



# VORPOSTEN

— VALUATION —

know the price  
of things

Отчет об оценке

Заказчик

№16/02/358 от 29.09.2016 г.

ООО "Цитадель Э.М." Д.У.  
ЗПИФ недвижимости  
"Панорама"

Москва

2016





Генеральному директору ООО "Цитадель Э.М."  
Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама"

Лебедевой Е. В.

*Уважаемая Елена Васильевна!*

В соответствии с Договором №14/02/25 от 15.05.2014 г. и Заданием на оценку №П/М/005 от 16.09.2016 г. специалистами ООО "Форпост-оценка" оказаны услуги по определению справедливой стоимости нежилого помещения, расположенного: подвал № 1, площадью: общая 10 215,7 кв. м, адрес (местоположение): Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280, кадастровый номер 23:37:0101001:550.

Целью оценки является оценка справедливой стоимости нежилого помещения в целях определения стоимости чистых активов и расчета стоимости инвестиционного пая Фонда.

Оценка проведена по состоянию на 26.09.2016 г.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1, 2, 3, 7, и утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г. и №611 от 25.09.2014 г.), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н (в ред. Приказа Минфина России от 28.12.2015 г. №217н).

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 26.09.2016 г. округленно составляет (с учетом НДС):

**381 915 010**

*(Триста восемьдесят один миллион девятьсот пятнадцать тысяч десять) рублей.*

В том числе величина НДС составляет:

**58 258 222**

*(Пятьдесят восемь миллионов двести пятьдесят восемь тысяч двести двадцать два) рубля.*

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 26.09.2016 г. составляет (без учета НДС):

**323 656 788**

*(Триста двадцать три миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей.*

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор



Авдеев С.Н.



**VORPOSTEN**

— VALUATION —

know the price  
of things

Отчет об оценке  
№16/02/358 от 29.09.2016 г.

Заказчик:  
ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ  
недвижимости "Панорама"

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО: ПОДВАЛ № 1,  
ПЛОЩАДЬЮ: ОБЩАЯ 10 215,7 КВ. М, АДРЕС  
(МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ): КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, АНАПСКИЙ  
РАЙОН, Г. АНАПА, ПР-КТ РЕВОЛЮЦИИ, ДОМ №3, ПОМ. 1-251,  
253-268, 276-280, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 23:37:0101001:550  
В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И  
РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ ФОНДА ПО  
СОСТОЯНИЮ НА 26.09.2016 Г.**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>6</b>
1.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки .....	6
1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....	6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	6
1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	6
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	7
1.6. Задание на оценку .....	7
1.7. Сведения о Заказчике и об Оценщике .....	7
1.7.1. Сведения о Заказчике .....	7
1.7.2. Сведения об Оценщике .....	8
1.7.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	8
1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	9
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	11
<b>РАЗДЕЛ 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>12</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
3.1. Краткая характеристика Объекта оценки .....	14
3.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	15
3.3.1. Описание локального месторасположения .....	15
3.3.2. Бухгалтерская информация об Объекте оценки .....	16
3.3.3. Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки .....	16
3.3.4. Физические свойства Объекта оценки .....	16
3.3.5. Информация об износе и устареваниях .....	17
3.3.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки .....	17
3.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объектов оценки .....	17
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость .....	18
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>19</b>
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития России по итогам января-июня 2016 г. 19	
4.1.1. Мировые цен на нефть .....	20
4.1.2. Валютный рынок .....	20
4.1.3. Рынок государственных ценных бумаг .....	20
4.1.4. Рынок корпоративных ценных бумаг .....	21
4.1.5. Паевые и акционерные инвестиционные фонды .....	22
4.1.6. Прогнозы .....	23
4.1.7. Выводы .....	23
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки .....	23
4.3. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки .....	25
4.4. Обзор рынка подземных паркингов г. Анапа .....	27
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>29</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>30</b>
6.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки .....	30





6.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" .....	30
6.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 .....	31
6.4. Этапы проведения оценки .....	31
6.5. Общее описание подходов к Оценке .....	32
6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества .....	33
6.1.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода .....	33
6.1.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода .....	40
6.1.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода.....	42
6.2. Согласование результатов полученных с применением различных подходов .....	45
<b>РАЗДЕЛ 7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>46</b>
7.1. Выбор подходов к оценке .....	46
7.2. Выбор подходов и методов к оценке объектов недвижимости .....	46
7.2.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости .....	46
7.2.2. Обоснование применения сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости .....	46
7.2.3. Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов недвижимости .....	46
<b>РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>48</b>
8.1. Описание объектов-аналогов .....	48
8.2. Определение корректировок и порядок их внесения .....	49
8.3. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости .....	50
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>53</b>
<b>РАЗДЕЛ 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>54</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>55</b>
<b>РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>56</b>
<b>РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>58</b>
13.1. Фотографии Объекта оценки .....	58
13.2. Документы, использовавшиеся при составлении отчета .....	60
13.3. Документы Оценщика и Компании .....	78
13.4. Копии материалов по объектам-аналогам .....	83





## Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Оценка проведена на основании Задания на оценку №П/М/005 от 16.09.2016 г. (далее "Задание на оценку") к Договору на проведение оценки №14/02/25 от 15.05.2014 г. (далее "Договор") и между ООО "Цитадель Э.М." Д.У. ЗПИФ недвижимости "Панорама" (далее "Заказчик") и ООО "Форпост-оценка" (далее "Исполнитель").

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №П/М/005 от 16.09.2016 г. к Договору №14/02/25 от 15.05.2014 г. Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение, расположенное: подвал № 1, площадью: общая 10 215,7 кв. м, адрес (местоположение): Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280, кадастровый номер 23:37:0101001:550.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Описание выбора применения подходов приведено в Отчете в соответствующем разделе Отчета об оценке (см. Раздел 7. ).

При оценке справедливой стоимости Объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход. Результаты расчетов справедливой стоимости одного машиноместа, а также Объекта оценки, представлены в Табл. 1-1.

Табл. 1-1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование подхода	Справедливая стоимость одного машиноместа	Справедливая стоимость оцениваемого объекта
Результат расчета по сравнительному подходу, руб. (без НДС)	1 315 678	323 656 788
Результат расчета по доходному подходу, руб. (без НДС)	Не применялся	Не применялся
Результат расчета по затратному подходу, руб. (без НДС)	Не применялся	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

### 1.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта оценки: нежилого помещения, расположенного: подвал № 1, площадью: общая 10 215,7 кв. м, адрес (местоположение): Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280, кадастровый номер 23:37:0101001:550, по состоянию на 26.09.2016 г. для целей определения стоимости чистых активов и расчета стоимости инвестиционного пая Фонда составляет с учетом округления (с учетом НДС):

**381 915 010**

*(Триста восемьдесят один миллион девятьсот пятнадцать тысяч десять) рублей.*

В том числе величина НДС составляет:

**58 258 222**

*(Пятьдесят восемь миллионов двести пятьдесят восемь тысяч двести двадцать два) рубля.*

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 26.09.2016 г. составляет (без учета НДС):  
**323 656 788**

*(Триста двадцать три миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей.*

## 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Целью оценки является оценка справедливой стоимости нежилого помещения в целях определения стоимости чистых активов и расчета стоимости инвестиционного пая Фонда.

Оценка проведена по состоянию на 26.09.2016 г.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО) №№1, 2, 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки (ФСО) №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н (в ред. Приказа Минфина России от 28.12.2015 г. №217н).

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

## 1.6. Задание на оценку

Задание на оценку сформулировано в Задании на оценку №П/М/005 от 16.09.2016 г. к Договору на оценку №14/02/25 от 15.05.2014 г.

Положение "Задания на оценку" приведено в Табл. 1-2.

**Табл. 1-2. Задание на оценку**

Объект оценки:	Нежилое помещение, расположенное: подвал № 1, площадь: общая 10 215,7 кв. м, адрес (местоположение): Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280, кадастровый номер 23:37:0101001:550
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки)	Определение справедливой стоимости для целей определения стоимости чистых активов и расчета стоимости инвестиционного пая Фонда
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата определения стоимости	26.09.2016 г.
Срок проведения оценки	3 (Три) рабочих дня, начиная с 26.09.2016 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения, на которых должна основываться оценка, указываются Исполнителем в соответствующем разделе Отчета об оценке.

*Источник: Задание на оценку №П/М/005 от 16.09.2016 г.*

## 1.7. Сведения о Заказчике и об Оценщике

### 1.7.1. Сведения о Заказчике

**Табл. 1-3. Сведения о Заказчике (юридическое лицо)**

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Панорама"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1057746368096
Дата присвоения ОГРН	04.03.2005 г.
Место нахождения	127051, г. Москва, пер. 1-й Колобовский, д. 13, строен. 1, пом. IV, комн. 1А

### 1.7.2. Сведения об Оценщике

**Табл. 1-4. Сведения об Оценщике**

ФИО	Авдеев Сергей Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого Партнерства "Общество Профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО")
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого Партнерства "Общество Профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО") Свидетельство № 1433.77 от 08.04.2016 г. Диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ серии ПП № 315059, выдан 19.02.2003 г., программа "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", регистрационный номер 403-ИПК
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Свидетельство о повышении квалификации Международного университета в Москве от 18.10.2005, регистрационный номер 002 Свидетельство о повышении квалификации НОУ "Институт профессиональной оценки" от 30.09.2009 г., регистрационный номер 1058/2009 Удостоверение о повышении квалификации №772401240979 Негосударственного образовательного частного учреждения высшего образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" от 15.06.2016 г., регистрационный номер 0184
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ЗАО Страховая компания "Инвестиции и Финансы" №ГО-ОЦ-1189/15-1 от 12.11.2015 г., срок страхования с 12.11.2015 г по 11.11.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Местонахождение оценщика	125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, д. 8 стр. 3
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет

**Табл. 1-5. Информация о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор**

Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью "Форпост-оценка"
Краткое наименование Исполнителя	ООО "Форпост-оценка"
Юридический адрес: Место нахождения	125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, д. 8 стр. 3
ИНН/КПП	ИНН 7709911574 / КПП 774301001
Р/Счет	Р/с №40702810792000004991 в Банке ГПБ (АО), г. Москва
К/Счет	30101810200000000823
БИК	БИК 044525823
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности по оценочной деятельности	Страховой полис ЗАО Страховая компания "Инвестиции и Финансы" №ГО-ОЦ-1568/15, срок страхования с 10.10.2015 г. по 09.10.2016 г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей
ОГРН	1127746719000
Дата присвоения ОГРН	10.09.2012

### 1.7.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Степень участия в проведении оценки Оценщиков, работающих на основании трудовых договоров с Исполнителем, указана в Табл. 1-6.

**Табл. 1-6. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

ФИО	Должность	Степень участия
Авдеев Сергей Николаевич	Генеральный директор ООО "Форпост-Оценка", оценщик	Полный комплекс работ по проведению оценки и составлению Отчета

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.



## 1.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, были сформулированы в Задании на оценку №П/М/005 от 16.09.2016 г. к Договору на оценку №14/02/25 от 15.05.2014 г.

В ходе выполнения работы Оценщиками дополнительно использовались следующие допущения, ограничения и условия, которые являются неотъемлемой частью представленного Отчета:

1. Отчет, составленный во исполнение Договора на оценку, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету об оценке являются его неотъемлемой частью.
2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, используется стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от стоимости, определенной в отчете об оценке в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
3. От Оценщика, его представителей или персонала не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или на основании официального вызова суда.
4. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена Заказчиком или его представителями в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые упоминаются в отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед, если содержание такой информации не противоречит профессиональному опыту Оценщика. И известным ему факторам.
5. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такого на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки.
6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету об оценке не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
8. Оценщиком не был произведен осмотр Объекта оценки, поэтому всех параметры Объекта оценки приняты по документам, устанавливающей его количественные и качественные характеристики, Оценщиком проведено интервьюирование Заказчика о характеристиках и состоянии Объекта оценки, степени его физического износа и функционального устаревания. Фотографии Объекта оценки Заказчиком предоставлены, поэтому Оценщик исходит из предположения что объект оценки соответствует всем заявленным параметрам.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки (26.09.2016 г.). Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
10. В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты иногда могут не совпасть с приведенными в Отчете.
11. Оценщик отмечает, что информация, содержащаяся в принт-скринах по объектам-аналогам, может отличаться от данных, полученных в ходе переговоров с риелторами, собственниками и их представителями. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлении (раздел 13.4 Отчета) и используемых Оценщиком в расчетах. Оценщик в своих расчетах использует уточненную информацию об объектах-аналогах, с указанием контактной информации агентства, собственника или представителя собственника, которые сообщили Оценщику данную информацию, а также с указанием даты переговоров. Контактная информация агентства, собственника или представителя собственника и информация о том, когда были проведены переговоры, содержится в таблицах с описанием объектов-аналогов.

12. В расчетах справедливой стоимости, там, где это необходимо, использовался курс доллара США и курс евро, равные курсу ЦБ РФ на дату оценки (26.09.2016 г.) – 63,8642 руб. за 1 долл. США и 71,5854 руб. за 1 евро.
13. Все допущения и ограничительные условия, носящие специфический характер (использованные при расчете справедливой стоимости одного или группы оцениваемых объектов) и приведенные в тексте настоящего Отчета, являются допущениями и ограничительными условиями, на которых основывался Оценщик при проведении оценки.
14. Согласно данным Заказчика на всей площади подземной парковки равной 10 215,7 кв. м расположено 246 машиномест.
15. При расчете справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик исходил из предположения о том, что вне зависимости от того, является ли продавец объекта-аналога плательщиком НДС или нет, объекты будут выставляться на продажу по одинаковой цене, поэтому Оценщик, принимал, что цена предложения объектов-аналогов содержит НДС.
16. В соответствии с ФСО №1, п.8: "Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки".

Как правило, дата составления отчета отличается от даты оценки. В этих условиях, для выполнения поставленной задачи на оценку, оценщик в ряде случаев вынужден использовать ценовую информацию на дату, следующую после даты оценки, что не должно рассматриваться как нарушение требований ФСО №1.

Следует также отметить, что формальное рассмотрение используемых в ФСО №1 терминов приводит к следующим логическим выводам:

- Событие (в праве) - юридический факт, с которым закон связывает возникновение правоотношений. К событиям относятся "естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей"
- Юридические факты - предусмотренные в законе обстоятельства, которые составляют основание для возникновения, изменения или прекращения конкретных правоотношений. Юридические факты подразделяются на события и действия.
- Действие (в праве) - юридический факт; жизненный факт, который является результатом сознательной деятельности людей. Различают правомерные и неправомерные действия.

Таким образом, информация, ставшая известной оценщикам после даты оценки и связанная с куплей-продажей или предложением имущества к продаже (офертой), которые являются "результатом сознательной деятельности людей", не является событием и, следовательно, может быть использована Оценщиками при проведении оценки.

## 1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе содержатся ссылки и разъяснения относительно стандартов, применяемых Оценщиками при выполнении настоящей работы.

### Федеральные стандарты оценки

Обязательность использования Федеральных стандартов оценки вытекает из статьи 15 "Обязанности оценщика" Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Используемые федеральные стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611

Кроме данных стандартов, требования к выполнению содержатся в Федеральном законе от 29.07.98 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и некоторых других нормативных актах.

### Международные стандарты финансовой отчетности

- МСФО (IFRS 13) "Оценка справедливой стоимости".

Анализ Оценщика по соотношению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 приведено в тексте Отчета (см. Раздел 6).

### Стандарты саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик

Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого Партнерства "Общество Профессиональных экспертов и оценщиков" (МСНО-НП "ОПЭО").





## Раздел 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Рыночная стоимость**<sup>1</sup> – 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.

**Справедливая стоимость**<sup>2</sup> – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

**Ликвидационная стоимость** – определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

**Кадастровая стоимость** – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании. Кадастровая оценка земли проводится в целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель.

**Объект оценки** – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО-1).

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (ФСО-1).

**Итоговая стоимость объекта оценки** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО-1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО-1).

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО-1).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки

<sup>1</sup> ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г.

<sup>2</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"





путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО-1).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО-1).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО-1).

**Допущение** - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО-1).

**Наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (МСО 2013).

**Срок экспозиции объекта оценки** – это срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Объект недвижимости** – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

**Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Объект-аналог** - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

**Коэффициент капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

**Безрисковая ставка** – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.



## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Краткая характеристика Объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку №П/М/005 от 16.09.2016 г. к Договору №14/02/25 от 15.05.2014 г. г. Объектом оценки в настоящем Отчете является нежилое помещение, расположенное: подвал № 1, площадью: общая 10 215,7 кв. м, адрес (местоположение): Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280, кадастровый номер 23:37:0101001:550. Объект оценки представляет собой подземный паркинг, расположенный в подвале первой очереди жилого дома "Малая бухта". Общее количество машиномест на парковке площадью 10 215,7 кв. м, по данным Заказчика, составляет 246.

Подробное описание оцениваемого объекта приведено далее.

### 3.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копия поэтажного плана на помещение;
- копия кадастрового паспортов на оцениваемое помещение;
- копия технического паспорта на оцениваемое помещение;
- выписка и ЕГРП;
- справочная информация в устной форме.

В соответствии с п. 11 ФСО №1 Оценщик провел анализ документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и сделанные выводы представил ниже.

Анализ полноты исходной информации в рамках данного Отчета проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для проведения оценки.

Анализ полноты исходной информации показал, что вся информация необходимая для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при определении справедливой стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и данных, указанных в документах, также предоставленных Заказчиком, на данное имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества, представленного к оценке, соответствует имуществу, указанным в предоставленных Заказчиком документах.

В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в виде электронных таблиц и справок, является достоверной.



### 3.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

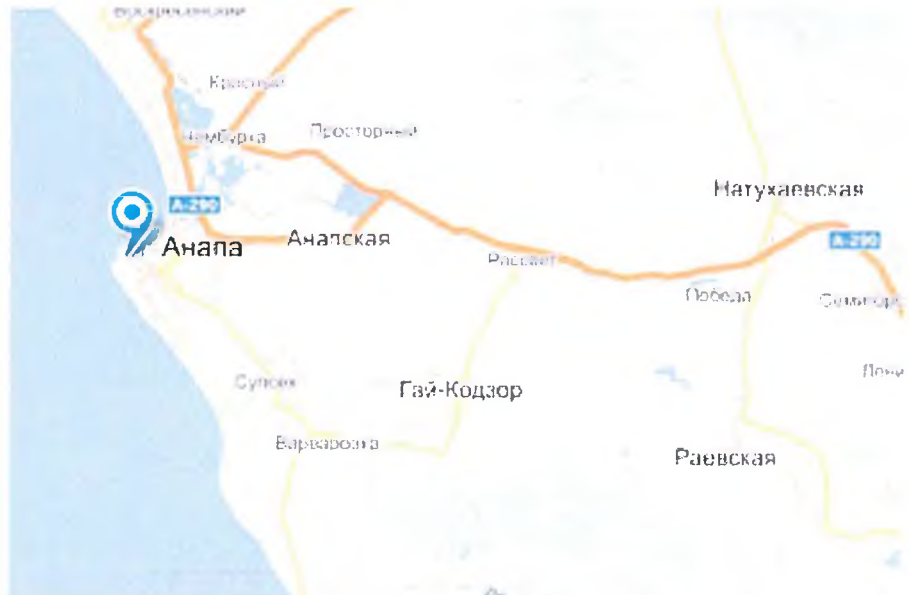
#### 3.3.1. Описание локального месторасположения

Описание локального местоположения Объекта оценки приведено в Табл. 3-1.

**Табл. 3-1. Описание локального местоположения**

Наименование показателя	Описание
Адрес	Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280
Расположение	Менее 200 метров от береговой линии
Тип окружения, застройки	Жилая застройка

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Анапа



Источник: [maps.yandex.ru](http://maps.yandex.ru), анализ Оценщика

### 3.3.2. Бухгалтерская информация об Объекте оценки

Заказчиком не была представлена бухгалтерская информация на оцениваемые помещения.

### 3.3.3. Имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также информация о наличии обременений. Такая информация была предоставлена Предприятием в порядке, установленном ФСО №3 п. 12.

Оценщик проанализировал правоподтверждающие документы на Объект оценки, полученные от Заказчика.

На оцениваемое помещение была предоставлена копия выписка из Единого реестра государственной регистрации прав, копия технического паспорта, оформленные по состоянию на даты, предшествующие дате оценки.

Перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объекты недвижимости представлен в Табл. 3-2.

Табл. 3-2. Информация о документах, подтверждающих права на Объект оценки

Наименование оцениваемого объекта	Правообладатель	Правоподтверждающий документ	Правоустанавливающий документ
Общая долевая собственность (23-23/026-23/026/036/2016-624/4 от 10.06.2016 г.)	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"	Выписка из Единого реестра государственной регистрации прав от 12.09.2016 г.	Договор купли-продажи от 17.03.2015 г.; Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.

Источник: данные правоподтверждающих документов, анализ Оценщика

Копии правоподтверждающих документов приведены в Разделе 13.2 Отчета.

### Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В соответствии с предоставленной выпиской из Единого реестра государственной регистрации прав от 12.09.2016 г. на оцениваемое помещение зарегистрировано обременение в виде доверительного управления на срок с 28.06.2016 г. по 31.07.2024 г. (номер регистрации: 23-23/026-23/026/036/2016-626/5 от 10.06.2016 г.)

Для целей настоящей оценки данное обременение признано Оценщиком несущественным, не оказывающим влияния на стоимость и не учитывается в дальнейших расчетах.

### Вывод об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом

Проведенный выше анализ имущественных прав и обременений на объект оценки позволил Оценщику сделать вывод, что на Объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности (Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент").

Реквизиты правоустанавливающих и правоподтверждающих документов приведены в Табл. 3-2 настоящего Отчета.

На оцениваемое помещение зарегистрировано обременение в виде доверительного управления на срок с 28.06.2016 г. по 31.07.2024 г. (номер регистрации: 23-23/026-23/026/036/2016-626/5 от 10.06.2016 г.).

### 3.3.4. Физические свойства Объекта оценки

Объект оценки представлен нежилыми помещениями, расположенными в подвале. Подробное описание оцениваемых помещений представлено в Табл. 3-3.

Табл. 3-3. Основные сведения о нежилых помещениях

Наименование показателя	Описание
Сведения о ЖК "Золотая Бухта"	
Адрес жилого комплекса	Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3
Год постройки, г.	2014
Этажность, этаж	5,14,14,14

Наименование показателя	Описание
Количество блоков, шт.	4
Общая площадь ЖК, кв.м.	51 546,11
Жилые помещения, кв.м.	28 250,80
Общественные помещения, кв.м.	17 821,00
Встроенные помещения, кв.м.	5 474,31
Сведения об объекте оценки	
Адрес	Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280
Вид право	Собственность
Кадастровый номер	23:37:0101001:550
Этаж расположения	Подвал
Кадастровая стоимость, руб.*	н/д
Наличие коммуникаций	электрические сети; водоснабжение; канализация, слаботочные системы

Источник: данные предоставленные Заказчиком, анализ Оценщика, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

### 3.3.5. Информация об износе и устареваниях

По состоянию на дату оценки оцениваемый объект недвижимости находятся в хорошем техническом состоянии: явных повреждений внешних и внутренних конструкций не выявлено.

Объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемого объекта недвижимости соответствуют стандартам, предъявляемым к подземным паркингам, расположенных в жилых домах.

Проведя анализ рынка Объекта оценки (см. Раздел 4. ) Оценщик не выявил признаков внешнего устаревания.

### 3.3.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По данным полученным от Заказчика, оцениваемые объекты по состоянию на дату оценки (26.09.2016 г.) находятся в хорошем состоянии и используются по своему назначению.

## 3.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объектов оценки

В случае если объект (инвентарный объект) представляет собой составной объект (состоит из нескольких частей, имеющих различные количественные и качественные характеристики, влияющие на результаты оценки такого объекта), элементы такого составного объекта оцениваются отдельно.

При определении стоимости составного объекта в рамках затратного подхода затраты на воспроизводство (замещение) и рыночная стоимость составного объекта равны сумме соответствующих стоимостей его составных частей. Накопленный износ составного объекта определяется путем отношения разницы между суммой затрат на воспроизводство составных частей и суммой рыночных стоимостей к сумме затрат на воспроизводство (замещение).

При определении стоимости составного объекта в рамках затратного и сравнительного подходов рыночная стоимость составного объекта равна сумме рыночных стоимостей его частей.

Следует отметить, что в составе оцениваемых объектов отсутствуют составные объекты, стоимость которых определялась в соответствии с вышеуказанным алгоритмом.

Оценка стоимости имущества коренным образом зависит от способа его использования и (или) от того, как оно обычно продается на рынке. Для некоторых типов имущества оптимальная полезность достигается, если составные объекты этого имущества эксплуатируются как отдельные. Другие объекты имущества могут оказаться более полезными в составе некоторой группы, например, объектов имущества, находящихся в собственности и под управлением предприятия бизнеса, таких как разветвленная сеть точек розничной торговли, ресторанов быстрого питания или гостиниц. Поэтому необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части группы. Оценщики должны рассматривать имущество так, как его рассматривает рынок: либо как отдельный объект, либо как часть некоторой совокупности или портфеля объектов. В типичных случаях Оценщики рассчитывают и составляют Отчет о стоимости имущества как отдельного объекта. Если стоимость имущества, взятого как часть совокупности или портфеля, отлична от его индивидуальной стоимости, такую стоимость следует рассмотреть и включить в Отчет. Отдельный объект имущества может обладать дополнительной или специальной стоимостью сверх той стоимости, которую он имеет сам по себе, за счет своей физической или





функциональной связи с прилегающим к нему объектом имущества, находящимся в собственности других лиц, благодаря своей привлекательности для покупателя, имеющего свои особые интересы. Обычно в отчете отдельно от рыночной стоимости следует указывать порядок или величину такой дополнительной или специальной стоимости (МСО 2007, "Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)", п. 7.3).

На территории оцениваемого нежилого помещения, по данным Заказчика, находится 246 машиномест. Справедливая стоимость оцениваемого помещения определялась как стоимость одного машиномест, умноженная на общее количество машиномест.

### 3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Оценщиками не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемым объектам и существенно влияющих на их стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.



## Раздел 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе был произведен анализ условий и рынков, существенно влияющих на определяемую стоимость объекта оценки (п. 11 ФСО-7).

К данным позициям относятся:

- Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.
- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемых объектов.
- Анализ района расположения оцениваемых объектов.
- Анализ рынка парковок в районе расположения оцениваемых объектов.

### 4.1. Основные тенденции социально-экономического развития России по итогам января-июня 2016 г.

В I полугодии 2016 г. происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I кв. 2016 г. снижение ВВП составляло (-1,2%) к соответствующему периоду 2015 г., то во II кв. 2016 г. оно составило, по оценке Минэкономразвития России, (-0,6%). Темп спада ВВП сокращался с (-0,8%) в апреле 2016 г. до (-0,6%) в мае 2016 г. и (-0,5%) в июне 2016 г. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле 2016 г. он составил (-0,2%), в мае – (-0,1 %), в июне – 0%). Основное влияние на замедление экономического спада во II кв. 2016 г. оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за I полугодие 2016 г. составило (-0,9%) к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3%, м/м (в мае: (-0,2%), м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1%, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5%, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2%, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне 2016 г. составил 0,1%.

В июне 2016 г. безработица снизилась до 5,4% от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6% от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне 2016 г., по предварительным данным Минэкономразвития, снизилась на 0,1% относительно мая 2016 г. (по уточненным данным, в мае 2016 г. сезонно очищенный рост составил 1,4%).

После снижения в апреле-мае 2016 г. реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне 2016 г. вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4%.

Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне 2016 г. замедлилось до 0,3% после 0,6% в мае 2016 г. Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне 2016 г. снизились на 0,7%.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке Минэкономразвития, составил 127,7 млрд долл. США (снижение на 29,7% к январю-июню к 2015 г.). Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке Минэкономразвития, составил 83,6 млрд долл. США (снижение на 9,5% к январю-июню 2015 г.). Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г. составило 44,1 млрд долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизившись на 50,6%.

По данным Росстата, инфляция в июне 2016 г. составила 0,4%, с начала года – 3,3%, за годовой период – 7,5%.

Табл. 4-1. Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Январь - июнь 2015	Январь -июнь 2016
ВВП, %	92,2	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	96,3	96,3	99,1



Показатель	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Январь - июнь 2015	Январь -июнь 2016
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	108,5	103,3
Индекс промышленного производства	90,7	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	97,3	100,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	103,0	102,9	102,6
Индекс инвестиций в основной капитал	83,8	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	93,1	94,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	102,1	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	96,0	96,3	95,0
Оборот розничной торговли	95,1	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	91,6	94,3
Экспорт товаров, млрд долл. США	303,4	398,0	521,4	528	521,6	497,8	339,6	181,6	127,7
Импорт товаров, млрд долл. США	191,8	248,8	323,3	336	344,3	308,0	194,0	92,3	83,6

Источник: данные Министерства экономического развития РФ

#### 4.1.1. Мировые цен на нефть

В июне 2016 г. цена на нефть марки "Urals" увеличилась относительно предыдущего месяца на 3,7% и составила 46,2 долл. США за баррель, по сравнению с июнем 2015 г. цена сократилась на 24,7%. В январе-июне 2016 г. цена на нефть составила 37,7 долл. США за баррель, снизившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 33,9%.

#### 4.1.2. Валютный рынок

После существенного ослабления российской национальной валюты относительно основных мировых валют в январе 2016 г., обусловленного снижением мировых цен на нефть и действием внутренних факторов, с середины февраля 2016 г. началось укрепление рубля, и волатильность его курса заметно снизилась. Этому способствовали повышение цены на нефть на мировых товарных рынках и сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики Банка России. В июне 2016 г. рубль преимущественно продолжал укрепляться, несмотря на отсутствие роста нефтяных котировок по итогам месяца. Основной причиной этого стало ослабление ожиданий повышения ставки ФРС США летом 2016 г. Также сказалось сезонное повышение спроса на рубль в связи с традиционной массовой выплатой дивидендов компаниями в июне. Снижение ключевой ставки Банка России оказало кратковременное понижательное влияние на курсовую динамику рубля. После оглашения 23 июня 2016 г. результатов референдума относительно членства Великобритании в Европейском союзе резко повысилась волатильность на мировых финансовых рынках, что сопровождалось снижением цен на нефть и продажей международными инвесторами рискованных активов. В этих условиях волатильность курса рубля была несколько выше показателей предыдущего месяца.

По итогам I полугодия 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 12,0%, до 64,1755 руб. за доллар на 1 июля 2016 г., курс евро к рублю – на 10,5%, до 71,2926 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 11,3%, до 67,3782 рубля.

По расчетам Минэкономразвития России, в июне 2016 г. реальное (с учетом внешней и внутренней инфляции) укрепление рубля к доллару США составило 0,6%, к евро – 1,4%. В целом за январь-июнь 2016 г. (из расчета июнь 2016 г. к декабрю 2015 г.) реальное укрепление рубля к доллару США составило 8,15%, к евро – 6,2%. Укрепление реального эффективного курса рубля оценивается за первые 6 мес. 2016 г. в 7,5% (в том числе за июнь 2016 г. – в 1,2%).

#### 4.1.3. Рынок государственных ценных бумаг

В I полугодии 2016 г. конъюнктура российского рынка государственных ценных бумаг была относительно благоприятной: доходность ОФЗ преимущественно снижалась, росли объемы операций с этими бумагами. Позитивное влияние на динамику рыночных индикаторов оказывали улучшение внешнеэкономической конъюнктуры, укрепление рубля, замедление инфляции и растущая на этом фоне уверенность участников рынка в действенности политики регулятора по снижению инфляции. Кроме того, принятое Банком России в июне 2016 г. решение понизить ключевую ставку, наряду со снижающимися инфляционными ожиданиями, способствовало усилению рыночных ожиданий снижения процентных ставок и доходности







облигаций в среднесрочной перспективе.

На первичном рынке государственных ценных бумаг Минфин России продолжил регулярное проведение аукционов по размещению ОФЗ-ПД (в том числе новых серий), ОФЗ-ПК и ОФЗ-ИН1. На состоявшихся в январе-июне 2016 г. 45 аукционах эмитент реализовал 90,2% номинального объема предложения выпусков ОФЗ, что позволило ему на 99,8% осуществить план заимствований на I полугодие 2016 г. Выпуски ОФЗ размещались как с премией, так и с дисконтом к их доходности на вторичном рынке.

Суммарный объем средств, привлеченных Минфином России на первичном рынке, составил 514,6 млрд руб., номинальный объем размещения – 518,8 млрд руб. (в июле-декабре 2015 г. – 343,6 млрд руб. и 361,3 млрд руб. соответственно). Минфин России также в январе-июне 2016 г. доразместил на вторичном рынке ОФЗ по принципу прямых продаж (без проведения аукционов) на сумму 1 млрд руб. по номиналу (1 млрд руб. по фактической стоимости).

В соответствии с платежным графиком Минфин России в январе-июне 2016 г. выплатил 206,4 млрд руб. в виде купонного дохода по выпускам ОФЗ-ПД, ОФЗ-ПК, ОФЗ-ИН и ОФЗ-АД, а также 205,8 млрд руб. – в счет погашения ОФЗ-ПД 25077 и 25082 и частичного погашения ОФЗ-АД 46019. По итогам I полугодия 2016 г. рыночный портфель обращающихся выпусков ОФЗ увеличился на 6,7%, до 5 116 млрд руб. по номиналу.<sup>3</sup> Дюрация рыночного портфеля ОФЗ повысилась на 149 дней и на конец июня составила 4,5 года.

#### 4.1.4. Рынок корпоративных ценных бумаг

За I полугодие 2016 г. индекс РТС вырос на 22,9% и по состоянию на 30.06.2016 г. составил 930,8 пункта (прирост за I полугодие 2015 г. - 18,9%, до значения 939,9 пункта), индекс ММВБ увеличился на 7,4% и составил 1 891,1 пункта (прирост за I полугодие 2015 г. - 18,5%, до значения 1 654,6 пункта).

На 30.06.2016 г. индекс MSCI Emerging Markets<sup>1</sup>, индекс MSCI BRIC и индекс S&P 500 лишь незначительно превысили уровни на 31.12.2015 г., а индекс MSCI EU и индекс Shanghai Composite оказались ниже значений на 31.12.2015 г.

В конце июня 2016 г. к росту нестабильности на мировых фондовых рынках и рынках валют привели новости о результатах референдума о членстве Великобритании в Европейском союзе.

По данным Московской Биржи, капитализация российского рынка акций на 30.06.2016 г. составила 31,7 трлн руб. (493,9 млрд долл. США). За I полугодие 2016 г. капитализация в рублевом выражении увеличилась на 10,3%, в долларовом выражении – на 24,5%. В годовом исчислении (за предыдущие 12 месяцев) капитализация рынка акций в рублевом выражении увеличилась на 16,2%, в долларовом выражении – на 0,4%.

В отраслевой структуре капитализации по итогам I полугодия 2016 г. наиболее емкими отраслями традиционно были: нефтегазовая отрасль (доля предприятий в капитализации рынка акций составила 47,0%), металлургия (16,1%) и финансовое посредничество (15,6%). За I полугодие 2016 г. из трех наиболее емких по капитализации отраслей наибольший прирост капитализации в рублевом выражении показала отрасль металлургии – 14,3%, капитализация предприятий финансового посредничества увеличилась на 11,9%, капитализация предприятий нефтегазовой отрасли выросла на 10,1%.

<sup>3</sup> ОФЗ-ПД – облигации с постоянным доходом, ОФЗ-ПК – с плавающими купонными ставками, привязанными к ставке денежного рынка RUONIA, ОФЗ-ИН – с номиналом, индексируемым на инфляцию



Рис. 4-1. Динамика индексов ММВБ и РТС (01.01.2016 г. – 100%)



Источник: Bloomberg

#### 4.1.5. Паевые и акционерные инвестиционные фонды

В едином государственном реестре паевых инвестиционных фондов (далее – ПИФ) на 31.03.2016 г. было зарегистрировано 1 547 фондов<sup>4</sup>. Стоимость чистых активов ПИФов (далее – СЧА ПИФов) на 31.03.2016 г. составила 2 430,2 млрд руб., что на 2% больше аналогичного показателя предыдущего квартала. СЧА ПИФов для квалифицированных инвесторов на 31.03.2016 г. составила 1 824,5 млрд руб., увеличившись за I кв. 2016 г. на 2,7%.

По итогам I кв. 2016 г. нетто-приток инвестиций в ПИФы всех типов достиг 31,6 млрд руб. Таким образом, увеличение СЧА ПИФов на 48,2 млрд руб. в анализируемом периоде было на 65,6% обеспечено нетто-притоком инвестиций. Стоимость чистых активов закрытых ПИФов (далее – СЧА ЗПИФов) на 31.03.2016 г. составила 2 298,4 млрд руб. (94,6% от совокупной СЧА ПИФов), что на 2,2% больше аналогичного показателя 31.12.2015 г. При этом из 49,7 млрд руб., на которые увеличилась СЧА ЗПИФов в анализируемом периоде, на нетто-приток инвестиций пришлось 33,3 млрд руб. СЧА ЗПИФов долгосрочных прямых инвестиций выросла на 17,8% по сравнению с 31.12.2015 г., до 644,2 млрд руб.

Негативную динамику показали ЗПИФы недвижимости: СЧА ЗПИФов данной категории сократилась на 3% по сравнению с 31.12.2015 г., до 990,8 млрд руб. на 31.03.2016 г. По итогам I кв. 2016 г. СЧА открытых ПИФов (далее – СЧА ОПИФов) составила 111,1 млрд руб., что на 0,9% больше аналогичного показателя конца IV кв. 2015 г.

За январь-март 2016 г. открытые ПИФы зафиксировали нетто-приток в 1,4 млрд руб., в то время как прирост СЧА ОПИФов относительно конца предыдущего года составил 1 млрд руб.

По результатам I кв. 2016 г. чистый отток средств владельцев инвестиционных паев интервальных ПИФов (далее – ИПИФ) составил 3,1 млрд рублей. СЧА ИПИФов по итогам указанного периода сократилась на 2,4 млрд руб., что преимущественно обусловлено падением СЧА ИПИФов хедж-фондов (сокращение на 17,2% относительно IV кв. 2015 г.).

Общая стоимость активов ПИФов на 31.03.2016 г. составила 2 680,2 млрд руб. (3,3% ВВП). Существенную долю в активах ПИФов по-прежнему составляют вложения в недвижимость и ипотечные ценные бумаги (47,9% агрегированного портфеля ПИФов). Значительный объем агрегированного портфеля также занимают вложения в акции российских эмитентов: их доля в портфеле ПИФов на 31.03.2016 г. составляла

<sup>4</sup> Без учета фондов в стадии прекращения и зарегистрированных инвестиционных фондов, не начавших формирование, - 1 405 ПИФов, что на 37 меньше аналогичного показателя 31.12.2015 г.

15,9%.

Средневзвешенная доходность ПИФов (средневзвешенный прирост стоимости пая) за I кв. 2016 г. составила 0,6%. Средневзвешенная доходность закрытых ПИФов составила 0,7%. Открытые ПИФы в I кв. 2016 г. показали отрицательную доходность на уровне (-0,6%). Наиболее доходными в I кв. 2016 г. оказались интервальные ПИФы: средневзвешенный прирост стоимости пая ИПИФов за I кв. 2016 г. составил 2,7%. В I кв. 2016 г. действовали четыре акционерных инвестиционных фонда (АИФ), на долю которых приходится СЧА в 5,9 млрд руб. По сравнению с IV кв. 2015 г. СЧА АИФов показала сопоставимую с ПИФами динамику, повысившись на 2,1%.

#### 4.1.6. Прогнозы

В настоящее время российская экономика характеризуется высоким уровнем инфляции и спадом во многих отраслях экономики. В связи с этим прогнозные значения показателей экономического развития РФ были снижены Министерством экономического развития РФ.

**Табл. 4-2. Прогноз основных макроэкономических показателей**

Показатель	2016	2017	2018	2019
Темп роста ВВП, в % к пред. году	99,8	100,8	101,8	102,2
Индекс потребительских цен на середину года, %	107,5	105,5	104,8	104,3
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	103,7	104,1	103,1	101,8
Инвестиции в основной капитал, в % к пред. году	96,9	100,8	103,0	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	97,2	100,7	101,0	101,1
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	97,3	101,1	102,6	103,3
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	40,0	40,0	40,0	40,0
Курс доллара США, руб./долл. США	67,2	64,8	64,1	62,7

*Источник: Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016-2018 гг. от 06.05.2016 г., МЭР РФ*

#### 4.1.7. Выводы

- В настоящее время российская экономика характеризуется высоким уровнем инфляции и спадом во многих отраслях экономики.
- ВВП за I полугодие 2016 г. составило (-0,9%) к соответствующему периоду прошлого года, однако стоит отметить, последовательное замедление экономического спада. Основное влияние на замедление экономического спада во II кв. 2016 г. оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.
- Инфляция в июне 2016 г. составила 0,4%, с начала года – 3,3%, за годовой период – 7,5%.
- В январе-июне 2016 г. цена на нефть составила 37,7 долл. США за баррель, снизившись по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 33,9%.
- По итогам I полугодия 2016 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 12,0%, до 64,1755 руб. за доллар на 1 июля 2016 г., курс евро к рублю – на 10,5%, до 71,2926 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 11,3%, до 67,3782 рубля.
- В I полугодии 2016 г. конъюнктура российского рынка государственных ценных бумаг была относительно благоприятной: доходность ОФЗ преимущественно снижалась, росли объемы операций с этими бумагами. Позитивное влияние на динамику рыночных индикаторов оказывали улучшение внешнеэкономической конъюнктуры, укрепление рубля, замедление инфляции и растущая на этом фоне уверенность участников рынка в действенности политики регулятора по снижению инфляции.
- За I полугодие 2016 г. индекс РТС вырос на 22,9% и по состоянию на 30.06.2016 г. составил 930,8 пункта (прирост за I полугодие 2015 г. - 18,9%, до значения 939,9 пункта), индекс ММВБ увеличился на 7,4% и составил 1 891,1 пункта (прирост за I полугодие 2015 г. - 18,5%, до значения 1 654,6 пункта).
- Стоимость чистых активов ПИФов на 31.03.2016 г. составила 2 430,2 млрд руб., что на 2% больше аналогичного показателя предыдущего квартала. СЧА ПИФов для квалифицированных инвесторов на 31.03.2016 г. составила 1 824,5 млрд руб., увеличившись за I кв. 2016 г. на 2,7%. Средневзвешенная доходность ПИФов (средневзвешенный прирост стоимости пая) за I кв. 2016 г. составила 0,6%.
- По прогнозам Минэкономразвития, в 2016 г. продолжится спад ВВП, но уже в 2017 г. ожидается рост на 0,8% по сравнению с 2016 г. Среднегодовой уровень инфляции за 2016-2019 гг. составит 5,5%.

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки



Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

- движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу – нежилые помещения, представляющие собой машиноместа.

В свою очередь рынок машиномест делится на три основных сегмента рынка:

- Гаражные комплексы/гаражи;
- Паркинги в домах-новостройках;
- Паркинги в новых и реконструируемых бизнес-центрах.

## Классификация паркингов

Рис. 4-2. Классификация паркингов



Источник: [http://coolbusinessideas.info/wp-content/buklet\\_parking\\_new-3.pdf](http://coolbusinessideas.info/wp-content/buklet_parking_new-3.pdf)

**Наземные паркинги** являются самым простым видом парковок. Они широко распространены во всех городах, но имеют существенные недостатки. Неправильно припаркованная машина мешает остальным, занимает много места и уменьшает территории, отведенные для газонов.

**Подземные паркинги** являются многоуровневыми, что помогает не только защитить автомобиль от воздействия отрицательных факторов, погодных условий и мошенников, но и вместить большее количество автомобилей.

**Механизированные паркинги** включают механизированное парковочное оборудование, осуществляющее парковку автомобиля при условии обязательного вовлечения в процесс парковки человека – оператора парковочной системы или водителя. В механизированных паркингах отпадает необходимость в подъездных путях и пандусах, поэтому они достаточно компактны.

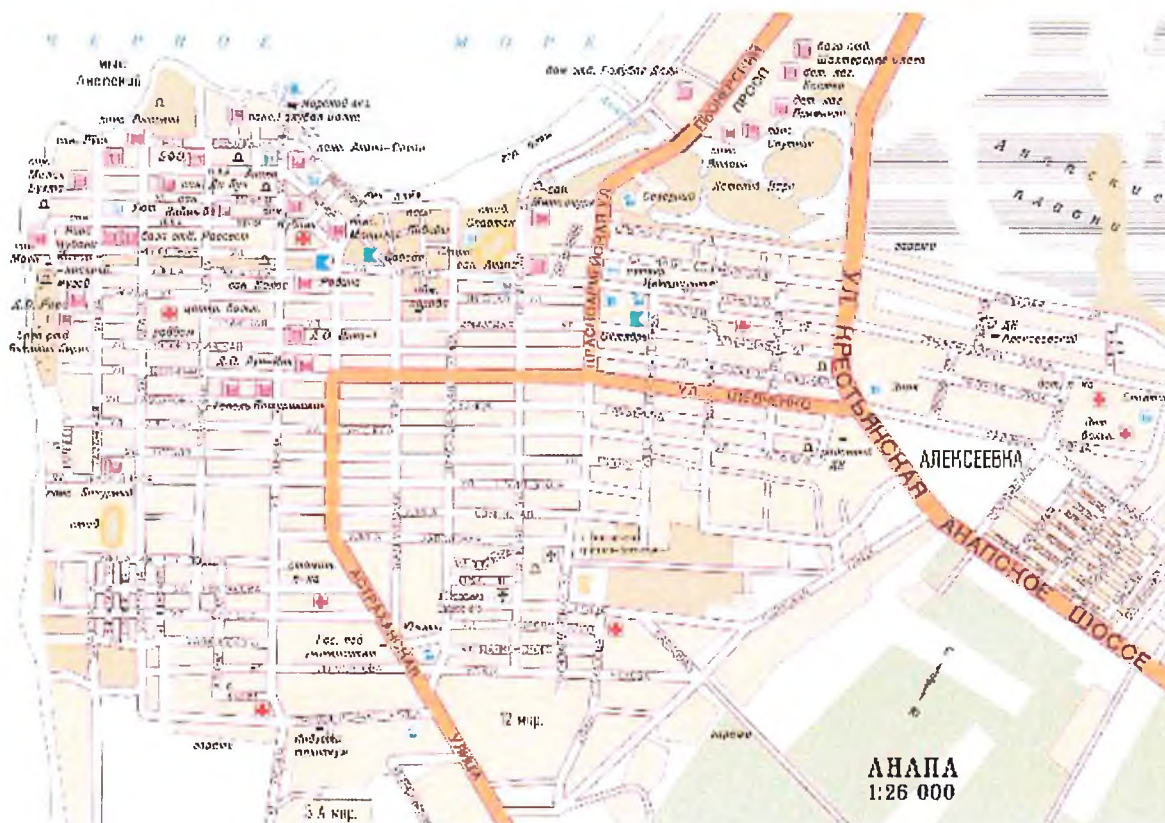
**Автоматизированные системы парковки** – сложный комплекс программно- аппаратных средств, полностью исключая участие человека в процессе парковки. Автоматизированные парковки являются эффективным способом решения проблем парковки автомобилей, позволяющим размещать большее количество автомобилей на меньшей площади.

**Вывод:** согласно классификации, положенной в основу сегментации рынков недвижимости, объект оценки является недвижимым имуществом и относится к сегменту рынка машиномест в подземных паркингах домов-новостроек с классической системой парковки.

### 4.3. Краткая характеристика региона расположения Объекта оценки

Анапа — город на юге России, административный центр муниципального образования "город-курорт Анапа" на западе Краснодарского края, город воинской славы.

Анапа находится в юго-западной части Краснодарского края России, на берегу Чёрного моря. Анапа расположена в 1691 км от Москвы, в 170 км от Краснодара, в 360 км от Сочи на стыке Большого Кавказа и Таманского полуострова.



## Экономика

### Туризм

В городе-курорте Анапа развита инфраструктура отдыха и гостеприимства. Большое количество санаториев, которые работают круглогодично, пансионатов, баз отдыха, больших и малых гостиниц.

В 2010 г. в Анапе отдохнуло 2,6 млн человек, что сделало город третьим в России по количеству туристов.

В 2012 г. в Анапе отдохнуло более 4 млн человек.

Протяжённость пляжа составляет: 42 километра песчаного и 12 километров галечного. Работает множество магазинов по продаже различных сувениров и пляжного инвентаря. По итогам 2011 года в Анапе отдохнуло 4 миллиона 200 тысяч гостей курорта. В 2011 г. Анапа признана "Лучшим бальнеологическим курортом мира" по версии ФЕМТЕК (Международной Ассоциации климато- и бальнеолечения).

### Сфера услуг

В городе имеется множество предприятий общественного питания (кафе, столовых, баров, ресторанов).

Как федеральный курорт, ежегодно принимающий миллионы гостей, Анапа является крупнейшим рынком для сбыта сельскохозяйственной и промышленной продукции кубанских и российских производителей. В 2010 г. рост торговой отрасли составил более 120 %. В структуре потребительского рынка города-курорта Анапа работают более 2-х тысяч хозяйствующих субъектов, жителям города и района предоставлено более 17-ти тысяч рабочих мест. Ежегодно потребительская сфера наполняет бюджет города более чем на 400 миллионов рублей. Чтобы обеспечить анапчан и гостей курорта самой качественной сельхозпродукцией по доступным ценам (мясо-свежая свинина от 250 р/кг), в городе выполнена программа "ярмарка-привоз — в каждый район". Во всех 10 сельских округах муниципалитета и 5 районах города работают на постоянной основе ярмарки-привозы с самым широким ассортиментом продукции. Количество посадочных мест на предприятиях общепита составляет 200 на 1000 населения (при норме 40). В городе работают 3 специализированных детских кафе: "Любимое", "Ангел", "Баскин Робинс" (цены от 500р/чел).

### Промышленность

В Анапе развито производство стройматериалов и пластиковых изделий. Есть предприятия пищевой промышленности (хлебозавод, винзавод и др.). На территории города-курорта Анапы из двух винзаводов действующий остался один — ЗАО "Джемте". Это самый старый винзавод в Анапе, расположен в курортной зоне на высоком берегу Чёрного моря. Другой был переоборудован под выпуск минеральной воды. При этом в окрестностях Анапы хорошо развито виноградарство и виноделие.



Мясокомбинат, молочный завод и прядильно-ткацкая фабрика (земли, на которых находились данные объекты, проданы частным лицам под гостиничные комплексы), пивоваренный завод (ООО "Богерхаус").

#### Транспорт

В Анапе находится крупный аэропорт, железнодорожная станция Анапа, пассажирский морской порт (для малотоннажных прогулочных судов), автовокзал, развитая сеть шоссейных дорог.

В 2014 г. Анапа была выбрана в качестве одного из двух пересадочных узлов по поездке по единому билету. При этом через город (в отличие от другого пересадочного узла — Краснодара) проходит два маршрута: автобус-катамаран и автобус-паром-автобус.

### 4.4. Обзор рынка подземных паркингов г. Анапа

#### Общая ситуация

Стоянка может быть в виде специальной открытой площадки или сооружения, зданий, предназначенных для парковки (хранения) транспортных средств, в основном – автомобилей.

Квалифицировать автостоянки г. Анапы можно по размещению в городских застройках:

- в нежилых, коммунальных зонах;
- жилые зоны – районные, дворовые, внутриквартальные;
- в зоне городской застройки – культурные, общественные, спортивные, аэропорты, торговые центры, вокзалы и так далее;
- в зонах городского транспорта – мосты, улицы, площади, транспортные развязки.

Паркинги в г. Анапе делят по длительности хранения: сезонное, временное и постоянное. Автостоянки различают по размещению относительно других объектов: пристроенные, комбинированные, отдельно стоящие, встроенные. Парковки делят на: подземные, надземные, многоэтажные и одноэтажные, закрытые и открытые, отапливаемые и неотапливаемые. По междуэтажному размещению автостоянки бывают: механизированные, рамповые и автоматизированные.

По организации хранения различают следующие виды автопарковок<sup>5</sup>:

- боксовые;
- манежные;
- комбинированные;
- ячейковые.

Так же существуют экологические паркинги - парковки-газоны предоставляют желание создать автостоянку максимально сохранив количество зелени. Такие паркинги в Анапе встречаются, где высокая плотность транспорта, а для его хранения не хватает свободных мест. Польза таких парковок заключается в том, что кусты и трава удаляют из воздуха пыль, регулируют его влажность, а также дают кислород. Огромные деревья автомобили закрывают от солнечных лучей, этим же предотвращают их перегрев.

#### Спрос

По словам риэлторов, все большее количество людей при приобретении жилья задумывается о приобретении места для хранения автомобиля. Почти все застройщики при проектировании своих жилых домов закладывают сегодня создание парковочных мест – в подземных, полуподземных или отдельно стоящих паркингах. И это несмотря на то, что себестоимость строительства паркингов очень высока, а окупить затраты на них сразу не получается. В ходе экономических и политических колебаний в 2015 г. наблюдалось смещение спроса на курортную недвижимость с зарубежного на российский рынок. Данное смещение обусловлено валютными изменениями, которые для большинства потенциальных российских покупателей недвижимости сделало невозможным приобретения недвижимости за рубежом.

Так же увеличение спроса на недвижимость в Краснодарском крае было следствием проведения Олимпийских соревнований в г. Сочи. Для проведения соревнований были построены новые качественные объекты недвижимости и инфраструктуры, что увеличило интерес к данному туристическому региону.

#### Предложение

Недостаток пространства является большой проблемой в развитии городской инфраструктуры, особенно в условиях застройки "старого" города и оптимизации промышленных зон. Одним из современных решений

<sup>5</sup> <http://anapa.spravka-region.ru/avtostoyanki-parkingi>





является технология автоматизации паркингов, которая не только экономически выгодна застройщику, но и предлагает широкие возможности при проектировании объектов различного уровня сложности.

Предложения о продаже машиномест в г. Анапе представлено в 85% местами в отдельно стоящих гаражах или гаражных комплексах. Объем парковочных мест в подземных паркингах жилых домов увеличивается по мере строительства новых жилых комплексов. Количество предложений продажи машиномест на сегодняшний момент в подземных паркингах жилых домов г. Анапы крайне мало. В ближайшие несколько лет рынок подземных паркингов ожидает значительное оживление, связанное с окончанием строительства и вводом в эксплуатацию строящихся в настоящий момент жилых комплексов.

Туристических сезоны в 2014 и 2015 гг. показал нехватку предложения недвижимости всем желающим отдохнуть в Краснодарском крае, что не осталось без внимания девелоперов, которые начали строительство новых высококачественных объектов недвижимости. На данный момент предложения в сегменте элитной недвижимости все еще остаются недостаточными.

#### Коммерческие условия

В сегменте жилой недвижимости класса бизнес/комфорт стоимость машиноместа находится в диапазоне 400 000 до 1 300 000 руб. с учетом НДС в г. Анапа. В жилых комплексах элитного класса стоимость машиноместа может доходить до уровня в 2 200 000 руб. с учетом НДС в г. Анапа. Площадь парковочного места при этом не влияет на стоимость машиноместа. Менее распространена сдача машиномест в аренду: арендные ставки за машиноместо колеблются от 2 000 до 5 000 руб./мес./с НДС. Строители считают такие цены объективными и стремятся продать парковочные места с помощью различных рекламных акций, скидок и рассрочек. Тем не менее места для авто пустуют после сдачи объектов в эксплуатацию. По причине высокой цены продажи мест на подземном паркинге не каждый может позволить себе приобретение парковочного места в дополнение к приобретаемой квартире. Поэтому, по словам риэлторов, около 30% машиномест в паркингах остаются вакантными длительное время и полностью распродаются только за 3-5 лет.

Таким образом, инвесторы пытаются снижать стоимость строительства паркингов. Например, при многоуровневом наземном паркинге, по словам девелоперов, такая возможность есть: сэкономить можно хотя бы за счет минимизации ограждающих конструкций, когда в здании используются стены из панельных блоков вместо монолитной технологии. Цена снижается и за счет того, что убираются пандусы, а въезды организуются через этажи. Можно возвести наземный паркинг с монолитными или железобетонными перекрытиями, который по периметру здания будет обнесен простой сеткой.

По словам инвесторов, им редко удается заработать на парковке: хороший вариант для компании – продать все платные парковочные места по себестоимости, поскольку себестоимость строительства паркинга изначально очень высока. Многие покупатели ошибочно рассчитывают ее исходя из площади 15-18 кв.м бетонной поверхности, необходимой для непосредственного размещения автомобиля. Но в себестоимость строительства надо обязательно включать всю инженерию, системы безопасности, диспетчеризации и пожаротушения, подъезды, фасады паркинга.

В случае, когда уже после сдачи дома в эксплуатацию машиноместа в паркингах остаются нераспроданными, застройщики предлагают их жителям соседних домов, если для них это удобно и по силам по деньгам. Есть и другой вариант: сдать жильцам дома непроданное машиноместо в аренду. Человек через какое-то время привыкает и покупает это парковочное место у компании. Но этот процесс весьма длителен, говорят эксперты: от сдачи дома до момента продажи всех мест в паркинге может проходить до двух лет.

В сегменте элитной недвижимости потенциальные собственники недвижимости чаще приобретают жилье сразу же с машиноместом, что держит темпы продаж машиномест на одном уровне с жильем.



## Раздел 5. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

## НАИБОЛЕЕ

## ЭФФЕКТИВНОГО

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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

- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка в предположении отсутствия улучшений.
- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

Поскольку среди объектов оценки отсутствуют земельные участки, то Анализ наиболее эффективного использования земельного участка в предположении отсутствия улучшений не проводился.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых улучшений предоставлен в Табл. 5 1.

**Табл. 5-1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с учетом улучшений**

Параметр	Характеристика
Физическая возможность	Как следует из характеристик оцениваемых объектов недвижимости, наиболее эффективным, с точки зрения физической возможности использования, является использование объектов по целевому назначению - в качестве подземного паркинга.
Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объектов оценки (в качестве подземного паркинга) соответствует законодательно разрешенному использованию.
Экономическая целесообразность	Предполагаемое использование объектов оценки (в качестве подземного паркинга) обеспечит доход, превышающий затраты на их содержание.
Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объекты недвижимости обеспечивают максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по их целевому назначению – в качестве подземного паркинга.

*Источник: анализ Оценщика*

По мнению Оценщика, указанные варианты использования оцениваемых объектов являются финансово целесообразными, так как объекты могут приносить положительные потоки доходов от эксплуатации при использовании под указанные выше цели.

Исходя из вышесказанного, а также учитывая назначение оценки и вид определяемой стоимости, дальнейший расчет справедливой стоимости произведен для варианта использования оцениваемых объектов недвижимости по текущему целевому назначению - в качестве подземного паркинга.



## Раздел 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

### 6.1. Понятие рыночной стоимости согласно положений Федерального закона и Федеральных стандартов оценки

При использовании понятия "стоимости" при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 05.02.2007 г. №13-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. №108-ФЗ, от 07.05.2009 г. №91-ФЗ, от 17.07.2009 г. №145-ФЗ, от 27.12.2009 г. №343-ФЗ, от 27.12.2009 г. №374-ФЗ, от 22.07.2010 г. №167-ФЗ, от 28.12.2010 г. №431-ФЗ, от 01.07.2011 г. №169-ФЗ, от 11.07.2011 г. №200-ФЗ, от 21.11.2011 г. №327-ФЗ, от 30.11.2011 г. №346-ФЗ, от 03.12.2011 г. №383-ФЗ, от 07.06.2013 г. №113-ФЗ, от 02.07.2013 г. №185-ФЗ, от 23.07.2013 г. №249-ФЗ, от 12.03.2014 г. №33-ФЗ, от 04.06.2014 г. №143-ФЗ, от 23.06.2014 г. №171-ФЗ, от 21.07.2014 г. №225-ФЗ, от 31.12.2014 г. №499-ФЗ, от 08.03.2015 г. №48-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 г. №181-ФЗ, от 28.07.2012 г. №144-ФЗ).
- Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности. Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

В соответствии с п.5 ФСО №2 при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки.

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

Согласно вышеуказанным документам, при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

### 6.2. Понятие справедливой стоимости согласно положениям Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Стандарт введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 г. №217н.

Данный стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

В соответствии с п. 24 Стандарта, справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее

выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

### 6.3. Соотнесение положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

**Табл. 6-1. Анализ Оценщика по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13**

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ № п/п и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО (МСФО) №3, ФСО №7)	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
<p>1 <b>Рыночная стоимость</b> – 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.</p>	<p><b>Справедливая стоимость</b> – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.</p>
<p>2 В соответствии с п.11 ФСО №1 <b>основными подходами</b>, используемыми при проведении оценки, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сравнительный подход;</li> <li>• доходный подход;</li> <li>• затратный подход;</li> </ul> <p>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.</p>	<p>В соответствии с п. 62 Стандарта, <b>три</b> наиболее широко используемыми <b>методами</b> оценки являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• рыночной подход;</li> <li>• доходный подход;</li> <li>• затратный подход;</li> </ul> <p>Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.</p>

*Источник: анализ Оценщика*

Выводы из проведенного анализа по соотнесению положений Федеральных стандартов оценки с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13:

Для Объекта оценки, понятию рыночная стоимость из положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ соответствует понятие из Стандарта (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" справедливая стоимость, т.е. данные определения в отношении Объекта оценки являются **рыночными синонимами**.

Положения стандартов содержат общие методы и подходы при проведении оценки:

- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Таким образом, в рамках данной работы значение рыночной стоимости и справедливой стоимости в отношении Объекта оценки являются одинаковыми.

### 6.4. Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;



- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## 6.5. Общее описание подходов к Оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 25 ФСО-1 Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В соответствии с п. 28 ФСО-7 В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Краткое описание подходов приведено далее.

### Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, 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.

В соответствии с п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>6</sup>. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 13 ФСО-1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

<sup>6</sup> п. 12, ФСО-1





- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

## Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>7</sup>.

В соответствии с п. 16 ФСО-1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

## 6.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества

### 6.1.1. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках затратного подхода

#### Методика оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков, как правило, применяют сравнительный и доходный подходы. Затратный подход при оценке земельных участков, как правило, используется в части определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка в методах распределения и выделения.

Основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков описаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Министерством имущественных отношений РФ.

Перечень методов приведен далее:

- метод сравнения продаж – данный метод является одним из самых надежных методов для определения рыночной стоимости земельных участков. Приемлемая точность результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи участков земли (а при их отсутствии - о ценах предложения). Данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.
- метод распределения – данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию;

<sup>7</sup> п. 15, ФСО-1

- метод выделения – данный метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются: - наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости; - соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод предполагаемого использования – данный метод применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка;
- метод остатка – данный метод предназначен для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию;
- метод капитализации земельной ренты (дохода) - данный метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков и относится к методам прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли. Условием применения данного метода является существование открытого рынка аренды земельных участков.

### Методика оценки улучшений земельных участков в рамках затратного подхода

Согласно ФСО-1, затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, 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 улучшений земельного участка в рамках затратного подхода определяется как разница между затратами на воспроизводство (замещение) и накопленным износом.

### Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка

В современной практике для оценки затратным подходом применяют следующие методы определения затрат на воспроизводство (замещение):

#### *Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)*

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 куб. м строительного объема, 1 кв. м общей площади и т. п.

Как правило, в рамках данного метода используются справочники Укрупненных показателей восстановительной стоимости, справочники Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ".

#### *Метод укрупненных элементных показателей стоимости*

Сущность метода заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т. д. При этом методе используются справочники Укрупненных показателей базисной стоимости по видам работ, Укрупненных сметных норм на виды работ, Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ "Стоимость конструктивных элементов" и др.

#### *Метод единичных расценок*

Техника применения метода заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с использованием единичных расценок. Источниками информации, необходимой для определения стоимости, являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ, а также сметы на оцениваемый объект. Для расчетов часто используются справочники ЕРЕР-84, СНИР-91, ФЕР-2000 или ТЕР-2000.

#### *Метод индексации первоначальной стоимости*

Метод основан на использовании бухгалтерских данных. Первоначальная стоимость отражает сумму фактических осуществленных затрат на создание объекта. На основании индексов цен в строительстве

данные затраты пересчитываются в цены на дату оценки. Информационным источником для определения индексов могут служить Ежеквартальные информационно-аналитические бюллетени "Индексы цен в строительстве" (КО-ИНВЕСТ), данные Росстата РФ, Региональных центров ценообразования в строительстве при Госстрое РФ и др.

Наиболее часто в оценочной практике для определения затрат на воспроизводство (замещение) применяются следующие методы:

- метод сравнительной единицы на основе справочников Укрупненных показателей стоимости строительства, серия "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ";
- метод индексации первоначальной стоимости.

Метод сравнительной единицы на основе Справочников оценщика КО-ИНВЕСТ

Расчетная формула определения затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка на дату оценки имеет вид:

$$C_{в(з)} = \left( C_o + \sum_{i=1}^n K_i^{abc} \right) * \prod_{j=1}^n K_j^{отн} * O * K_{сейсм} * K_{инфл} * K_{рег.эк.} * K_{пп}$$

где:

$C_{в(з)}$  – затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта на дату оценки, руб.

$C_o$  – стоимость строительства единицы удельного показателя (1 кв. м, 1 куб. м, 1 м и т.д.) в соответствующих ценах.

$\sum_{i=1}^n K_i^{abc}$  – сумма поправок, выраженных в руб. на ед. измерения объекта.

$\prod_{j=1}^n K_j^{отн}$  – произведение поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов.

$O$  – количество единиц измерения (строительный объем здания, общая площадь здания, протяженность сооружения и др.).

$K_{сейсм}$  – поправка на сейсмичность. Вводится в случае, когда оцениваемый объект недвижимости располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, характерной для Московской области (6 баллов) и рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{a_j}{a_c}$$

где:

$a_c, a_j$  – коэффициенты уровня стоимости строительства соответственно при сейсмичности, учтенной в Справочниках оценщика, издательство "КО-ИНВЕСТ" (6 баллов, условия Московской области), и при сейсмичности в  $j$ -ом районе расположения оцениваемого объекта.

$K_{инфл}$  – поправка на изменение цен после издания Справочника к дате оценки по базовому региону – Московская область, и определяется как индекс удорожания строительно-монтажных работ (СМР) с даты выпуска соответствующего Справочника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. Определяется на основе раздела 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве". В случае если дата оценки отлична от даты, по состоянию на которую приведены индексы в разделе 2.2 Ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", используется диаграмма прогноза месячных темпов прироста цен на строительно-монтажные работы (Раздел 2.6 бюллетеня "Индексы цен в строительстве").

$K_{рег.эк.}$  – поправка на региональное различие в уровне цен (регионально-экономический коэффициент. Данный коэффициент показывает соотношение на определенную дату стоимости строительства в конкретном регионе (где располагаются оцениваемые объекты) и стоимости строительства в Московской области. Данный коэффициент изменяется с течением времени. Значения данного коэффициента приводятся в Ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене "Индексы цен в строительстве" (Раздел 8).

$K_{пп}$  – коэффициент прибыли предпринимателя. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Список возможных поправок, применяемых при расчете стоимости в рамках затратного подхода, приведен





в Табл. 6-2.

Табл. 6-2. Список возможных поправок

№	Наименование поправки	Условное обозначение
Первая группа поправок, выраженная в рублях на единицу измерения объекта		
1	На отсутствие какой-либо наружной стены здания	$\Delta C_{ст}$
2	На различие в высоте этажа	$\Delta C_h$
3	На различие в количестве перегородок	$\Delta C_{пер}$
4	На наличие подвалов	$\Delta C_{под}$
5	На учет специальных работ и оборудования	$\Delta C_{ос}$
6	На различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	$\Delta C_{фунд}$
7	На различие в конструктивных решениях	$\Delta C_{кр}$
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов		
1	На различие в объеме здания	$K_o$
2	На сейсмичность	$K_c$
3	На величину прочих и непредвиденных затрат	$K_{пр.з}$
4	На региональное различие в уровне цен	$K_{рег.эк}$
5	На зональное различие в уровне цен	$K_{клим.}$
6	На изменение цен после издания справочника	$K_{инфл.}$

Источник: Справочники оценщика КО-ИНВЕСТ

#### Порядок расчета поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта

Перечень возможных поправок, выраженных в рублях на единицу измерения объекта, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемыми и оказывающими значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта являются следующие поправки:

1. Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ( $\Delta C_{ст}$ ) применяется тогда, когда оцениваемое здание – пристроенное, и определяется по формуле:

$$\Delta C_{ст} = -a_{ст} * C_{ст}$$

где:

$a_{ст}$  - доля площади отсутствующей стены в общей площади стен пристроенного объекта в предположении, что он не пристроен;

$C_{ст}$  - справочная стоимость стен, приводимая в описании объекта-аналога, руб./ куб. м.

2. Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ ) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (P_{пер} + P_{пол} + 0,6 * P_{карк}) * \frac{(h_a - h_o)}{h_o}$$

где:

$P_{пер}$ ,  $P_{пол}$ ,  $P_{карк}$  – удельные справочные показатели стоимости перекрытий, пола, каркаса, соответственно, руб.;

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

3. Поправка на различие в конструктивных решениях ( $\Delta C_{кр}$ ) рассчитывается с использованием показателей, приведенных в Приложении к изданиям КО-ИНВЕСТ серии "Справочник оценщика" 2010 г. "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий", путем вычитания (добавления) разности стоимостей отличающихся конструктивных элементов (в расчете на единицу удельного показателя) по формуле:

$$\Delta C_{кр} = C_{эл} * \frac{C_{кз}}{C_{кн}} - 1$$

где:

$C_{эл}$  - стоимость конструктивного элемента, подлежащая корректировке, приведенная в описании объекта-аналога, руб.;



$C_{КС}^o$  - сметная стоимость конструктивного элемента оцениваемого объекта, руб.;

$C_{КС}^{ан}$  - сметная стоимость конструктивного элемента объекта-аналога, руб.

При необходимости проведения корректировки на отсутствующие элементы оцениваемого объекта по сравнению с объектом-аналогом, поправка определяется по Справочникам оценщика путем вычитания стоимости конструктивного элемента, приведенной в описании объекта-аналога.

4. Поправка на различие в конструктивных решениях является поправка на наличие/отсутствие подвала ( $\Delta C_{под}$ ).

В случае если оцениваемый объект имеет подвал, а аналог не имеет подвала, поправка рассчитывается по следующей формуле:

$$\Delta C_{под} = \frac{V_{па}}{V_x}$$

где:

$\Delta C_{под}$  - поправка на наличие/отсутствие подвала, руб.;

$V_{но}$  - строительный объем подвала объекта, куб. м;

$V$  - полный строительный объем объекта, куб. м;

$C_1$  - стоимость строительства единицы строительного объема аналога, руб.;

$C_{1п}$  - стоимость строительства единицы строительного объема подвала, руб.

В случае если оцениваемый объект не имеет подвала, а аналог имеет подвал, поправка рассчитывается по формуле:

$$\Delta C_{под} = \frac{V_{па}}{V_x} * (C_1 - C_{1п})$$

где:

$V_{па}$  - строительный объем подвала аналога, куб. м;

$V_x$  - полный строительный объем аналога (если в справочнике указан объем аналога) или полный строительный объем объекта оценки (если в справочнике не указан строительный объем аналога), куб. м.

Порядок расчета поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов

Перечень возможных поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов, представлен в Разделе 1 "Рекомендации по использованию" Справочников оценщика.

Наиболее часто используемой и оказывающей значительное влияние на величину затрат на воспроизводство (замещение) является поправка на различие в объеме/площади оцениваемого объекта и объекта-аналога, порядок расчета которой приведен в вышеуказанном Разделе Справочников оценщика.

### Расчет накопленного износа улучшений

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства. Выделяют физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$D_n = (1 - (1 - D_{\phi}) * (1 - D_{\text{фун}}) * (1 - D_v))$$

где:

$D_n$  - накопленный износ, доли ед.;

$D_{\phi}$  - физический износ, доли ед.;

$D_{\text{фун}}$  - функциональное устаревание, доли ед.;

$D_v$  - внешнее устаревание, доли ед.

*Физический износ*

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в

процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- по техническому состоянию:

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в затратах на воспроизводство (замещение). При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. Как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. К данной группе методов относится экспертный метод.

- по индивидуальным срокам службы:

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, строительной организацией или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

- по нормативным срокам службы:

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе Постановления Совета Министров СССР №1071 от 22.10.1990 о "Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР". Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 01 января 2002 г. №1 "О Классификации основных средств", справочнике Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ ВООЕСКН, LLC and its licensors.

К первой группе методов относится экспертный метод, ко второй и третьей группе методов – метод срока жизни.

#### Экспертный метод

Физический износ экспертным методом определяется с помощью шкалы экспертных оценок технического состояния (см. Табл. 6-3).

Табл. 6-3. Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т. д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Источник: [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), информационно-аналитическое агентство по оценочной деятельности МОК-Информ

#### Метод срока жизни

Физический износ в данном случае определяется по следующей формуле:

$$D_{\phi} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{з}}}$$

где:

$D_{\phi}$  - физический износ оцениваемого объекта, доли ед.;

$T_{\text{эф}}$  - эффективный возраст оцениваемого объекта, мес.;



$T_3$  - экономический срок службы оцениваемого объекта, мес.

В случае если у оцениваемых объектов проводилась реконструкция, то физический износ рассчитывался следующим образом:

$$D_{\phi} = \frac{T_k}{T_3} + 0,225$$

где:

$T_k$  – период времени с даты последнего капитального ремонта или реконструкции, мес.

Данная формула основана на следующих предпосылках:

- Износ полностью отремонтированного объекта со средними сроками эксплуатации составляет 15-30%;
- Реконструкция или капитальный ремонт восстанавливает экономический срок службы объекта до 70-85% от экономического срока службы нового объекта.

Для определения экономического срока службы Оценщик опирался на:

- Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ ВООЕСКН, LLC and its licensors (см. Табл. 4 3). В справочнике приведены сроки службы объектов, в течение которых объекты способны приносить положительный поток доходов без значительных затрат на их ремонт.
- Экспертное мнение Оценщика.

**Табл. 6-4. Экономические сроки службы объектов недвижимого имущества**

№	Группа	Срок экономической жизни, лет	Источник
<b>Здания</b>			
1	Здания КС 1	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
2	Здания КС 2	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
3	Здания КС 3	50	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
4	Здания КС 4	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
5	Здания КС 5	55	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
6	Здания КС 6	45	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
7	Здания КС 7	40	Marshall&Swift, Section 97, page 10 - 11
<b>Сооружения и передаточные устройства</b>			
8	Дороги, площадки	20	Marshall&Swift, Section 97, page 12 - 13, раздел "Элементы здания"
9	Ж/д пути		
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, бесстыковой путь	40	ВНИИЖТ
	Железнодорожные пути станционные и подъездные, звеньевой путь	25	ВНИИЖТ
	Железнодорожные пути магистральные	18-30 в зависимости от класса, группы и категории пути	ВНИИЖТ
10	Теплосети, водопровод, канализация		
	Теплосети и паропроводы	28	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
	Водопроводы и канализация	24	Marshall&Swift, Section 97, page 13, раздел "Заменяемые компоненты"
11	Прочие трубопроводы (газопроводы и нефтепроводы), в том числе магистральные	22	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"
12	Воздушные линии электропередач	30	Marshall&Swift, Section 97, page 14 - 15, раздел "Оборудование"

*Источник: Marshall Valuation Service. Marshall & Swift. The building cost people. 2005 Marshall & Swift/ ВООЕСКН, LLC and its licensors; экспертное мнение*

В качестве эффективного возраста оцениваемых объектов недвижимости принимается хронологический возраст объектов, что объясняется штатным режимом их эксплуатации.

Хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой постройки объекта и датой оценки. При отсутствии данных о дате постройки хронологический возраст объекта рассчитывается как период времени между датой ввода объекта в эксплуатацию и датой оценки.

При анализе оцениваемого имущества разных предприятий оценщик сталкивается с ситуацией, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, но, тем не менее, объект

эксплуатируется, и будет эксплуатироваться определенное время в будущем. В этой ситуации перед оценщиком встает задача определения показателя физического износа для данных объектов.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества проведение специальной строительно-технической экспертизы, для оборудования специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются шкала экспертной оценки износа (см. Табл. 6-3).

Таким образом, в расчетах в рамках данного Отчета максимальный показатель физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации, составляет 0,8 (80%).

#### *Функциональное устаревание*

Функциональное устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Оно рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Функциональное устаревание может быть вызвано техническим прогрессом, вследствие которого новые активы становятся способными обеспечить более эффективное производство товаров и услуг. Современные методы производства могут повлечь за собой полное или частичное устаревание ранее существовавших активов с точки зрения эквивалентности текущих затрат<sup>8</sup>.

Оцениваемые здания и сооружения обладают функциональными и конструктивными характеристиками, отвечающими всем требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам. Конструктивные элементы зданий, строительные материалы, снижающие функциональность, полезность зданий, отсутствуют. Таким образом, Оценщик не выявил функционального устаревания у оцениваемых объектов.

#### *Внешнее устаревание*

Внешнее устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

### Расчет рыночной стоимости улучшений

Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка производится по формуле:

$$C_{\text{зат}} = C_{\text{в(з)}} * (1 - D_{\text{н}})$$

где:

$C_{\text{зат}}$  – рыночная стоимость улучшений в рамках затратного подхода, ден. ед.;

$C_{\text{в(з)}}$  – затраты на воспроизводство (замещение), ден. ед.;

$D_{\text{н}}$  – накопленный износ, доли ед.

#### **6.1.2. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода**

В рамках сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости обычно применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

<sup>8</sup> МСО 2007, МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности", п. 5.4.2

Последний метод обычно применяется при оценке жилых объектов и небольших объектов коммерческого назначения (небольшие магазины, автомойки и т. п.).

Наиболее часто в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж. Данный метод основан на том факте, что покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по качеству и состоянию объекты, поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Оценка методом сравнения продаж включает в себя следующие основные этапы:

- выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласование результатов и корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

### Выбор объектов-аналогов

Цены сделок с объектами недвижимости являются в основном закрытой информацией и не разглашаются третьим лицам. Поэтому, как правило, информация о них является недоступной для Оценщика. Для проведения сравнительного анализа Оценщики обычно используют цены предложений на объекты-аналоги. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В качестве аналогов подбираются объекты, которые по своим характеристикам в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам и удовлетворяют следующим критериям:

- объекты-аналоги не обременены действующими договорами аренды;
- сделки купли-продажи с объектами-аналогами заключены по рыночным финансовым схемам – без использования заемных средств с процентной ставкой, отличной от рыночной, без предоставления отсрочки либо рассрочки платежа и т. д. Цены предложений объектов-аналогов предполагают реализацию по рыночным финансовым схемам;
- цена предложения предполагает заключение сделки купли-продажи между продавцом и покупателем, связанными типичными для рынка взаимоотношениями. Предполагается, что участники сделки не связаны финансовыми, корпоративными либо родственными отношениями, у продавца отсутствует необходимость в срочной реализации собственности, на него не оказывается давление (судебное разбирательство, дело о банкротстве и т. д.);
- вид использования объектов-аналогов сопоставим с предполагаемым видом использования оцениваемого объекта;
- по своему конструктивному исполнению и физическим характеристикам объекты-аналоги в наибольшей степени соответствуют оцениваемым объектам.

При выборе аналогов отдается предпочтение объектам, территориально наиболее близко расположенным к оцениваемым объектам, область поиска расширяется до достижения необходимого минимального числа аналогов.

### Определение корректировок

Для расчета корректировок используются, как правило, следующие методы:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.



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

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (метод анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к оцениваемым объектам или объектам-аналогам. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т. д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в их распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Поправки вносятся к стоимости объектов-аналогов. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

**Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости**

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с оцениваемым объектом и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с оцениваемым объектом и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

### 6.1.3. Методика оценки объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является метод Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от оцениваемого объекта.

Настоящий подход подразумевает, что стоимость оцениваемых объектов на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на территории объектов доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемых объектов выбирается исходя из анализа наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

Существует два основных метода доходного подхода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость объекта путем деления годового дохода на коэффициент капитализации. Метод прост в применении, показывает хорошие результаты, при наличии достаточного количества рыночных данных позволяет учесть состояние рынка недвижимости, но при этом имеет ряд ограничений в применении.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- период, в течение которого поступает доход, достаточно велик;
- величина дохода постоянна или равномерно изменяется;



- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете не учитывается величина начальных инвестиций (оцениваемые объекты не требуют затрат на реконструкцию, ремонт и т. д. и могут приносить доход с даты оценки).

Метод дисконтирования денежных потоков также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

### Метод прямой капитализации

Основные этапы метода прямой капитализации представлены ниже:

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение операционных расходов.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение коэффициента капитализации.
- Определение рыночной стоимости объекта.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке. Для расчета потенциального валового дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы по объектам, аналогичным по своим характеристикам оцениваемым.

Действительный валовой доход представляет собой предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости площадей (V1) и неплатежей арендной платы (V2), всех скидок в арендной плате, а также с учетом прочих доходов от недвижимости.

Определение операционных расходов осуществляется на основе анализа фактических издержек по содержанию оцениваемых объектов и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи расходов включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.

Операционные расходы (Ео) включают в себя следующие статьи:

- Постоянные расходы – расходы, которые не зависят от степени занятости объекта арендаторами. Обычно сюда включают налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта, некоторые эксплуатационные расходы.
- Переменные расходы – расходы, которые связаны с интенсивностью загрузки площадей арендаторами и уровнем предоставляемых услуг. Состав переменных расходов зависит от особенностей оцениваемых объектов.
- Резерв на замещение – величину средств, необходимых для замены и ремонта элементов с коротким сроком службы. Поскольку это обычно крупные единовременные суммы, для стабилизации расходов следует открыть специальный счет, на который затем ежегодно переводить часть средств на покрытие предстоящих затрат. Причина создания подобного счета состоит в том, что с износом элементов собственник несет скрытые потери в доходе. Если эти потери не учитываются, то чистый операционный доход оказывается завышенным.

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов по эксплуатации оцениваемого объекта (операционных расходов) и резерва на замещение.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- метод сравнения продаж (рыночной экстракции);
- техника инвестиционной группы;
- метод расчета с учетом возмещения капитальных затрат.

Метод рыночной экстракции предполагает два варианта расчета:



- Выявление объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, которые одновременно выставляются на продажу и сдаются в аренду, и анализ ценовой информации по ним.
- Подбор объектов с того же сегмента рынка, что и объект оценки, выставленных на продажу, и дальнейший подбор наиболее адекватной арендной ставки, характерной для данных объектов.

В общем случае, коэффициент капитализации методом рыночной экстракции рассчитывается по формуле:

$$R = \frac{I_{\text{чод}}}{C}$$

где:

R– коэффициент капитализации;

C– цена предложения (сделки);

$I_{\text{чод}}$ – чистый операционный доход от объекта.

Техника инвестиционной группы применяется в случае, если в собственности имеется несколько интересов, суммарная стоимость которых равна стоимости собственности. В этом случае общий доход должен распределяться между всеми интересами пропорционально их вкладу в общую стоимость. При этом каждый интерес имеет свое значение коэффициента капитализации, соответствующее требованиям его владельца. Общий коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям всех интересов, что в практике расчетов формализуется путем взвешивания каждого коэффициента капитализации пропорционально долям интересов в общей стоимости собственности. При оценке недвижимости техника инвестиционной группы, как правило, применяется к финансовым и физическим интересам.

Согласно методу расчета коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат, коэффициент капитализации состоит из следующих слагаемых:

- нормы дохода на капитал;
- нормы возврата капитала.

Таким образом, расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества методом прямой капитализации осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{I_{\text{чод}}}{R}$$

где:

$C_{\text{дох}}$ – рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, полученная в рамках доходного подхода, ден. ед.;

$I_{\text{чод}}$ – чистый операционный доход от оцениваемого объекта, ден. ед.;

R– коэффициент капитализации, доли ед.

### Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) также позволяет пересчитывать будущие денежные потоки в стоимость объекта. При этом денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими, отличаться уровнем риска. Таким образом, данному методу не присущи ограничения метода прямой капитализации.

Процесс расчета заключается в дисконтировании каждого денежного потока по соответствующей ему ставке дисконтирования и последующим сложением всех полученных значений. При расчетах используется математический аппарат сложного процента.

Расчет рыночной стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков производится по следующей формуле:

$$C_{\text{дох}} = \sum_{j=0}^n \frac{I_j}{(1+r)^j} + C$$

где

$C_{\text{дох}}$  - рыночная стоимость оцениваемого объекта;





г - годовая ставка дисконтирования;

п- количество периодов;

С-текущая стоимость реверсии (стоимость гипотетической продажи объекта оценки в конце прогнозного периода).

## 6.2. Согласование результатов полученных с применением различных подходов

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер объектов оценки, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.



## Раздел 7. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

### 7.1. Выбор подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

С целью возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов Оценщиками были проанализированы п. 12-22 ФСО №1, а также прочие источники по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов, представленные в пунктах настоящего раздела.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владели Оценщики, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемого объекта - сравнительного и доходного.

### 7.2. Выбор подходов и методов к оценке объектов недвижимости

В соответствии с п. 11 ФСО-1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

#### 7.2.1. Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объектов недвижимости

Оцениваемое помещение подземного паркинга является встроенным помещением в многоквартирном элитном жилом доме. В связи с этим, Оценщик не имеет возможности с достаточной степенью достоверности выделить стоимость строительства оцениваемого объекта из общей стоимости строительства многоквартирного элитного жилого дома с учетом особенностей конструктивно-технических характеристик нежилых помещений: состав инженерных коммуникаций, мощность фундаментов, внутренняя отделка, внутренняя планировка помещений. Так же Оценщиком было принято во внимание класс объекта – элитный, и тот факт, что в справочнике "Справочники оценщика" издательства "КО-ИНВЕСТ" представлены укрупненные показатели стоимости строительства для типовых жилых домов.

Таким образом, Оценщик не применял затратный подход к оценке.

#### 7.2.2. Обоснование применения сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Как правило, в рамках сравнительного подхода применяется метод сравнения продаж. Данный метод опирается на рыночную информацию. Метод сравнения продаж отличается хорошей достоверностью получаемых результатов, так как в качестве базы используются открытые источники рыночной информации, а также в рамках данного метода приводятся ссылки на используемые цены объектов-аналогов.

При анализе информации об объектах, рассматриваемых Оценщиком в качестве объектов-аналогов Объекта оценки, Оценщик выявил возможность применения данного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 13 ФСО-1 для оценки справедливой стоимости Объекта оценки будет использован сравнительный подход.

#### 7.2.3. Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов недвижимости

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. Доходы от использования объекта формируются путем его сдачи в аренду по рыночным ставкам.



При проведении анализа рынка и в ходе консультации с брокерами, и сотрудниками отделов продаж в высококлассных жилых домах Оценщик выявил отсутствие необходимых сведений о потенциальных доходах, которые может генерировать оцениваемый объект, а также подтверждение об отсутствии практики сдачи в аренду машиномест в новых жилых домах. Таблица с экспертными мнениями представлены ниже.

**Табл. 7-1. Информация по жилым комплексам, в которых отсутствует сдача в аренду машиномест**

Наименование	Адрес	Телефон	Источник
ЖК "Колоннада"	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Владимирская, 9	+7 918 041-11-47	<a href="http://www.altairyug.ru/colonna-da/">http://www.altairyug.ru/colonna-da/</a>
ЖК "Лазурное побережье"	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 24	+7 800 700 21 21	<a href="http://www.anapa-lazurnoe.ru/">http://www.anapa-lazurnoe.ru/</a>
ЖК "На крепостной"	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крепостная, 51	+7 989 277 9 277	<a href="http://nakrepostnoy.ru/">http://nakrepostnoy.ru/</a>

*Источник: данные открытых источников*

Проанализировав вышеописанное, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.





## Раздел 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Для оценки объектов недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости оцениваемого объекта Оценщик опирался на цены предложения. Такой подход, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При применении сравнительного подхода стоимость оцениваемого объекта определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними. В связи с отсутствием достоверной информации о проводимых сделках, Оценщик счел возможным проанализировать текущее предложение аналогичных объектов на вторичном рынке, заложив в их стоимость потенциальное уменьшение цены в результате вероятных торгов.

### 8.1. Описание объектов-аналогов

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.altairyug.ru](http://www.altairyug.ru), [www.anapa-lazurnoe.ru](http://www.anapa-lazurnoe.ru), [nakrepostnoy.ru](http://nakrepostnoy.ru) др.;
- газета "Недвижимость и цены";
- всемирная сеть Интернет.

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами сопоставимыми с оцениваемым объектом.

Информация об объектах-аналогах, предлагаемых к продаже, с указанием основных характеристик и цен предложений представлена в Табл. 8-1.

Табл. 8-1. Информация по объектам-аналогам

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка



Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
предполагаемой сделки			
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 24	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крепостная, 51	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 9
Класс объекта недвижимости	Бизнес/Комфорт	Бизнес/Комфорт	Бизнес/Комфорт
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	20	22	18
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Цена предложения (с учетом НДС), руб./машиноместо	1 200 000	1 200 000	1 050 000
Источник информации	Отдел продаж, тел.: +7 (800) 700-21-21, <a href="http://www.anapa-lazurnoe.ru/">http://www.anapa-lazurnoe.ru/</a>	Отдел продаж, тел.: +7 (800) 700-21-21, <a href="http://nakrepostnoy.ru/">http://nakrepostnoy.ru/</a>	Александр, тел.: +7 (988) 313-21-86, <a href="https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_757750001">https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_757750001</a>

Источник: данные сети Интернет

В результате анализа рынка оцениваемого объекта Оценщиком было установлено, что в данном сегменте наиболее типичной единицей сравнения является 1 машиноместо. Таким образом, в своих расчетах Оценщик использовал в качестве единицы сравнения 1 машиноместо.

## 8.2. Определение корректировок и порядок их внесения

При сравнении объектов-аналогов и оцениваемого объекта установлено, что время продажи, условия продажи, условия финансирования, тип и техническое состояние объектов сопоставимы, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется. Так же не была введена поправка на местоположение, поскольку объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены на береговой линии курортного города Краснодарского края Анапа.

В процессе анализа объектов-аналогов были выявлены расхождения между объектами-аналогами и оцениваемым объектом недвижимости. В ходе расчетов Оценщик использовал корректировки на:

- торг;
- класс.

Описание используемых Оценщиком корректировок представлены ниже.

Корректировка отнесена к цене единицы сравнения - 1 машиноместо.

### Корректировка на торг

Корректировка по данному фактору производилась на основе опроса и анализа информации предоставленной экспертами рынка недвижимости Краснодарского края. В ходе опроса и анализа данных по продажам от брокеров было выявлено отсутствие торга при продаже машиноместа.

Таким образом, корректировка на торг не применялась.

### Корректировка на класс

В ходе анализа рынка курортной недвижимости в г. Анапа Оценщиком не были выявлены объекты-аналоги сопоставимого с оцениваемым объектом класса. На рынке недвижимости представлены жилые дома бизнес/комфорт класса, что не соответствует по качеству и характеристикам Объекту оценки, который относится к элитному сегменту недвижимости. Так как стоимость паркинга зависит от класса жилого дома, в котором расположен, Оценщиком было принято решения ввести корректировку на класс.

Данная корректировка рассчитывалась как разница в стоимости квадратного метра элитной и бизнес/комфорт жилой недвижимости. Поскольку сегмент элитной жилой недвижимости в г. Анапа не развит, для расчета корректировки анализировались предложения в г. Сочи, как наиболее сопоставимом городе с развитым рынком элитного жилья, представленные на сайте агентства недвижимости "Винсент Недвижимость". В результате проведенного анализа предложений (см. Табл. 8-2) установлено, что разница в стоимости разных классов составляет, в среднем, 35%.

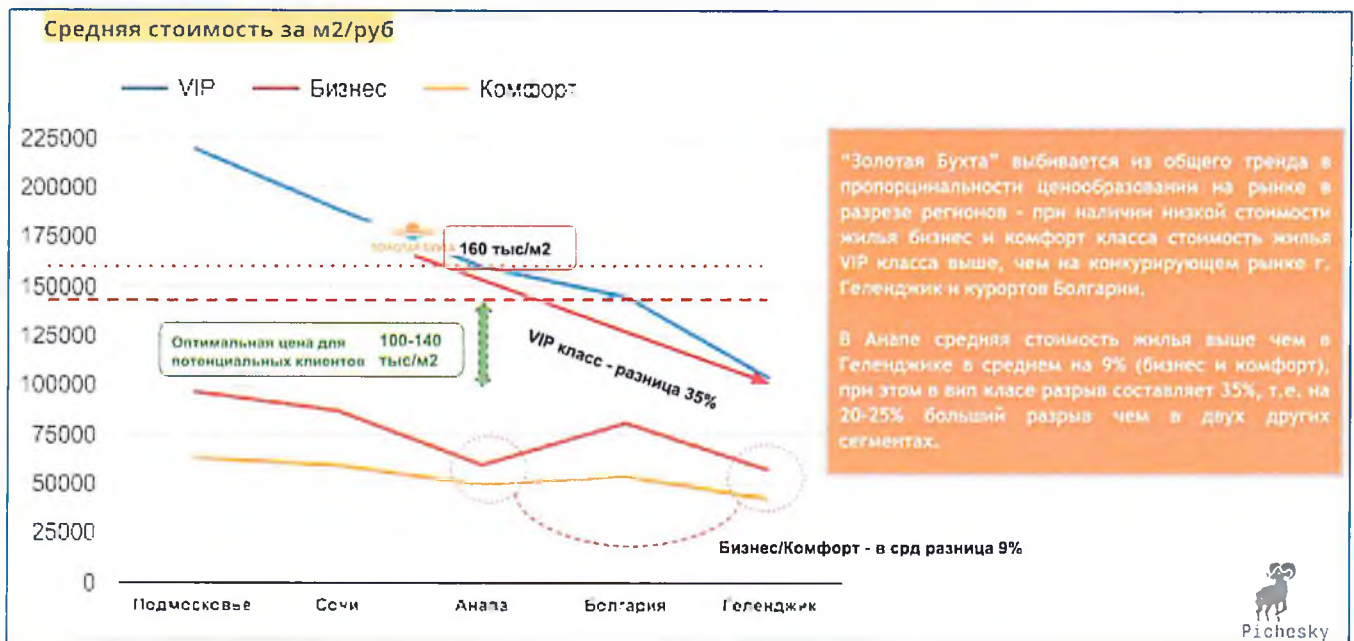


**Табл. 8-2. Информация по объектам анализа**

Элитная недвижимость			Бизнес класс		
Площадь	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.	Площадь	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв. м.
500	48 000 000	96 000	25	2 150 000	86 000
86	16 900 000	196 512	40	4 200 000	105 000
125	16 500 000	132 000	36	4 300 000	119 444
300	43 000 000	143 333	37	4 350 000	117 568
93	16 500 000	177 419	47	4 400 000	93 617
94	16 500 000	175 532	50	4 500 000	90 000
236	29 500 000	125 000	50	4 700 000	94 000
95	16 000 000	168 421	44	4 700 000	106 818
155	25 500 000	164 516	55	4 830 000	87 818
135	19 000 000	140 741	49	4 500 000	91 837
Среднее значение стоимости		151 947	Среднее значение стоимости		99 210
Разница между сегментами		99 210 / 151 947 = 35%			

 Источник: АН "Винсент Недвижимость"<sup>9</sup>

Так же, на основе анализа рынка недвижимости агентством Pichesky в г. Анапа была определена разница в стоимости между сегментами в размере 35%.



Источник: Анализ рынка курортной жилой недвижимости 2015 г., Pichesky

На основе вышеуказанной информации Оценщиком была определена величина корректировки на класс в размере 35%.

### 8.3. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины справедливой стоимости

Веса аналогов рассчитывались обратно пропорционально абсолютному значению корректировок по следующей формуле:

$$W_i = \frac{\left(\frac{P_{ai}}{(P_{ai} + K_i)}\right)^2}{\sum_{i=1}^n \left(\frac{P_{ai}}{(P_{ai} + K_i)}\right)^2}$$

<sup>9</sup> <http://www.vincent-realty.ru/offers/apartments/>





где:

$W_i$  – вес  $i$ -го аналога;

$P_{ai}$  – начальная цена предложения объекта  $i$ -го объекта-аналога;

$K_i$  – абсолютное значение корректировок (сумма модулей всех корректировок для  $i$ -го объекта-аналога);

$n$  – количество объектов, участвующих в расчетах.

Расчет справедливой стоимости сравнительным подходом представлен в Табл. 8-3.

**Табл. 8-3. Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом**

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта недвижимости	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге	Машиноместо в подземном паркинге
Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 200 000	930 000
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 200 000	1 050 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 200 000	1 050 000
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 200 000	1 050 000
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 200 000	1 050 000
Период между датами сделок (предложений) и оценки		Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.	Сентябрь 2016 г.
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 200 000	1 200 000	1 050 000
Класс объекта недвижимости	Элитный комплекс	Бизнес/Комфорт	Бизнес/Комфорт	Бизнес/Комфорт
Корректировка на класс объекта недвижимости, руб.		1,35	1,35	1,35
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 620 000	1 620 000	1 417 500
Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Краснодарский край, г. Анапа, пр-т Победы, д. 3	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Таманская, 24	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крепостная, 51	Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, 9
Корректировка на характеристики		1,000	1,000	1,000





Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
месторасположения объекта недвижимости (%)				
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 620 000	1 620 000	1 417 500
Площадь объекта недвижимости, кв.м	от 10 до 35	20	22	18
Корректировка на площадь объекта недвижимости, руб.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 620 000	1 620 000	1 417 500
Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./машиноместо		1 620 000	1 620 000	1 417 500
Стоимость после корректировки, руб./машиноместо		1 620 000	1 620 000	1 417 500
Общая чистая коррекция, руб. в % от цены продажи		420 000 35,00	420 000 35,00	367 500 35,00
Общая валовая коррекция, руб. в % от цены продажи	140,00	420 000 35,00	420 000 35,00	367 500 35,00
Вес объекта-аналога	3,00	0,75	0,75	0,75
Весовой коэффициент объекта-аналога		0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта оценки, руб./машиноместо с учетом НДС		1 552 500		
Стоимость Объекта, руб. с НДС		381 915 000		
<b>Стоимость Объекта, руб. без учета НДС</b>		<b>323 656 788</b>		

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, справедливая стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, составляет:

**323 656 788**

**(Триста двадцать три миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей.**



## Раздел 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению, на наш взгляд, окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т. к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подобранные аналоги имеют некоторые различия, как между собой, так и относительно оцениваемого объекта. Кроме того, в расчетах были использованы цены предложений, а не состоявшихся сделок. Данные обстоятельства потребовали внесения поправок в цены объектов-аналогов. Однако, Оценщик отмечает, что сделанные корректировки произведены достаточно обоснованно и результат данного подхода с высокой степенью достоверности отражает справедливую стоимость оцениваемого объекта.

Поскольку справедливая стоимость определялась только в рамках сравнительного подхода, полученный результат принят за итоговую стоимость.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

*Табл. 9-1. Согласование полученных результатов*

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	323 656 788	1	323 656 788
Доходный подход	Не применялся	-	-
<b>Итоговая справедливая стоимость, руб. без учета НДС</b>			<b>323 656 788</b>





## Раздел 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учитывая описанные в Отчете ограничительные условия и сделанные допущения, Оценщик, пришел к выводу о том, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 26.09.2016 г. составляет с учетом НДС:

**381 915 010**

*(Триста восемьдесят один миллион девятьсот пятнадцать тысяч десять) рублей.*

В том числе величина НДС составляет:

**58 258 222**

*(Пятьдесят восемь миллионов двести пятьдесят восемь тысяч двести двадцать два) рубля.*

Справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 26.09.2016 г. составляет (без учета НДС):

**323 656 788**

*(Триста двадцать три миллиона шестьсот пятьдесят шесть тысяч семьсот восемьдесят восемь) рублей.*



## Раздел 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

У Оценщиков не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 05.02.2007 г. №13-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. №108-ФЗ, от 07.05.2009 г. №91-ФЗ, от 17.07.2009 г. №145-ФЗ, от 27.12.2009 г. №343-ФЗ, от 27.12.2009 г. №374-ФЗ, от 22.07.2010 г. №167-ФЗ, от 28.12.2010 г. №431-ФЗ, от 01.07.2011 г. №169-ФЗ, от 11.07.2011 г. №200-ФЗ, от 21.11.2011 г. №327-ФЗ, от 30.11.2011 г. №346-ФЗ, от 03.12.2011 г. №383-ФЗ, от 07.06.2013 г. №113-ФЗ, от 02.07.2013 г. №185-ФЗ, от 23.07.2013 г. №249-ФЗ, от 12.03.2014 г. №33-ФЗ, от 04.06.2014 г. №143-ФЗ, от 23.06.2014 г. №171-ФЗ, от 21.07.2014 г. №225-ФЗ, от 31.12.2014 г. №499-ФЗ, от 08.03.2015 г. №48-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 г. №181-ФЗ, от 28.07.2012 г. №144-ФЗ), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденные приказами №297, №298, №299, №611, соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. и 25.09.2014 г., Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н (в ред. Приказа Минфина России от 28.12.2015 г. №217н).

С уважением,

Генеральный директор, Оценщик



С.Н. Авдеев

## Раздел 12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке настоящего Отчета были использованы следующие материалы.

### Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 05.02.2007 г. №13-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 30.06.2008 г. №108-ФЗ, от 07.05.2009 г. №91-ФЗ, от 17.07.2009 г. №145-ФЗ, от 27.12.2009 г. №343-ФЗ, от 27.12.2009 г. №374-ФЗ, от 22.07.2010 г. №167-ФЗ, от 28.12.2010 г. №431-ФЗ, от 01.07.2011 г. №169-ФЗ, от 11.07.2011 г. №200-ФЗ, от 21.11.2011 г. №327-ФЗ, от 30.11.2011 г. №346-ФЗ, от 03.12.2011 г. №383-ФЗ, от 07.06.2013 г. №113-ФЗ, от 02.07.2013 г. №185-ФЗ, от 23.07.2013 г. №249-ФЗ, от 12.03.2014 г. №33-ФЗ, от 04.06.2014 г. №143-ФЗ, от 23.06.2014 г. №171-ФЗ, от 21.07.2014 г. №225-ФЗ, от 31.12.2014 г. №499-ФЗ, от 08.03.2015 г. №48-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 г. №181-ФЗ, от 28.07.2012 г. №144-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
- МСФО (IFRS 13) "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 г. №106н;
- МСФО (IFRS 13) "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. №217н.

### Методическая литература

- Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. Москва, Финансы и статистика, 1996.
- Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости - М.: 1995.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1998.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, "Финансы и статистика", 2002.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Учет фактора экономической вынужденности реализации объектов оценки при определении их ликвидационной стоимости по методу Галасюков. Галасюк В. 09.04.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Почему и при каких условиях объект должен оцениваться по ликвидационной стоимости. Галасюк В. 09.04.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).





- Почему возникает необходимость использовать не рыночную, а ликвидационную стоимость объектов? Галасюк В., Галасюк В. 31.25.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Практические аспекты определения ликвидационной стоимости объектов залога и активов ликвидируемых предприятий. Галасюк В. 31.25.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

#### Другие источники информации

- Центральный Банк РФ.
- Собственная аналитическая база данных ООО "Форпост-Оценка".

Пользователь отчета может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Так же, в качестве источника для получения информации использовались сайты ведущих агентств недвижимости. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако, он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.



## Раздел 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 13.1. Фотографии Объекта оценки









13.2. Документы, использовавшиеся при составлении отчета

3-310

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выявлено из государственного кадастра недвижимости)

Лист № \_\_\_\_\_ Всего листов: \_\_\_\_\_

от 16 мая 2014 г. № 234/14/2014-411549	
Кадастровый номер:	23:37:0101001:590
Номер кадастрового плана:	23:37:0101001
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи в Едином государственном реестре недвижимости):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	23:37:0101001:221
2	Этаж здания, на котором расположено помещение:	Подвал №-1
3	Общая площадь помещения:	10215,7
4	Местоположение: Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом. 1-251, 253-268, 276-280	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	376776060,34
9	Предыдущие кадастровые (бухгалтерские) номера объекта недвижимого имущества:	1-251, 253-268, 276-280
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю	

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

Сектор кадастрового учета  
К.С. Бародун





КН.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

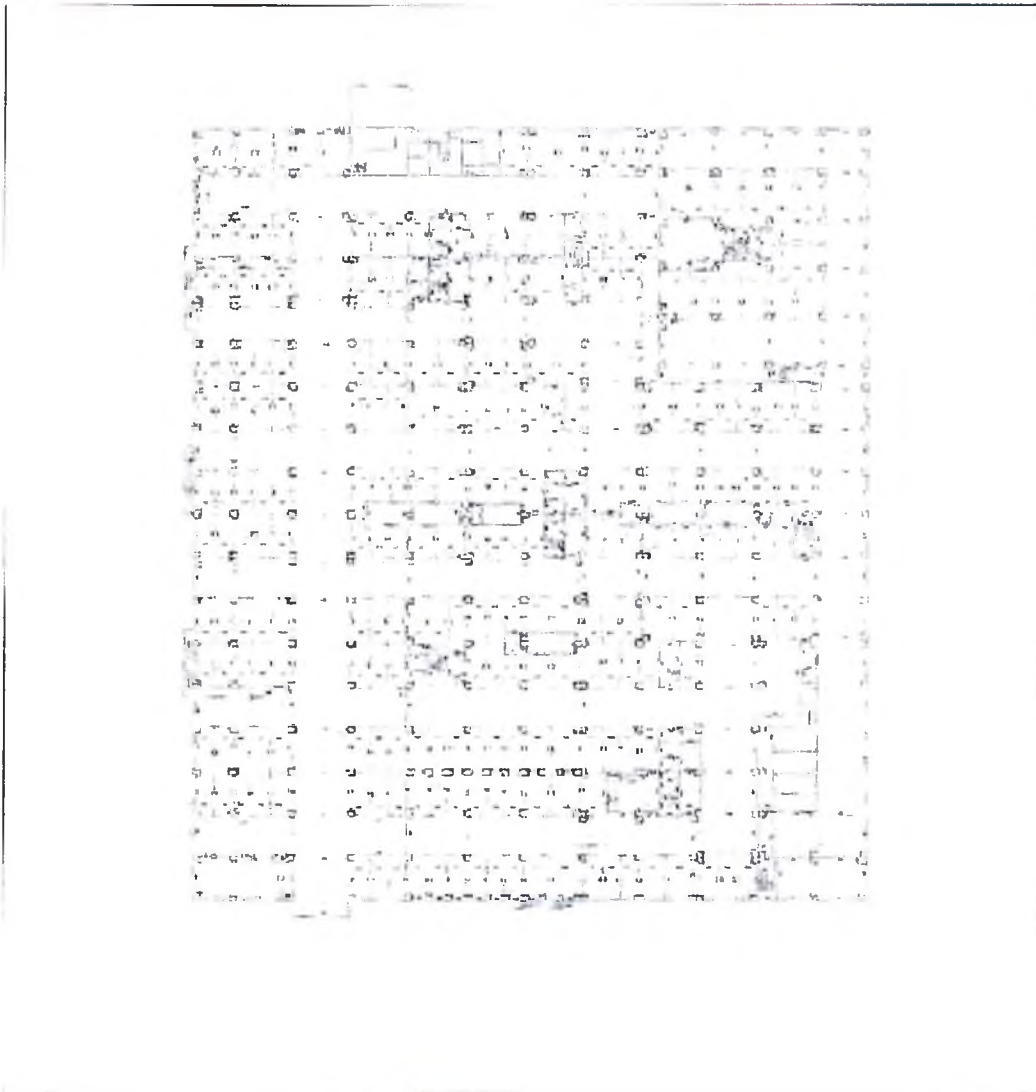
(объект недвижимости, кадастровый номер помещения)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"16" мая 2014 г. № 23:37/12/14-4/11549

Кадастровый номер: 23:37 0101001:550

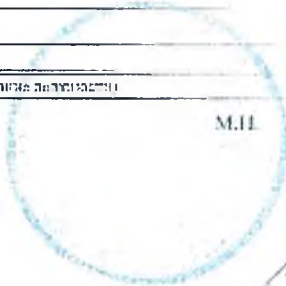
План расположения помещения на этаже Подпол. № 21:



Масштаб 1:

Подпись специалиста	(подпись)	подпись: фамилия
---------------------	-----------	------------------

М.П.



*[Handwritten signature]*  
 Заместитель начальника  
 Аналитического отдела  
 К.С. Бородин





3 714137 017530

Всего листов 14

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b>	Занимается специалистом органа кадастрового учета	
	регистрационный № _____	
<b>Титульный лист</b>	(индекс)	домовлад. район/пос.
	к. д. _____	г. _____
<b>1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственственный кадастровый учет помещения		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____		
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ в связи с образованием части (частей) помещения		
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b>		
Общество с ограниченной ответственностью "Скала гора". Генеральный директор, Галцица Иван Александрович		
Подпись _____		Дата « 18 » апреля 2016 г.
Место для отписки печати заказчика кадастровых работ		
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>		
Фамилия, имя, отчество Нехтий Зинаида Александровна		
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера 23-11-294		
Контактный телефон 88613356157		
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 353440. Краснодарский край, г.-к. Анапа, ул. Крымская 177, E-Mail: anapa@kubbtci.ru		
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация-Красное БТИ" по г.-к. Анапа		
Подпись _____		Дата « 18 » апреля 2016 г.
Место для отписки печати кадастрового инженера		





Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
3	Исходные данные	3
4	Характеристики помещения	4
5	Заключение кадастрового инженера	5
6	План этажа	6
7	Проектная документация	
8	Копия поэтажного плана	

Лист № 3

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**
**Исходные данные**
**1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Проектная документация	№ б/н, Дата: 02.04.2010, выдан: ООО "ЕЦ"-Инжиниринг"
2	Копия поэтажного плана	№ б/н, Дата: 23.01.2013, выдан: Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация-Красное БТИ" по г-к Анапа
3	Кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства	№ 2343/12/13-1135036, Дата: 24.12.2013, выдан: Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

**2. Сведения о средствах измерений**

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica Disk A5	№ в государственном реестре средств измерений 30855-07 от 23.03.2007г.	№ 80 от 23.01.2014 действителен до 23.01.2015

**3. Сведения об объекте(объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение**

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Лист № 4

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**
**Характеристики помещения**

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	23:37:0101001:221
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	-1-Подвал
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
5	Адрес (описание местоположения помещения)	
	Субъект Российской Федерации	-
	Муниципальное образование	-
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	-
	Номер дома	-
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	-
	Иное описание местоположения	Краснодарский край, г. Анапа, пр-кт Революции, д. 3, пом. 1-251, 253-268, 276-280
6	Назначение помещения	Нежилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (P), м <sup>2</sup>	10215,7





ООО «ЕДГ-ИНЖИНИРИНГ»  
Заказчик: ООО «Скала грэз»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ – СТАДИЯ ПРОЕКТ.

Апартаменты «Паворама» первая очередь комплекса «Малая бухта»,  
расположенного по адресу: г. Анапа, проспект Революции, 3.

ТОМ 1  
Книга 1  
Архитектурное решение



Директор  
Главный архитектор проекта

  
проф. Др. Добричич Сава & Добричич Светозар  


г. Анапа, 02.09.2016





ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

НЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

звания для разработки проектной документации.  
ной заключении государственной экспертизы № 23-1-4-5452-07 от 23 ноября  
е госэкспертизы на увеличение объемов застройки.  
связки на разработку проектной документации по строительству.  
проектная документация – основанием для разработки проектной  
или.

идентификационные сведения об объекте капитального строительства:  
онлайн комплекс «Малая Бухта» первая очередь строительства апартотель  
г. Анапа, проспект Революции, 3.

ико-экономические характеристики объекта.

Наименование	Единица	Показатели
Вид строительства	-	Новое
Этажность	эт.	5, 14, 14, 14
Количество блоков	шт.	4
Общая площадь	м2	51 546,11
Жилые помещения	м2	28 250,80
Общественные помещения	м2	17 821,00
Встроенные помещения	м2	5 474,31
Строительный объем	м3	181 957,77
Сейсмичность	баллы	8

ификационное свидетельство о Заказчике – застройщике:

«З», г-к Анапа, проспект Революции, 3.

ификационное свидетельство о Генеральном проектировщике:

«Синергия девелопмент групп» адрес г. Москва, ул. Гурьянова, д. 10

7016 № ГС-1-77-01-26-0-7723833955-032975-1 от 05.08.2008

сер проекта - Рабочие Мемор.

ктуры проекта: Салта и Светозар Добрыня.



Копия верна  
Нехтер Э.А.

Копия верна  
Нехтер Э.А.



– мраморные плиты

потолки

– оштукатуренные, оштукатурены, с последующей покраской  
– подвесные потолки – гипсокартонные в одном и разных уровнях

Все работы в пятиэтажных, в примыкающих к ним на одном этаже квартирах и в пяти после определения собственника вышеуказанных помещений, разработки с ДИМ дизайн-проекта. До этого момента отделка вышеуказанных помещений –

Функциональные решения.

ответственности здания - П (нормальный).

прямоугольное, общим размером в плане 95,4х121,3 м – состоит из десяти блоков, прямоугольной или близкой к прямоугольной форме, разделенных двумя швами, включая фундаменты.

X (14 эт. корпус), K-VII (14 эт. корпус), K-V (14 эт. корпус), K-IV (5 эт. корпус) – в виде равно-связевого ригельного каркаса с ядрами жесткости и из монолитных железобетонных конструкций. Ячейка каркаса - 6,6х8,1 м и блоки имеют подвальный этаж. Количество надземных этажей: в блоке K-IX - здания 13 этажей, другая - 14 этажей; в блоке K-VII - 13 и 14 этажей; в блоке K-жекой, в блоке K-IV - 5 этажей. Высота подвального этажа - 2,4-3,4 м, высота 2,9-6,6 м, высота типового этажа - 3,3 м.

Жесткость и пространственная устойчивость здания обеспечивается совместной работой стальных и железобетонных конструкций (колонны, ядра жесткости) и горизонтальных железобетонных перекрытий.

В данном направлении предусмотрена диафрагма жесткости, объединяющая ядра жесткости в единое целое.

Г-1 - ГС-4 (гаражи), СКБ (офисные помещения, многофункциональные здания) – в виде равно-связевого ригельного каркаса с ядрами жесткости. Ячейка каркаса 6,6х8,1 м. В блоках ГС-1-ГС-3 - только надземный этаж, в блоках СКБ, ЗБ - один надземный этаж и подвальный этаж.

Жесткость и пространственная устойчивость здания обеспечивается совместной работой стальных и железобетонных конструкций (колонны, ядра жесткости) и жесткой заделкой колонн в фундаментах.

Плиты здания - в виде фундаментной плиты толщиной - 800 мм. Относительная высота фундаментов - «минус» 5,4 м (абс. отметка 11,1м). Бетон кл. В30, W4, F50.

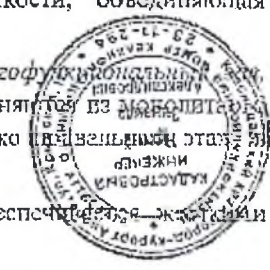
Стены подвала - монолитные железобетонные толщиной 300 мм.

Каркас - монолитные железобетонные сечением 700х700 (в нижней части), и верхней части). Бетон кл. В30.

Ядра жесткости - с монолитными железобетонными стенами толщиной 300 мм. Бетон кл. В30.

Перекрытия - монолитные железобетонные ригельные высотой 300х320 мм. В монолитной части толщина перекрытия - 240 мм, над остальными этажами - 200 мм. толщиной 200 мм. Бетон кл. В30.

Внешние конструкции (фасады) - несущие из монолитного железобетона с наружной минераловатной теплоизоляцией в последующей отделке системой «вентилируемый фасад».



Копия верна  
Михайлов З.А.



Копия верна  
Михайлов З.А.





Государственное автономное учреждение  
Краснодарского края  
УПРАВЛЕНИЕ КРАСНОДАРСКОЙ КРАЕВОЙ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ  
ПРОЕКТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ, ПРОЕКТОВ  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ИНЖЕНЕРНЫХ  
ИЗЫСКАНИЙ

(ГАУ КК «Краснодаркрайгосэкспертиза»)  
Северная ул., 224, литер К, г. Краснодар, 350005  
Тел.: (861) 262-62-21, факс: (861) 262-32-69  
expert@mail.kuban.ru  
ОКПО 31337150 ОКФС 742011  
ИНН 230809182 КПП 230801001 ОГРН 5022391234447

№ 0000000000 № 0000000000

на № от

Генеральному директору  
ООО «Оскар Грел»  
Е.В. Суханову



ИЗВЕЩЕНИЕ №1

Копия верна  
Нектыя Э.А.

о внесении дополнений в экспертное заключение

№ 23-1-4-6432-07 от 23 ноября 2007 года



В заключении государственной экспертизы № 23-1-4-6432-07 от 23 ноября 2007 года по объекту «Апартаменты «Панорама» в составе Комплекса «Малая бухта» по адресу: г-к. Анапа, пр. Революции, 3 в связи с выделением этапов строительства

- 1-й этап строительства: блоки К-V, К-VII, К-IX
- 2-й этап строительства: блок К-IV, Подвальный этаж
- 3-й этап строительства: блоки СКБ, ЗБ, ТС-4

Копия верна  
Нектыя Э.А.

уточнением общей площади объекта строительства подpunkt 4.1 пункта 1. Общие дополнения прилагаются к следующей редакции:





-2-

54

п) Технико-экономические характеристики.

Первый этап строительства. Блоки К-V, К-VII, К-IX

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Вид строительства	-	новое
2	Этажность	эт.	14
3	Количество блоков	шт.	3
4	Вместимость	номер	250
5	Общая площадь, в том числе:	м2	34594,18
6	Жилые помещения	м2	26562,80
7	Общественные помещения	м2	7613,49
8	Встроенные помещения	м2	417,89
9	Строительный объем	м3	117620,21
10	Сейсмичность	баллы	8



Второй этап строительства. Блок К-IV, Подвалы

Копия верна  
Нектыб З.А.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
	Вид строительства	-	новое
	Этажность		5
	Количество блоков	шт.	1
	Вместимость	номер	15
	Общая площадь, в том числе:	м2	1895,51
	Жилые помещения	м2	3628,00
	Общественные помещения	м2	16207,51
	Строительный объем, в том числе:	м3	41634,29
	Строительный объем ниже уровня земли	м3	29452,56
	Сейсмичность	баллы	8



Копия верна  
Нектыб З.А.



Третий этап строительства. Блок СКБ. 35.1 С-4

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Показатели
1	Вид строительства	-	Новое
2	Этажность	эт.	2
3	Количество блоков	шт.	3
4	Общая площадь, в том числе:	м <sup>2</sup>	5056,42
5	Кинотеатр на 275 мест	м <sup>2</sup>	918,21
6	Спа-центр	м <sup>2</sup>	2539,78
7	Кафе на 40 мест, ресторан на 72 места	м <sup>2</sup>	324,70
8	Многофункциональный центр (магазины-бутики)	м <sup>2</sup>	287,50
9	Общественные помещения	м <sup>2</sup>	766,23
10	Строительный объем	м <sup>3</sup>	22703,57
11	Сейсмичность	баллы	8

Первый заместитель руководителя

Г. Фенякин



Копия верна  
Натки С.А.

Копия верна  
Натки С.А.

Г. Анискин  
02-02-21







Российская Федерация - Россия  
 Администрация Краснодарского края  
 Краснодарская краевая государственная вневедомственная экспертиза  
 (КРАЙГОСЭКСПЕРТИЗА)  
 350014, г.Краснодар, ул.Красная, 35 тел. 188 (1) 362-62-21, факс 262-02-06

УТВЕРЖДАЮ

Начальник Крайгосэкспертизы

В.В.Сырмологос



23» 09.09 2007 г.

Положительное заключение государственной экспертизы

№ 23-1-4-6432-07

(Первоначальное заключение)

Объект капитального строительства

Апартаменты «Панорама» - I очередь Краснодарского края  
 «Малая бухта» по адресу: г.Анапа, проспект Революции, 3



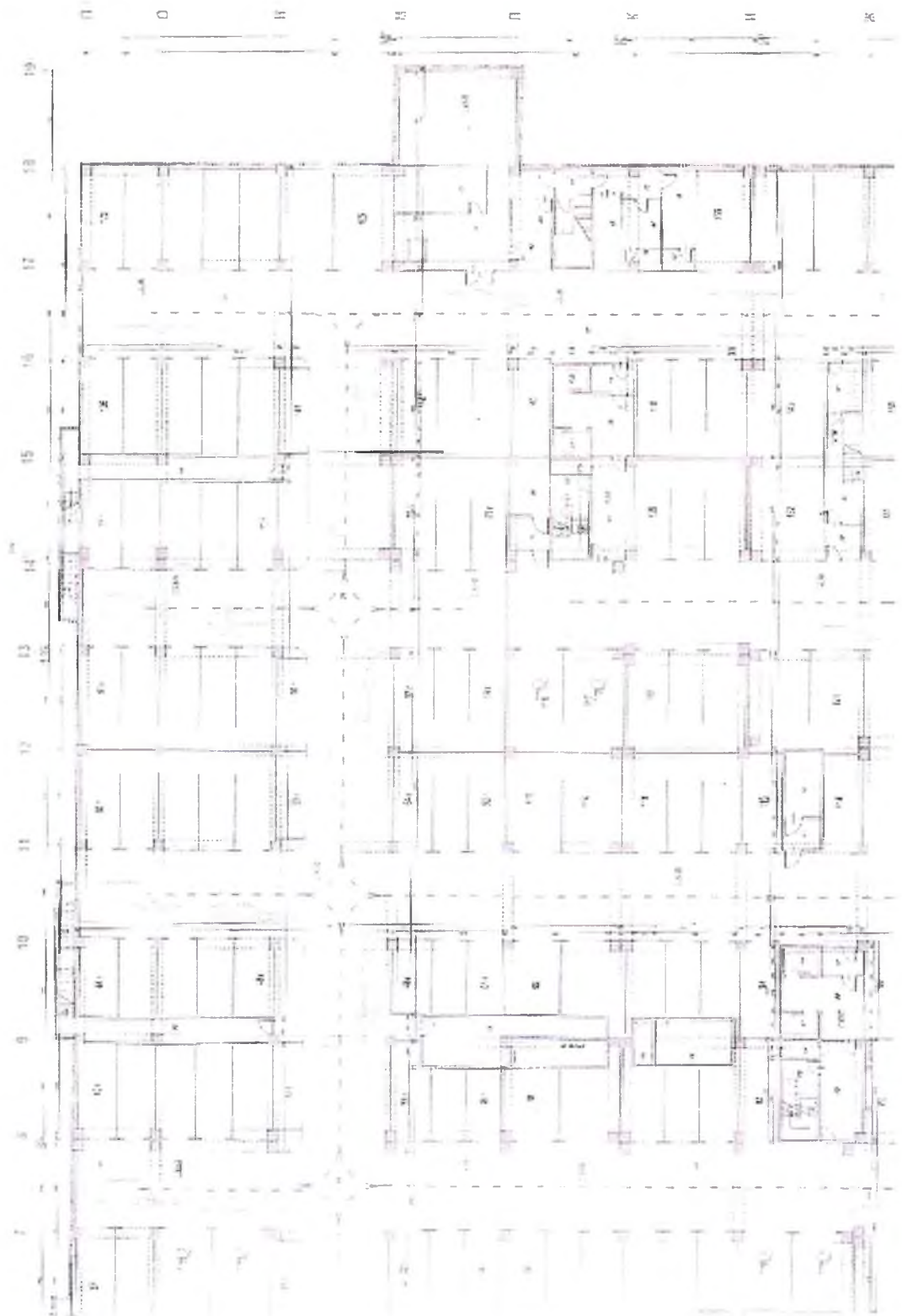
Объект государственной экспертизы

Результаты инженерных изысканий и

Копия верна  
Александрова  
29.09.2016

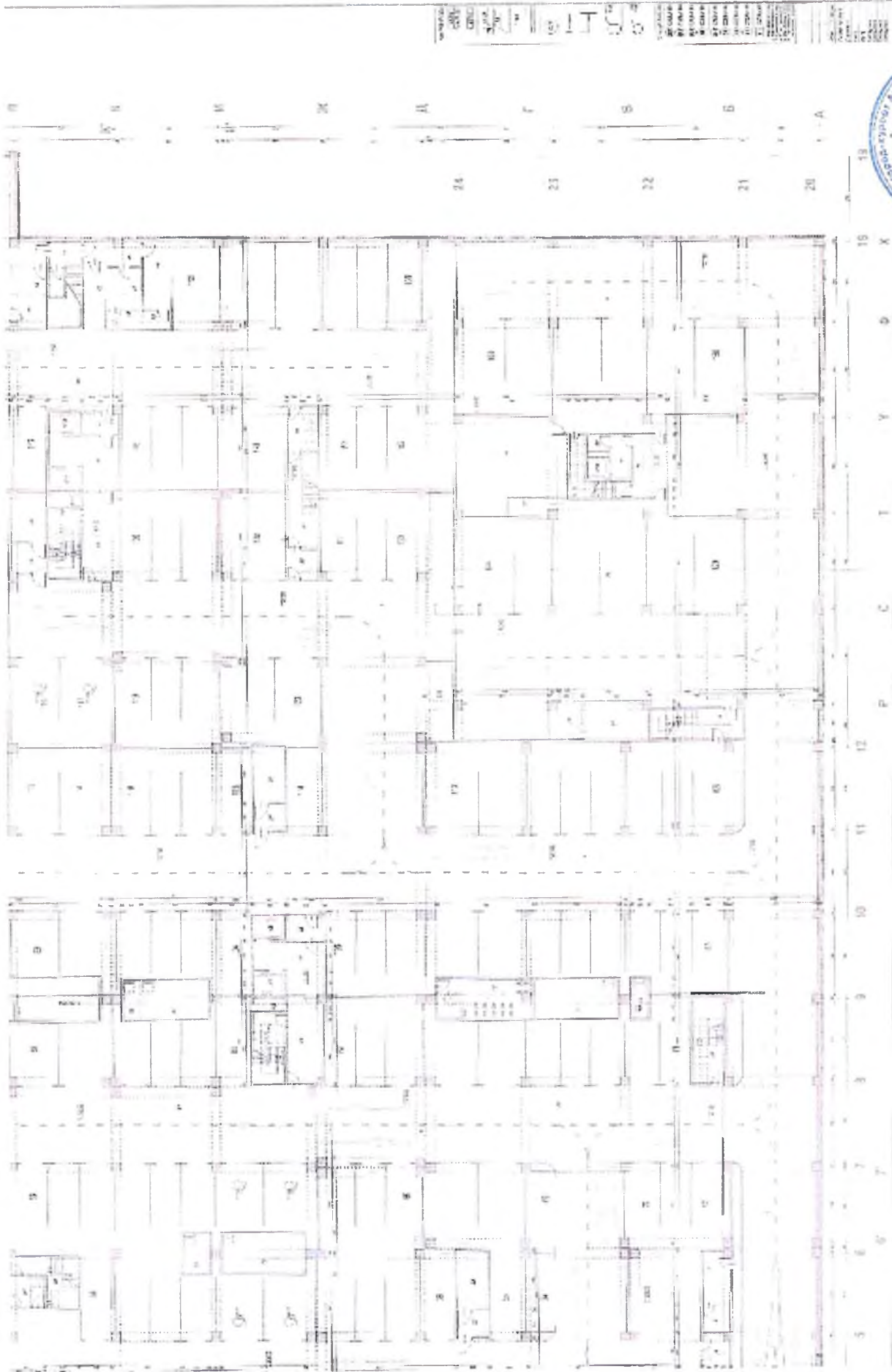
Копия верна  
29/09/2016  
Некляев Э.А.

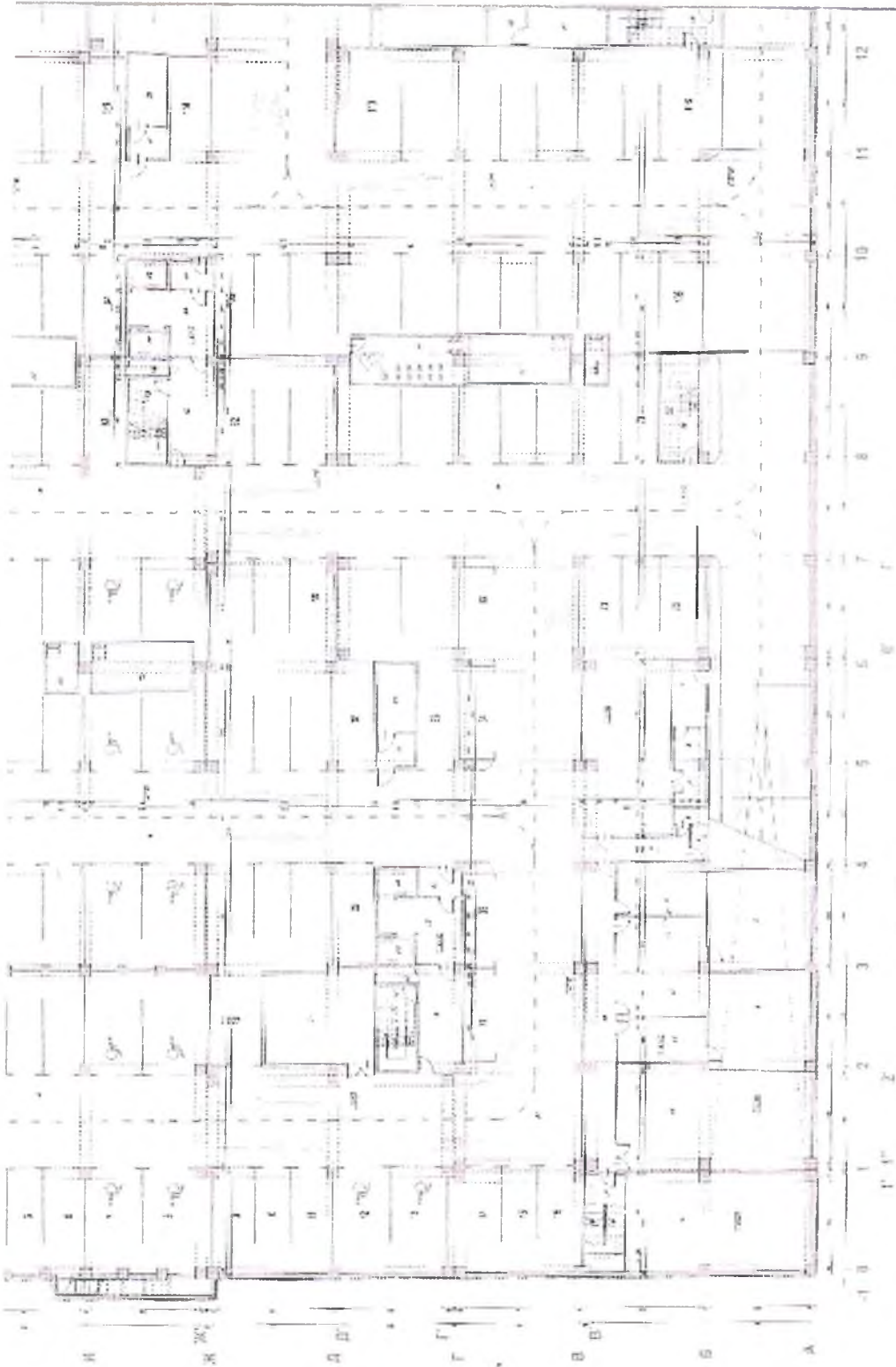












**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ  
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 12.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:37:0101001:550
Объект недвижимости:	Нежилое помещение, расположенное подвал №1. Площадь: общая 10215.7 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Анапский район, г. Анапа, пр-кт. Революции, дом №3, пом. 1-251, 253-268, 276-280
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 23-23/026-23/026/036/2016-626/4, 10.06.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи от 17.03.2015 г.; Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	10.06.2016
номер государственной регистрации:	23-23/026-23/026/036/2016-626/5
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.06.2016 г. по 31.07.2024 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент.
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 17.03.2015 г.; Договор купли-продажи от 31.05.2016 г.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением ООО "Цитадель Эссете Менеджмент"

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Ачкинадзе А. В.

(подпись, печать)



### 13.3. Документы Оценщика и Компании



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
 | (800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

#### ПОЛИС № ГО-ОЦ-1568/15

#### обязательного страхования ответственности оценщиков

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1568/15 от 22.09.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Форпост-оценка»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, д. 8, стр. 3</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>300 000 000 (Триста миллионов) рублей</b>
ОБЩИЙ ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	<b>300 000 000 (Триста миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>90 000 (Девяносто тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «10» октября 2015 г. по «09» октября 2016 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:                  - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;                  - нарушения договора на проведение оценки.                  Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г.                  2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 22.09.2015г.</i>

**Страховщик:** Акционерное Общество  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
 Генеральный директор на основании Устава



(Дудаев Х.Р.)

«22» сентября 2015г.

**Страхователь:**  
**ООО «Форпост-оценка»**  
 Генеральный директор на основании Устава



(Авдеев С.Н.)

«22» сентября 2015г.







МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru  
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

**Выписка № 497  
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Авдеева Сергея Николаевича о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 08.04.2016 года за регистрационным № 1433.77.

Данные сведения представлены по состоянию на «15» июня 2016 г.

Дата составления выписки «15» июня 2016 г.

**Руководитель  
Административного отдела  
МСНО-НП «ОПЭО»**



**О.Н. Штанакова**





Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01433

Выдано 08.04.2016 г.

**АВДЕЕВ**  
**Сергей Николаевич**

*Паспорт 45 08 294384, выдан 21.12.2005 г.  
ОВД района Хамовники УВД ЦАО г. Москвы*

является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков 08.04.2016

за регистрационным № 1433.77

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

*Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»*





**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77  
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru  
info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1189/15-1**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1189/15 от 23.04.2015г. и Дополнительное соглашение №1 к договору страхования от 12.11.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления Страхователя.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Авдеев Сергей Николаевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>г.Москва, г. Московский, мкр. 3, д.11, кв.173</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>13 164 (Тринадцать тысяч сто шестьдесят четыре) рубля</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, безналичным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «12» ноября 2015 г. по «11» ноября 2016 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<b>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</b>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</b> <b>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</b>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<b>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление Страхователя о внесении изменений от 12.11.2015г.</b>

**Страховщик: Акционерное общество**  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

(Поталова Е.Ю.)

М.П.  
«12» ноября 2015г.



**Страхователь:**  
**Авдеев Сергей Николаевич**

(Авдеев С.Н.)

«12» ноября 2015г.



## 13.4. Копии материалов по объектам-аналогам

Лазурное Побережье



8 86133 5 69 15  
8 800 700 21 21



[Заказать обратный звонок](#)

г. Анапа, ул. Таманская, 24 [Контакты](#)

[О комплексе](#) [Планировки и цены](#) [Для бизнеса](#) [Фотографии](#) [Инфраструктура](#) [Документы](#)



23.03.2016

[Настройка уведомлений по email и в социальных сетях](#)

[Подписаться на новости](#)

8 86133 5 69 15 • [Контакты](#)

[Анапа, ул. Таманская, 24](#)

• [Заказать обратный звонок](#)

[Главная](#)

### О комплексе

Жилый комплекс расположен в курортной зоне Анапы, в 100 метрах от моря. Из окон дома открываются шикарные панорамные виды. Недалеко от комплекса находятся городской сквер, морской порт, центральная морская набережная. Поблизости есть школа и детский сад, магазины и рестораны, бизнес центры.

© 2012, ЗАО «Лазурное Побережье». Все права защищены.

<http://www.anapa-lazurnoe.ru/>

1/1



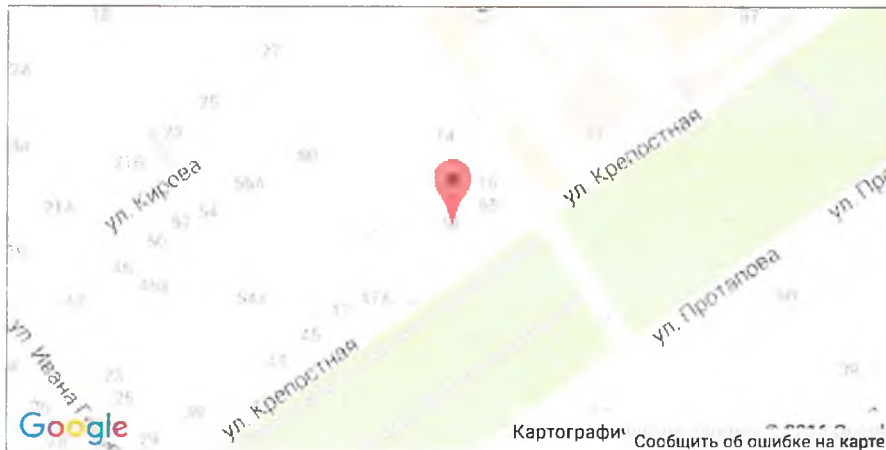


Офис продаж застройщика в Анапе | ЖК "На Крепостной"

# ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА КРЕПОСТНОЙ

Контакты

## Контакты



Офис продаж  
ЖК «На  
Крепостной»  
к Анапа, ул.  
Крепостная,  
Тел: 8 (989)  
277-9-277, 8  
(967) 311-66-  
E-mail:  
gknk51@mai  
[Skype:](#)  
Nakrepostnc

*Будем рады ответить на все интересующие вас вопросы, касающиеся сроков строительства, условий оплаты и прочее...*

**Не откладывайте свой звонок на завтра. Вам могут ответить:  
«Продано!»**

### Форма обратной связи

Ваше имя \*

Ваш e-mail \*

Тема

Сообщение



26.09.2016

Машиноместо, 18 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — Объявления на сайте Avito[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [еще...](#)[Подать объявление](#)[Гаражи и машиноместа](#)[Поиск по объявлениям](#)[Анапа](#)[Найти](#)

## Кеды BRIS

890,00 руб Скидки до 80%

Wildberries.ru

[Все объявления в Анапе](#) / [Недвижимость](#) / [Гаражи и машиноместа](#) / [Продам](#) / [Машиноместа](#) / [Подземный паркинг](#)[Назад](#) [Следующее](#) —Машиноместо, 18 м<sup>2</sup>

Размещено 24 сентября в 19:43

[Редактировать](#) [закреть](#) [поднять объявление](#)

Просмотров: всего 479, сегодня 3



## Продайте машиноместо быстрее!

- [Премиум-размещение](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

## Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)



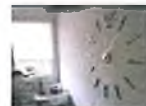
## Ликвидация склада часов!

Сюда на все модели до 70%. Помеши предложение ограничено!

[luxury-brand-watch.ru](#)

## Кровать-машинка за 3 990р

С кроваткой-машинкой ваш ребенок будет каждый день засыпать счастливым

[krovatki.ru](#)

## Огромные настенные часы!

Только 2 дня за 2990р! Диаметр 130см! Бесплатная доставка и подарок!

[clockin.ru](#)

Цена 1 850 000 руб ...

Продавец

Александр

на Avito с июня 2014

8 988 313-21-86

[Написать сообщение](#)

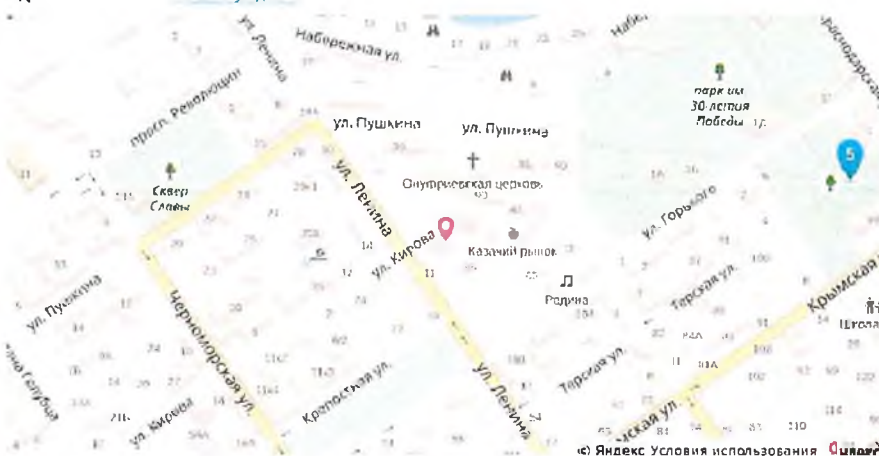
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город

Краснодарский край, Анапа

Адрес

[Ленина ул дом 9](#)[https://www.avito.ru/anapa/garazhi\\_i\\_mashinomesta/mashinomesto\\_18\\_m\\_757750001](https://www.avito.ru/anapa/garazhi_i_mashinomesta/mashinomesto_18_m_757750001)

1/2



26.09.2016 Машиноместо, 18 м<sup>2</sup> - купить, продать, сдать или снять в Краснодарском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Продам машиноместо 18 м<sup>2</sup> в охраняемом подземном паркинге

Машиноместо в охраняемом подземном паркинге в самом центре города-курорта -- это очень удобно и выгодно.

Номер объявления: 757750001

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

Похожие объявления:

<b>Машиноместо, 1</b> 690 000 р.	<b>Машиноместо, 1</b> 700 000 р.	<b>Машиноместо, 1</b> 800 000 р.	<b>Машиноместо, 1</b>	<b>Машиноместо, 2</b> р-н Центральн 950 000 р.
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------	--

Яндекс Директ

**Машиноместа в ЖК «Доминанта»**

Продажа машиномест - последние парковочные места со скидкой до 30%!

banki.ru Адрес и телефон Москва

Простая декларация на рекламном сайте

**ЖК «Хорошевский» от 4.1 млн руб!**

Бизнес-класс в р-не Хорошево-Мневники. Цены растут - успеи купить выгодно!

horoshevskiy.ru Адрес и телефон Москва

Простая декларация на рекламном сайте

**Недвижимость! Дома у моря! Скидки**

В центре Анапы! Дома и участки! 10 мин до моря! Большие скидки до 10 млн р!

sale.igood.me Адрес и телефон Москва

[Подать объявление](#)
[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
[Безопасность](#)
[Реклама на сайте](#)
[О компании](#)
[Вакансии](#)
[Мобильное приложение](#)

Avito — сайт объявлений Анапы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивает услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies

