 Расчет ликвидационной стоимости

Рыночная стоимость с учетом округления, руб.	Стоимость при вынужденной продаже (текущая стоимость), руб.	Госпошлина, руб.	Исполнительное производство, 7% от суммы взыскания, руб.	Затраты по усиленной охране объекта 1,3%, руб.	Ликвидационная стоимость (срок реализации до 180 дней), руб.
11 339 000	10 080 220	79 695	705 615	147 407	9 148 000

14.3.Итоги расчета

Перераспределение результатов оценки целесообразно выполнить исходя из допущения о сохранении стоимости земельного участка, определенного сравнительным подходом в стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 20 Итоговая таблица

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.		Ликвидационная стоимость (срок реализации до 180 дней), руб.	
			с НДС	без НДС	с НДС	без НДС
1	Кафе, назначение объекта - нежилое, литер: А, А1, А2, А3, одноэтажное здание, инвентарный номер: 41598, кадастровый номер 23:49:0120002:1383. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а	213,2	10 671 000	8 892 500	8 609 000	7 174 167
2	Право аренды земельного участка сроком на 49 лет, категория земель - земли населённых пунктов, для размещения кафе, кадастровый номер :23:49:0119004:2, площадью 130 кв. м. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная 32а	130	668 000	556 667	539 000	449 167

Итого: 11 339 000 9 449 167 9 148 000 7 623 334

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом округления, составляет:

11 339 000 (Одиннадцать миллионов триста тридцать девять тысяч) рублей, с НДС.

9 449 167 (Девять миллионов четыреста сорок девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей, без учета НДС.

Ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом округления, составляет:

9 148 000 (Девять миллионов сто сорок восемь тысяч) рублей, с НДС.

7 623 334 (Семь миллионов шестьсот двадцать три тысячи триста тридцать четыре) рубля, без учета НДС.

Настоящая оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на «30» декабря 2019 года.

Генеральный директор

И. Б. Ростовский

Оценщик 1-ой категории

И. Б. Ростовский

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
(Документы об Оценщике и Исполнителе)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001333-1

от 11 декабря 2017 г.

Назначенный квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по специальности оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ростовскому Игорю Борисовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 11 декабря 2017 г. № 33

Директор

А.С. Бузовский

Квалификационный аттестат действует на территории Российской Федерации

до 11 декабря 2020 г.

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров



СТРАХОВЫЙ ПОЛИС №18080440347

**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ДОБРОВОЛЬНИКИ ДОТОВОСЛАВЕНСКОГО РАЙОНА

Имеем страхование ответственности оценщика (далее - Страхователь) в отношении ответственности оценщика (далее - Страхованный) при осуществлении оценочной деятельности (далее - Страхованная деятельность) в отношении объектов недвижимости (далее - Объекты недвижимости) в соответствии с условиями страхования, содержащимися в настоящем страховом полисе.

Выдана страховая полисом в соответствии с условиями страхования, содержащимися в настоящем страховом полисе, в соответствии с условиями страхования, содержащимися в настоящем страховом полисе.

Страхователь (далее - Страхователь) имеет право в любое время отказаться от страхования ответственности оценщика (далее - Страхованная деятельность) в отношении объектов недвижимости (далее - Объекты недвижимости) в соответствии с условиями страхования, содержащимися в настоящем страховом полисе.

Страхователь	Адрес нахождения Страхователя	Фрагмент	Срок действия
ДОО «Добровольники Дотовославского района» (ИНН 60-00-0000000)	г. Ростов-на-Дону	№18080440347	с 14 октября 2019 г. по 14 октября 2020 г.

Условия страхования: Ответственность Страхователя по страхованию ответственности оценщика (далее - Страхованная деятельность) в отношении объектов недвижимости (далее - Объекты недвижимости) в соответствии с условиями страхования, содержащимися в настоящем страховом полисе.

Клиентом Полиса является Страхованный (далее - Страхованный), действующий в соответствии с условиями страхования, содержащимися в настоящем страховом полисе.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛОМ № 140 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА СТАЛО ЖИТЬ (ПРЕАКОМАНЕ, ОДНИ ЧАСОВ ИЛИ УКАЗАНЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАТЕЛЯ ПОЛУЧИЛА.

СТРАХОВЩИК:
 Страховщик застрахованного лица (РСТ):
 Местонахождение:
 Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Суворова, д. 4
 Контактный телефон: Краснодар, ул. Мухоморова, д. 151
 Страница: www.rst.ru

ИП

Исполнитель: [подпись]

Договор № 18080440347



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ПУБЛИЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-я Ботаническая ул., 24. ☎ 4957871-111, Москва, ул. ЮВ:
Тел: (495) 602-71-02, (495) 397-07-01. Факс: (495) 203-87-00. E-mail: info@rooc.ru, rooc@rooc.ru



Выход

из реестра сведений о правах собственности на недвижимость

Настоящий документ является результатом работы оценщика, выполняющей оценку в соответствии с требованиями Федерального закона от 03.07.2017 № 102-ФЗ.

Результаты оценки недвижимости

г. Ростов-на-Дону, ул. Митрофана Седина, д. 176, офис 4

площадь помещений (СМ) и помещений в здании (СМ) - 300 кв. м (СМ) и 300 кв. м (СМ)

Добровольная оценка недвижимости для целей налогообложения (СМ)

Продуманная оценка недвижимости для целей налогообложения (СМ)

Наличие информации о зарегистрированных правах собственности и ипотеке (СМ)

Наличие информации о зарегистрированных правах собственности (СМ)

Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

1. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

2. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

3. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

4. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

5. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

6. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

7. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

8. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

9. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

10. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

11. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)

12. Сведения о зарегистрированных правах собственности (СМ)



[Handwritten signature]

С.И. Иванова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
(Документы по объекту оценки)

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176



14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

14 888 988 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

7 350 000 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176



7 350 000 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

7 350 000 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

7 350 000 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

7 350 000 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176

7 350 000 ₽ **Фондация «Общество инвалидов «ЗНАМЯ»**

Ул. Митрофана Седина, 176











Аналоги рынка предложений земельных участков









ПРИЛОЖЕНИЕ 3
(Документы по объекту оценки)

Дворы	Количество дворовых участков _____ площадью _____ кв. м.			
Стены	<input type="checkbox"/> железобетонные	<input checked="" type="checkbox"/> кирпичные	<input type="checkbox"/> другие	
Перекрытия	<input type="checkbox"/> Железобетонные	<input type="checkbox"/> другие	<input checked="" type="checkbox"/> деревянные	<input type="checkbox"/> другие
Обла	<input type="checkbox"/> Стеновые	<input checked="" type="checkbox"/> Сланцевые	<input type="checkbox"/> другие	
Полы	<input type="checkbox"/> Паркетные	<input checked="" type="checkbox"/> Сланцевые	<input type="checkbox"/> Паркетная доска - 2,4	
Полы	<input type="checkbox"/> Сланцевые		<input type="checkbox"/> Паркетная доска	
Полы на первом этаже	<input type="checkbox"/> паркет	<input type="checkbox"/> ламинат	<input type="checkbox"/> ламинат	<input type="checkbox"/> другие
Расположение мебели	<input type="checkbox"/>			
Система охраны	<input type="checkbox"/> Круглосуточная охрана	<input type="checkbox"/> Патрульные	<input type="checkbox"/> Прочие	
Утепление фасада	<input type="checkbox"/> Минеральная вата			
Утепление потолка	<input type="checkbox"/> Минеральная вата			
Утепление пола	<input type="checkbox"/> Минеральная вата			
Состояние фасада	Датум фото: 2019.12.30. Фото: 07.10.2019			
Состояние кровли	<input type="checkbox"/> Состояние кровли			
Состояние коммуникаций	<input type="checkbox"/> Состояние коммуникаций			
Дополнительная информация				
Исходный участок				
Общая площадь участка				
Площадь застройки				
Площадь на участке здания и сооружений не предназначенных для жилья	<input type="checkbox"/> кв. м	Итого: 101,04 кв. м		
Датум арктической оценки	<input checked="" type="checkbox"/> 2019	<input type="checkbox"/> 2018	<input type="checkbox"/> 2017	<input type="checkbox"/> другие
Прочие документы	<input type="checkbox"/> ИТД	<input type="checkbox"/> ТСО	<input type="checkbox"/> техническое описание	<input type="checkbox"/> другие
Безопасность здания				

Handwritten signatures and dates:
 [Signature] 24.11.2019
 [Signature] 24.11.2019

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Выписка
из Единого государственного реестра прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**

Дата: 1 сентября 2013 года

№21-01-18346/2013-246

На основании запроса от 02.08.2012, поступившего на регистрацию 02.09.2012 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта 23-09/010600-2

наименование объекта:	Земельный участок
категория объекта:	земли населенных пунктов - для размещения кафе
площадь объекта:	136 кв.м.
адрес(адрес(а) объекта):	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Дзержинский район, п. Южная Щель, ул. Глобальная
- 2.1 Право собственности (или право аренды):

Муниципальное образование: г.Сочи

- 3.1 Вид, номер и дата государственной регистрации права:

собственности 1 (длина),
23-23-46/016/2010-088, 18.03.2010 г.
- 4.1 Ограничения (обременения) права:
 - 4.1.1. вид:

Ипотека	
дата государственной регистрации:	15.10.2009
номер государственной регистрации:	23-23-46/075/2009-098
сроки, на которые установлено ограничение(обременение) права:	с 15.10.2009 г. по 25.03.2014 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение(обременение) права:	Акционерный коммерческий Сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество), ИНН 7707083897
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости (ипотека) №82-09 от 28.09.2009 г. Дата регистрации: 15.10.2009 г. Номер регистрации: 23-23-46/075/2009-098.
 - 4.1.2. вид:

Ипотека	
дата государственной регистрации:	24.08.2012
номер государственной регистрации:	23-23-46/083/2012-071
сроки, на которые установлено ограничение(обременение) права:	с 24.08.2012 г. по 23.08.2017 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение(обременение) права:	Открытое акционерное общество "Сбербанк России", ИНН 7707083897
основание государственной регистрации:	Договор потребительского кредита №1848454-002-016-1 от 22.08.2012 г. Дата регистрации: 24.08.2012 г. Номер регистрации: 23-23-46/083/2012-071.

лист 1 из 1 из 2

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Выписки
из Единого государственного реестра прав
на недвижимое имущество и сделок с ним**

Дата 13 августа 2014 года

№45/066/2014-406

На основании запроса от 08.08.2014, поступившего на рассмотрение 08.08.2014 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:

Кадастровый(или условный) номер объекта: 23-08-0020002-1343

наименование объекта:

Кафе

площадь объекта:

земельно

площадь участка:

212,2 кв.м.

инвентарный номер, литер:

41908, А,А1,А2,А3

этажность(этаж):

1

адрес(местоположение) объекта:

Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Лауревский район, ул. Галаина, дом №32а
Патридаев Аполл Овасович, дата рождения: 23.07.1973 г. Место рождения: Краснодарский край, г. Сочи, Лауревский район, д. Лис. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 03 01 № 399403 код подразделения 232-008, дата выдачи: 22.06.2002 г. Орган, выдавший документ: Лауревский РОУД г. Сочи Краснодарского края. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Сочи, Лауревский район, ул. Пригородная, дом №3

2.1 Правообладатели(правообладатели):

2.1 Вид, номер и дата государственной регистрации права:

собственность, 23-08-46-18-2003-172,
22.12.2009 г.

4.1 Ограничения(обременения) права:

4.1.1. вид:

Аррест

дата государственной регистрации:

18.07.2012

номер государственной регистрации:

23-23-46/067/2012-228

сроки, на которые установлены

с 18.06.2012 г. по 25.08.2014 г.

ограничения(обременения) права:

лицо, в пользу которого установлены

ограничения(обременения) права:

Общество с ограниченной ответственностью
"Амалана", ИНН 2338032079, ОГРН
1062312005452, КПП 231803000, дата
регистрации: 18.04.2006 г., индентификатор
орган регистрации: Мискрайонная
инспекция ФНС №7 по Краснодарскому

лист 1 из 001 из 4

	<p>основание государственной регистрации:</p>	<p>красно Территориальной участок 2518 кв. м. Пашковскому району. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Пашковский район, ул. Пашкова, дом №12а</p>
<p>4.1.2. вид:</p>	<p>дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение(обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение(обременение) права:</p>	<p>Договор аренды земельного участка от 18.08.2012 г. Дата регистрации: 16.07.2012 г. Номер регистрации: 23-23-46/063/2012-029. Ипотека. 24.08.2013 23-23-46/074/2013-445 с 24.08.2013 г. по 15.08.2018 г.</p>
<p>4.1.3. вид:</p>	<p>дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение(обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение(обременение) права:</p>	<p>Открытие акционерной компании "Сбербанк России". ИНН 7707081893. ОГРН 1027700132195. КПП 774001001. Дата регистрации: 16.08.2002 г., исполнительный орган регистрации: Управление МЧС России по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, г. Москва, ул. Пашкова, дом №09. Договор поручения от 16.08.2012 г. №1806-434001518108-2 от 16.08.2012 г. Дата регистрации: 24.08.2012 г. Номер регистрации: 23-23-48/074/2013-443. Ипотека. 24.08.2013 23-23-46/083/2012-070 с 24.08.2012 г. по 25.08.2017 г.</p>
<p>4.1.4. вид:</p>	<p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Открытие акционерной компании "Сбербанк России". ИНН 7707081893. ОГРН 1027700132195. КПП 774001001. Дата регистрации: 15.08.2002 г., исполнительный орган регистрации: Управление МЧС России по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, г. Москва, ул. Пашкова, дом №15. Договор поручения от 22.08.2012 г. №1845-434002434-1 от 22.08.2012 г. Дата регистрации: 24.08.2012 г. Номер регистрации: 23-23-46/083/2012-001. Ипотека</p>

лист 2 из 10 л 6

дата государственной регистрации: 15.10.2009
 номер государственной регистрации: 23-23-46/075/2009-098
 срок, на который установлено ограничение(обременение) права: с 15.10.2009 г. по 28.09.2014 г.
 лица, в пользу которых установлено ограничение(обременение) права:

Акционерный коммерческий Общественный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество) ИНН 7701883890, ОГРН 1027700132159, КПП 774001001. Дата регистрации: 18.08.2002 г., наименование: орган регистрации: Управление МЧС России по г. Москве. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом №18.

наименование государственной регистрации: Договор залога недвижимости (ипотека) №82-09 от 28.09.2009 г. Дата регистрации: 15.10.2009 г. Номер регистрации: 23-23-46/075/2009-098.

- 3. Договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы.
- 4. Права залогодчика: отсутствуют
- 5. Занесены в судовой порядок права требования: данные отсутствуют
- 6. Отметки о взыскании в исполнительном производстве залогодателя: данные о взыскании отсутствуют

Внесены выписи: Выписки Акта Оценочной Службы: 802-725-978 26

Сводная, государственная и нотариальная документы, являются актуальными (действительными) на дату получения сведений органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" законодательной задачей, возложенной на исполнительный орган, является, обеспечение лиц и фирм, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателей, через ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий специалист - эксперт

Колыра В. В.





ИП

Сводный отчет об оценке объектов недвижимости

№ 541.19 от 30.12.2019 г.

№	Наименование объекта	2	3	4	5
1	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 4	1	1	1	1
2	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 4	1	1	1	1
3	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 4	1	1	1	1
4	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 4	1	1	1	1
5	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 4	1	1	1	1

Итого: 5 объектов недвижимости, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 4



Информация об оценщике: ФИО, категория, номер свидетельства, дата окончания срока действия.



РЕСПУБЛИКА КРЫМ

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛАЗАРЕВСКОГО РАЙОНА г.СОЧИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.03.98 №1373

О разрешении строительства кафе в г. Яворная Шель Лазаревского района г. Сочи.

В двустороннего района с застроенным объектом недвижимости Нагайкина А.И., принадлежащий по ул. Промышленная 7 в г. Яворная Шель, кадастровый номер объекта № 3875 от 14.05.96, по договору покупки разрешено на строительство кафе по ул. Главной в г. Яворная Шель Лазаревского района г. Сочи.

Постановлением администрации Лазаревского района г. Сочи № 4224 от 20.05.96 был установлен торговый вид здания в г. Яворная Шель, в районе здания Нагайкина А.И. разрешено установить торговый вид здания.

Учитывая изложенное, в трехэтажном здании Нагайкина А.И. в определенном кафе и в целях улучшения обслуживания населения и целей судора предлагается:

1. Фирмально-предпринимательство Нагайкина А.И. осуществлять строительство кафе по ул. Главной в г. Яворная Шель Лазаревского района г. Сочи.
2. Община предпринимателя Нагайкина А.И.:
 - 2.1. Осуществить проектную документацию на строительство кафе и согласовать ее с архитектурным районом и районным управлением.
 - 2.2. Обратиться в Комитет по земельным ресурсам и землепользованию г. Сочи на вопрос выделения с земельным районом земельного участка по земельный участок.
3. Послать в известность предпринимателя Нагайкина А.И., что:
 - 3.1. Земельно-функциональное имущество в границах объекта путем фактически и юридически путем для соответствующего согласования с администрацией района.
4. Контроль за исполнением данного постановления возложить на администратора района.

Глава администрации района



В.Э.Писанки

ДОГОВОР

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

г. Сочи №_1802 11 мая 2009 года

Администрация г. Сочи, именуемая в дальнейшем "Арендодатель", в лице Главы администрации Лапина Владимира (далее - Владелец), в соответствии с постановлением Главы администрации г. Сочи "О предоставлении права на земельный участок (далее - земельный участок) муниципальной собственности в аренду на 11.12.1900 кв. м (далее - земельный участок) Главы администрации Краснодарского края "Об аренде земель, находящихся в государственной собственности на территории Краснодарского края" от 11.04.2008 г. № 200, с одной стороны и предприниматель Наталья Кален (далее - Арендатор) в дальнейшем "Арендатор", действующей на основании свидетельства о государственной регистрации предпринимателя № 3378 от 14.02.04, и согласно постановлению Главы администрации г. Сочи от 05.01.09 г. № 17012 заключила настоящий договор в соответствии:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. В соответствии с условиями Договора Арендатор сдает в Арендную аренду и пользуется на условиях аренды земельный участок площадью 110 кв. м. Фрагмент №. 4, кадастровый № 03-008/001-001-001-001-001-001, в Пашковском районе г. Сочи.
- 1.2. Права земельного участка переданы в аренду на условиях и в соответствии с условиями настоящего договора аренды земельного участка.
- 1.3. Земельный участок предоставляется для использования его в целях: Общественное питание. Предоставление услуг общественного питания в виде кафе, ресторанов, столовых и др. в здании "Административное здание" и не подлежит распоряжению третьими лицами.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

- 2.1. Срок действия настоящего договора и начисления арендной платы устанавливается с 1 мая 2009 года по 1 мая 2011 года.
- 2.2. Арендная плата устанавливается в размере базисной ставки аренды в зоне Г - 1 с 10 с 1.2.
- 2.3. Арендная плата за аренду земельного участка начисляется равными частями по истечении каждого из месяцев с момента открытия на расчетный счет ПИФ для МНС РФ Ленинского района № 481 028 100 000 000 100 01 в ФНС Ленинского района г. Сочи, ИНН 2518010045 СЧР-008110000. Плата за аренду земельного участка за 4 квартал принимается по 31 января текущего года.
- 2.4. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения базисной (актуальной) ставки, устанавливаемой администрацией города, либо в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, но не может быть менее базисной ставки (исходной ставки).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

- 3.1. Арендатор имеет право:
 - требовать от Арендодателя исполнения обязательств по договору;
 - расторгнуть настоящий договор в случае неисполнения Арендодателем его условий;
 - осуществлять деятельность Арендатора, которая указана либо имеет разумные, естественные характеристики участка;
 - использовать участок по целевому назначению.

Handwritten signature and stamp on the left side of the document.

Official stamp and handwritten signature of the landlord on the right side of the document.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Стороны настоящим соглашаются, что настоящий Договор является гражданско-правовым.

Настоящий Договор не порождает никаких обязательств, которые могут возникнуть в будущем. Настоящий Договор не является предварительным соглашением или офертой, которые могут возникнуть в будущем. Настоящий Договор не порождает никаких обязательств, которые могут возникнуть в будущем. Настоящий Договор не является предварительным соглашением или офертой, которые могут возникнуть в будущем.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ

1. Расчетный земельный кадастр.
2. План участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Архитектор

Архитектор

Юридический адрес:
 г. Сочи, ул. Пролетарская, 1
 Паспорт серия 255047 №12963
 Выдан: 08/12/2018
 ИНН 2304087530
 753.

Юридический адрес:
 г. Сочи ул. Советская, 26-4,
 тел. 81-45-29

ПОДПИСИ СТОРОН

За Архитектора

[Подпись]

и.л.

За Архитектора

[Подпись]



Настоящий документ подписан сторонами в г. Сочи, ул. Пролетарская, 1, в количестве экземпляров _____.

Настоящий Договор зарегистрирован в филиале Краснодарского Краевого управления юстиции по государственной регистрации недвижимости в г. Сочи в день его подачи. Серия № _____ от _____ 19__ г.

Гос. регистратор _____

© ИИ - 2019

[Handwritten notes and stamps at the bottom left of the page]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

ул. Главная в Дашревском районе

(площадь 130 кв. м)

Сумма платежей на момент заключения договора

(по ставкам 2000 г.) составляет

3 127 руб. 80 коп.

(Три тыс. сто двадцать семь руб. 80 коп.) в год

и подлежит индексации при заключении, оговоренной в п.2.4 данного договора.

Архитектор

[Подпись]

М.П.

Архитектор

М.П.



[Подпись]

Категория земель: земли населенных пунктов
Кадастровый номер: 45-08-009-019-009-0001

Подписаны и заверены печатью
Инженером И.И. Давыдов
Дата: _____

П Л А Н
земельного участка, предоставленного в аренду
предпринимателю **Наталиану Асюту Саамесовичу**
по адресу: г.Сочи, Лазаревский район, п. Якорная Щель, ул. Главная
для размещения и эксплуатации кафе.

Земельный участок предоставлен
дополнительно администрацией г.Сочи
№ 018/15 от 05.03.2000 г.

наименование земельного участка
№ 45-08-009-019-009-0001 - территория кафе.

Таблица №1/1

№ участка	Дополнительно предоставлен	Дата
45-08-009-019-009-0001	да	05.03.2000



Масштаб 1:500



Администрация города Сочи
Исполнительный директор
И.И. Давыдов
2020

Главный инженер
И.И. Давыдов

Формирование земельного участка "Земельный участок"

Кадастровый номер: 23.05.008.003.004.0000

Категория земель: Земля населенных пунктов Земля населенных пунктов

1	КАДАСТРОВЫЙ БИЛЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Кадастровый номер: 23.05.008.003.004.0000	Площадь (кв. м.)	3117,8
2	Проектный номер			
3	Комплексный участок			
4	Объем сделки			
5	Сведения о наличии платежей за землю и здания	Платежи	Сумма платежей (руб.)	
6	Архивная справка на земельный участок		81.00.2000	3117,8
7	Сведения о залоге	Привлеченность	Без залога	
8	Государственный реестр недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	Муниципальная собственность		
9	Сведения о праве, в результате которого оформлен участок	18.1	18.1	
10	Участковый номер-с/длина в ГИЗ	415513.05.2008		
11	Дата государственной регистрации	2019.12.30		

Подпись специалиста: *И.И.И.*

И.И.И.
2020.01.02

...архивный земельный участок "Выходок"

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА кадастровый номер 23:48:001 019 0034 0002

2	Лист № 1
3	Колос черная

1 План земельного участка

0002

Внесено в реестр выданных сведений № 154

30.12.2019



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕГИСТРАЦИИ ИМЕНОГО
Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Идентификационный номер объекта № 658549-06-001/2012-01/001/2012 г.

Дата выдачи: 24.08.2012 г.

Держатель свидетельства:
 Алексей Петрович Гриньков, адрес: С/п.п. Краснодарского края от 03.04.2003 г.

Субъект (субъекты) права:
 Алексей Алекс. Семенович, дата рождения: 22.07.1972 г. Место рождения: Краснодарский край, г. Сочи, Лагунский район, ул. Паш. м. ул. д. 17. Присвоение: Р/п.п. 24.08.2012 г. С/п.п. 03.04.2003 г. кадастровый номер 770/038, дата выдачи 22.08.2012 г. Адрес: г. Сочи, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 176
 Краснодарский край, адрес: г. Сочи, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 176
 Краснодарский край, адрес: г. Сочи, ул. Митрофана Седина, д. 176, кв. 176

Вид права: собственность

Имя права:
 Категория земель: земель. Площадь: 0,017 кв. м. Инвентарный номер: 41.58. Земель. д.д. 01.58. Земель. д.д. 01.58.
 Адрес (по кадастровому):
 Краснодарский край, г. Сочи, Лагунский район, ул. Паш. м. ул. д. 176, кв. 176

Кадастровый (или условный) номер:
 24-08/038-012

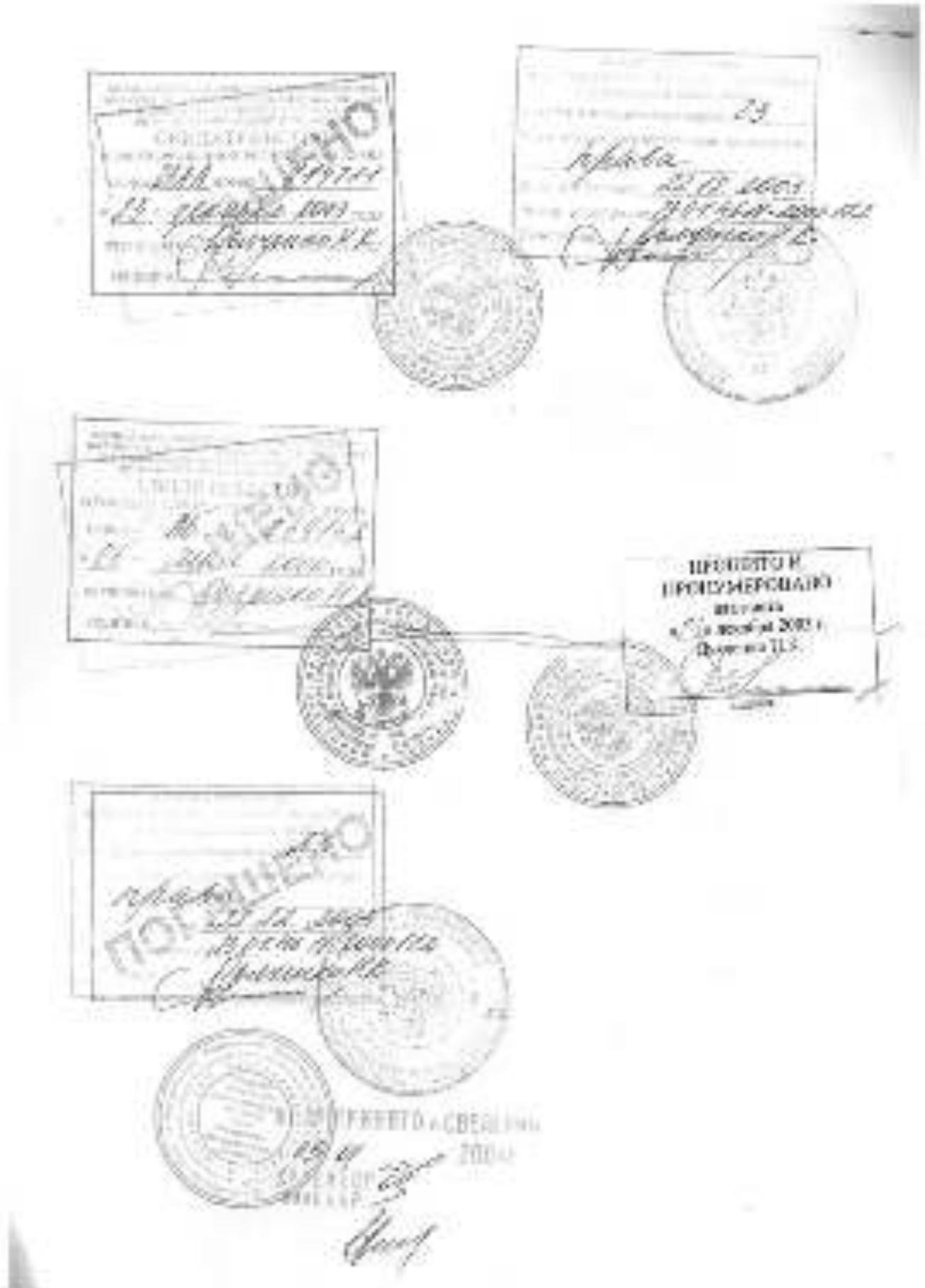
Ссылка на государственную (архивную) запись (История, Архив)
 в Едином государственном реестре недвижимости (ссылка на запись в Едином государственном реестре недвижимости № 03-01/001/2012-01/001/2012 г. дата выдачи свидетельства 24.08.2012 г.)

Государственный регистратор: *(подпись)* / 03802.1.01.0

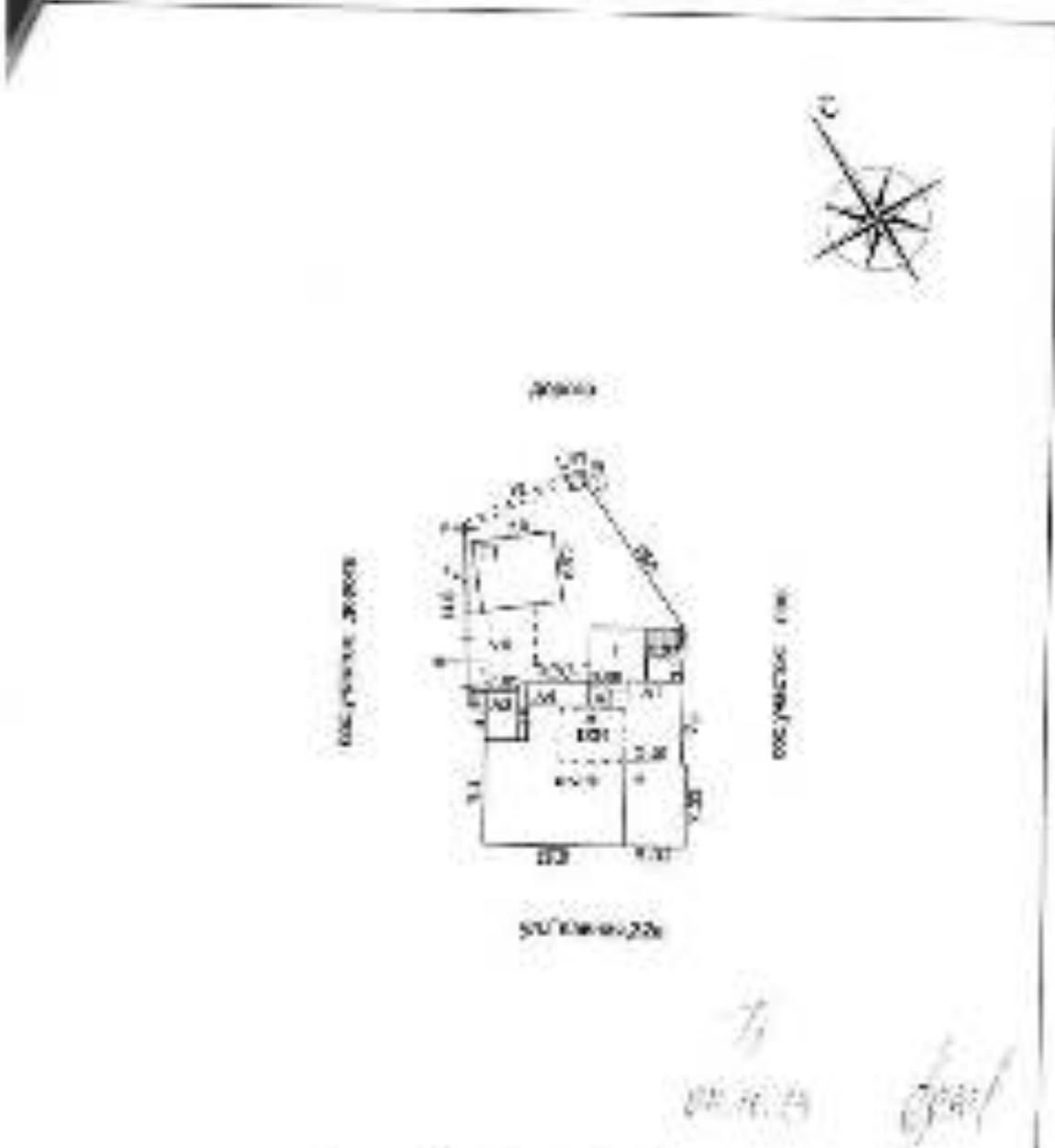
(подпись)

658549

23-AR



4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Информация об объекте недвижимости			
Категория	Содержание	Адрес	Дата
Земельный участок	Земельный участок	г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176	30.12.2019
Земельный участок	Земельный участок	г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176	30.12.2019
Земельный участок	Земельный участок	г. Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176	30.12.2019

IV. Объемы сведений

Назначение: кафе

Использование: кафе

Каждый метр площади:	Пит. А - 200 кв. м = 122,2 кв. м
а)	Пит. А1 - 5 кв. м = 26,7 кв. м
б)	Пит. А2 - 200 кв. м = 4,1 кв. м
в)	Пит. А3 - 200 кв. м = 15,0 кв. м
г)	Пит. А31 А1 - 200 кв. м = 1,1 кв. м
	Пит. А4 - 200 кв. м = 10,0 кв. м
	Пит. А5 - 200 кв. м = 17,2 кв. м

V. Нормативные показатели и объемов данных и его частей (площадь, залуживание, пристройки и т.п.)

Виды работ	Нормативные показатели	Формулы, применяемые для расчета	Площадь (кв. м)	Залуживание (%)	Объем (куб. м)
а	Кафе	$8,913 \times 0,17157$	150,8	2,70	260
	Строительные работы	$1,278 \times (1,1871 \times 4 + 1,191 \times 20 + 1,1871 \times 2) \times 1,1$	6,7		
А1	Простройки	$7,1075 \times 12 \times 0,17157$	14,2	3,07	210
А2	Простройки	$19,2075 \times 12 \times 0,17157 \times 0,12$	47,8	3,79	
А3	Простройки	$1,2071 \times 6$	4,8	2,10	17
всего А1	Простройки	$2,1071 \times 3$	12,3	2,80	31
	Площадки	$1,2157 \times 15$	7,2	1,71	11
	Водоотвод	$1,1 \times 1,40$	15,1		
А4	Простройки	$1,2071 \times 14 \times 0,17157$	2,8		
а	Залуживание	$7,1075 \times 12$	84,2	2,67	21
			19,1		

Формулы на строительство/заливание по Краснодарскому краю
 м.п. А1 - Простройки м.п. г - Территория

Краснодарский край - Сим. Девелопмент - № 26/19/Сим

VI. Описание неструктурных элементов здания и оборудование их.

Город: А Район: Тимирязевский 1998 Число этажей: 10 Число помещений: 10

Группа недвижимости: Подвальный этаж Объект: Подвал

№ п/п	Наименование объекта	Описание объекта	Состояние объекта	Показатели				
				Эксплуатационный ресурс	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость	Средняя стоимость
1	Фундамент	Бетонный монолитный	хорошо	5	8	7	1	1
2	Крыша	Битумно-полимерная	хорошо	48	1200	60	150	10
3	Кровля	Битумно-полимерная	хорошо	58	1100	60	150	14
4	Кровля	Битумно-полимерная	хорошо	18	4000	60	200	11
5	Кровля	Битумно-полимерная	хорошо	5	1000	60	100	12
6	Полы	Бетонные	хорошо	48	1000	60	150	11
7	Полы	Бетонные	хорошо	118	8000	145	200	13
8	Полы	Бетонные	хорошо	11	1000	11	110	80
9	Полы	Бетонные	хорошо	58	1000	60	150	10
10	Полы	Бетонные	хорошо					
11	Полы	Бетонные	хорошо					
12	Полы	Бетонные	хорошо					
13	Полы	Бетонные	хорошо					
14	Полы	Бетонные	хорошо					
15	Полы	Бетонные	хорошо					
16	Полы	Бетонные	хорошо					
17	Полы	Бетонные	хорошо					
18	Полы	Бетонные	хорошо					
19	Полы	Бетонные	хорошо					
20	Полы	Бетонные	хорошо					
21	Полы	Бетонные	хорошо					
22	Полы	Бетонные	хорошо					
23	Полы	Бетонные	хорошо					
24	Полы	Бетонные	хорошо					
25	Полы	Бетонные	хорошо					
26	Полы	Бетонные	хорошо					
27	Полы	Бетонные	хорошо					
28	Полы	Бетонные	хорошо					
29	Полы	Бетонные	хорошо					
30	Полы	Бетонные	хорошо					
31	Полы	Бетонные	хорошо					
32	Полы	Бетонные	хорошо					
33	Полы	Бетонные	хорошо					
34	Полы	Бетонные	хорошо					
35	Полы	Бетонные	хорошо					
36	Полы	Бетонные	хорошо					
37	Полы	Бетонные	хорошо					
38	Полы	Бетонные	хорошо					
39	Полы	Бетонные	хорошо					
40	Полы	Бетонные	хорошо					
41	Полы	Бетонные	хорошо					
42	Полы	Бетонные	хорошо					
43	Полы	Бетонные	хорошо					
44	Полы	Бетонные	хорошо					
45	Полы	Бетонные	хорошо					
46	Полы	Бетонные	хорошо					
47	Полы	Бетонные	хорошо					
48	Полы	Бетонные	хорошо					
49	Полы	Бетонные	хорошо					
50	Полы	Бетонные	хорошо					
51	Полы	Бетонные	хорошо					
52	Полы	Бетонные	хорошо					
53	Полы	Бетонные	хорошо					
54	Полы	Бетонные	хорошо					
55	Полы	Бетонные	хорошо					
56	Полы	Бетонные	хорошо					
57	Полы	Бетонные	хорошо					
58	Полы	Бетонные	хорошо					
59	Полы	Бетонные	хорошо					
60	Полы	Бетонные	хорошо					
61	Полы	Бетонные	хорошо					
62	Полы	Бетонные	хорошо					
63	Полы	Бетонные	хорошо					
64	Полы	Бетонные	хорошо					
65	Полы	Бетонные	хорошо					
66	Полы	Бетонные	хорошо					
67	Полы	Бетонные	хорошо					
68	Полы	Бетонные	хорошо					
69	Полы	Бетонные	хорошо					
70	Полы	Бетонные	хорошо					
71	Полы	Бетонные	хорошо					
72	Полы	Бетонные	хорошо					
73	Полы	Бетонные	хорошо					
74	Полы	Бетонные	хорошо					
75	Полы	Бетонные	хорошо					
76	Полы	Бетонные	хорошо					
77	Полы	Бетонные	хорошо					
78	Полы	Бетонные	хорошо					
79	Полы	Бетонные	хорошо					
80	Полы	Бетонные	хорошо					
81	Полы	Бетонные	хорошо					
82	Полы	Бетонные	хорошо					
83	Полы	Бетонные	хорошо					
84	Полы	Бетонные	хорошо					
85	Полы	Бетонные	хорошо					
86	Полы	Бетонные	хорошо					
87	Полы	Бетонные	хорошо					
88	Полы	Бетонные	хорошо					
89	Полы	Бетонные	хорошо					
90	Полы	Бетонные	хорошо					
91	Полы	Бетонные	хорошо					
92	Полы	Бетонные	хорошо					
93	Полы	Бетонные	хорошо					
94	Полы	Бетонные	хорошо					
95	Полы	Бетонные	хорошо					
96	Полы	Бетонные	хорошо					
97	Полы	Бетонные	хорошо					
98	Полы	Бетонные	хорошо					
99	Полы	Бетонные	хорошо					
100	Полы	Бетонные	хорошо					

Итого: 1000 1000 1000 1000 1000

На основании: 1000 1000 1000 1000 1000

Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, офис 4

IX. Технические описание параметров и других частей здания.

Наименование объекта	Средняя стоимость	Классификация	Уд. вес по площади	Повторный коэффициент
Фундамент	12000 руб/м ²	Бетонный	60	0,417
Стены (внутренние)	10000 руб/м ²	Кирпичные - Пеноблоки	30	0,500
Лестничная клетка	10000 руб/м ²	Кирпичные - Пеноблоки	50	1,000
Полы	10000 руб/м ²	Плиты	40	1,000
Двери	10000 руб/шт	Дерево - Дуб	60	1,000
Окна (внутренние)	10000 руб/шт	Пластик - ПВХ	20	0,700
Внутренние перегородки	10000 руб/шт	Гипсокартон - Шпатель	30	0,500
Прочие работы	10000 руб/шт	Штукатурка	20	1,000
Итого			370	1,000
Формула расчета стоимости объекта	$S_{об} = (12000 \cdot 60) + (10000 \cdot 30) + (10000 \cdot 50) + (10000 \cdot 40) + (10000 \cdot 60) + (10000 \cdot 20) + (10000 \cdot 30) + (10000 \cdot 20)$			370

Наименование объекта	Средняя стоимость	Классификация	Уд. вес по площади	Повторный коэффициент	Корректирующий коэффициент
Фундамент	12000 руб/м ²	Бетонный	60	0,417	1,0
Стены (внутренние)	10000 руб/м ²	Кирпичные - Пеноблоки	30	0,700	1,0
Лестничная клетка	10000 руб/м ²	Кирпичные - Пеноблоки	50	0,700	1,0
Полы	10000 руб/м ²	Плиты	40	1,000	0,5
Двери	10000 руб/шт	Дерево - Дуб	60	1,000	0,5
Окна (внутренние)	10000 руб/шт	Пластик - ПВХ	20	1,000	0,5
Внутренние перегородки	10000 руб/шт	Гипсокартон - Шпатель	30	1,000	0,5
Прочие работы	10000 руб/шт	Штукатурка	20	1,000	0,5
Итого			370	0,800	1,000
Формула расчета стоимости объекта	$S_{об} = (12000 \cdot 60) + (10000 \cdot 30) + (10000 \cdot 50) + (10000 \cdot 40) + (10000 \cdot 60) + (10000 \cdot 20) + (10000 \cdot 30) + (10000 \cdot 20) \cdot 0,8$			370	0,800

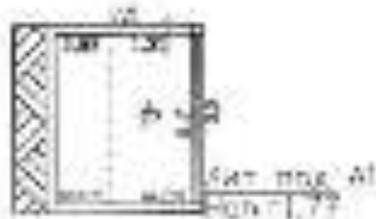
Информация об объекте: Краснодар, ул. Митрофана Седина, д. 176, офис 4

IX. Техническое описание пространств и других частей здания.

Коды объектов недвижимости	Виды помещений по СП 4.1-01-2001	Единица измерения	Количество помещений	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м
1.01.01.01	Жилая		1	1,00	
1.01.01.02	Кухня-гостиная	Кухня-гостиная	1	1,00	4,0
1.01.01.03	Ванная	Ванная-туалет, санузлы	1	1,00	4,0
1.01.01.04	Спальня		1	1,00	
1.01.01.05	Жилая	Жилая	1	1,00	4,0
1.01.01.06	Спальня	Спальня - Междоверстная	1	1,00	11,0
1.01.01.07	Специальный раздел	Полы (плиты) - 1.01.01.01, 1.01.01.02, 1.01.01.03, 1.01.01.04, 1.01.01.05, 1.01.01.06, 1.01.01.07	1	1,00	1,0
1.01.01.08	Классификация помещений по назначению	Специальный раздел	1	1,00	1,0
1.01.01.09	Специальный раздел	Классификация	1	1,00	17,0
Итого	ЖИЛАЯ	Жилая (общая)	1	1,00	9,0
Зеркала, картины и другие объекты		Итого: (1,00 * 1,00) * 1,00 = 1,00 кв. м			

Коды объектов недвижимости	Виды помещений по СП 4.1-01-2001	Единица измерения	Количество помещений	Площадь помещений, кв. м	Площадь помещений, кв. м
1.01.01.01	Жилая		1	1,00	
1.01.01.02	Кухня-гостиная	Кухня-гостиная	1	1,00	4,0
1.01.01.03	Ванная	Ванная-туалет, санузлы	1	1,00	4,0
1.01.01.04	Спальня		1	1,00	
1.01.01.05	Жилая	Жилая	1	1,00	4,0
1.01.01.06	Спальня	Спальня - Междоверстная	1	1,00	11,0
1.01.01.07	Специальный раздел	Полы (плиты) - 1.01.01.01, 1.01.01.02, 1.01.01.03, 1.01.01.04, 1.01.01.05, 1.01.01.06, 1.01.01.07	1	1,00	1,0
1.01.01.08	Классификация помещений по назначению	Специальный раздел	1	1,00	1,0
1.01.01.09	Специальный раздел	Классификация	1	1,00	17,0
Итого	ЖИЛАЯ	Жилая (общая)	1	1,00	9,0
Зеркала, картины и другие объекты		Итого: (1,00 * 1,00) * 1,00 = 1,00 кв. м			

6. Проектный план
циркулярный этаж



Формы ГЛН ОО. Технические характеристики объектов ИТФ на этапе			
Технический план №541.19			
№ п/п		Имя объекта	
№ п/п	Имя объекта	Адрес объекта	Лит. обозначение
		г.Сочи, ул.Гурьевская, 220	Лит. обозначение - 400001400
Форм системы	Формы/Единицы		
Формы/Единицы	Единицы/Формы		
Форм системы	УЧЕТНЫЕ		

