GROUP OF COMPANIES

SRG®

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 72-10-РБ/14

"Определение величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки – здания гостиницы площадью 7 061,4 кв. м и здания блока обслуживания для гостиницы площадью 1 913,6 кв. м, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Виноградная, д. 20А"

Дата оценки: 01 декабря 2017 г.

Дата составления: 04 декабря 2017 г.

Заказчик: ООО УК "НРК-Капитал" Д. У. ЗПИФ недвижимости "НРК-Региональный"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Москва 2017

Objective view at situation

www.srgroup.ru

Исполнительное резюме

В соответствии с договором № 72/10-РБ от 11 ноября 2010 г. и заданием на оценку № 14 к договору №72/10-РБ от 27 ноября 2017 г. ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" произвело оценку величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки – объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20а, а именно:

- здания гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 7061,4 кв. м. Инвентарный номер: 15435. Литер: А. Этажность: 18. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:00;
- здания блока обслуживания для гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 1913,6 кв.м. Инвентарный номер:15435. Литер: Б. Этажность: 4. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:01.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 72-10-РБ/14 от 04 декабря 2017 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, специалистами ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" был сделан вывод о том, что справедливая (рыночная)[1] стоимость объекта оценки, по состоянию на 01 декабря 2017 г. составляет округленно (без НДС):

286 181 200

(Двести восемьдесят шесть миллионов сто восемьдесят одна тысяча двести) руб.

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Местоположение	Тип объекта	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	23:50/01:02:167:34:00	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А	Здание гостиницы	7 061,4	218 112 500
2	23:50/01:02:167:34:01	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А	Здание блока обслуживания для гостиницы	1 913,6	68 068 700
Итого по объекту оценки:				**8 975,0**	**286 181 200**

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО №1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет, а также международным стандартом финансовой отчетности IFRS 13.

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

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

С уважением,
Директор Управления по развитию бизнеса
направление «Финансовый консалтинг»
ООО "ЭсАрДжи–Консалтинг" **И. В. Терешин**

[1] В соответствии с международным стандартом финансовой отчетности IFRS 13

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ 6

2.1. Вид определяемой стоимости 6

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 8

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10

4.1. Сведения о Заказчике 10

4.2. Сведения об Оценщике 10

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 12

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 12

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 12

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 12

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 13

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости 13

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 14

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки 14

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета 14

6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки 15

6.5. Сведения о текущих арендаторах 28

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ 32

7.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сочи 32

7.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация офисной недвижимости 34

7.1.2. Состояние рынка коммерческой недвижимости г. Сочи 35

7.1.3. Анализ основных ценообразующих факторов для объектов коммерческой недвижимости 43

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 44

8.1. Общие сведения 44

8.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка 44

8.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями 47

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 48

9.1. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета 49

9.1.1. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода 49
9.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения 50
9.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения 50
9.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов 51
9.1.5. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 58
9.2. Определение стоимости доходным подходом 61
9.2.1. Обоснование выбора метода оценки 61
9.2.2. Определение арендуемой площади 63
9.2.3. Определение потенциального валового дохода 64
9.2.4. Определение действительного валового дохода 79
9.2.5. Определение чистого операционного дохода 79
9.2.6. Расчет ставки капитализации 80
9.3. Корректировка полученной стоимости объекта оценки на наличие долгосрочных договоров аренды 85
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 88
11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ…. 91
12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ 95
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА 233
13.1. Справочная информация, используемая при составлении отчета 244

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20а, а именно: ➢ Здание гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 7061,4 кв. м. Инвентарный номер: 15435. Литер: А. Этажность: 18. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:00; ➢ Здание блока обслуживания для гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 1913,6 кв.м. Инвентарный номер:15435. Литер: Б. Этажность: 4. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:01
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	➢ Здание гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 7061,4 кв. м. Инвентарный номер: 15435. Литер: А. Этажность: 18. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:00; ➢ Здание блока обслуживания для гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 1913,6 кв.м. Инвентарный номер:15435. Литер: Б. Этажность: 4. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:01
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	➢ Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки ➢ Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки ➢ Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки ➢ Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально
Права на объект оценки, учитываемые при определении справедливой (рыночно) стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Доверительное управление[2]
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости3
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для расчета стоимости чистых активов и составления иной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «НРК-Региональный» под управлением ООО Управляющая компания «НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости	Справедливая (рыночная)
Дата оценки	01 декабря 2017
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти Российской Федерации, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки справедливой (рыночной) стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

Источник информации: Задание на проведение оценки № 14 от 27 ноября 2017 г. к договору №72/10-РБ от 11.11.2010 г.

[2] В ходе проведения оценки было выявлено обременение части помещений долгосрочными договорами аренды.

[3]В соответствии с указанием ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года № 25095, с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года № 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации".

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

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

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

Также, Оценщик использовал Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н и Указание ЦБ РФ "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев" от 25 августа 2015 года № 3758-У.

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

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

2.1. Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату

оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).[4]

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

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

[4]Международный стандарт финансовой отчётности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Фотографии оцениваемых объектов были предоставлены Заказчиком. Осмотр проведен на дату 01.06.2017. Оценщик проводит оценку в предположении, что с 01.06.2017 до даты оценки (01.12.2017) состояние объекта не изменилось.

- В соответствии с данными правоудостоверяющих документов,[5] оцениваемый объект площадью 7 061,4 кв. м (кадастровый № 23:50/01:02:167:34:00) представляет собой здание гостиницы. По фотографиям оцениваемого объекта, представленным Заказчиком, Оценщик пришел к выводу о том, что данный объект недвижимости представляет собой офисный бизнес-центр с гостиничными номерами в своем составе, расположенными на 16-м этаже. В рамках настоящего Отчета оценка производится исходя из текущего использования и функционирования объекта.
- В соответствии с данными правоудостоверяющих документов,[6] оцениваемый объект площадью 1 913,6 кв. м (кадастровый № 23:50/01:02:167:34:01) представляет собой здание блока обслуживания для гостиницы. По фотографиям оцениваемого объекта, представленным Заказчиком, Оценщик пришел к выводу о том, что данный объект недвижимости представляет собой тренажерный зал, расположенный на 1 этаже, офисное помещение, расположенное на 2 этаже, и помещения предназначенные для размещения ресторанного комплекса, расположенные на 2-4 этажах здания. В рамках настоящего Отчета оценка производится исходя из текущего использования и функционирования объекта.
- Оцениваемое нежилое здание площадью 7 061,4 кв. м имеет в своем составе помещения, используемые для размещения гостиничных номеров (16 этаж бизнес-центра). Собственником указанного объекта недвижимости является закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "НРК-Региональный". В соответствии с уставными документами, закрытый паевой инвестиционный фонд не имеет права оказывать услуги гостиничного характера. Гостиничные номера, расположенные на 16 этаже бизнес-центра, сданы в аренду юридическому лицу в качестве офисных помещений, которое, в свою очередь, осуществляет гостиничную деятельность. Иными словами, доходы, генерируемые гостиницей, не принадлежат собственнику данного бизнес-центра, т.е. не участвуют в формировании его совокупного дохода. На основании вышеизложенного, Оценщиком принято решение не учитывать возможный (потенциальный) доход, генерируемый гостиничным бизнесом при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.
- Объект оценки представляет собой два нежилых здания (здание гостиницы и здание блока обслуживания для гостиницы). Стоимость каждого оцениваемого здания, входящего в состав объекта оценки, определялась как произведение справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости и доли дохода, генерируемой каждым объектом по отдельности.

Специальные допущения

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

[5] Свидетельство о государственной регистрации права серии 23 АМ № 834771 от 24 июня 2011 г.

[6] Свидетельство о государственной регистрации права серии 23 АМ № 834771 от 24 июня 2011 г.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Заказчиком оценки является ООО УК "НРК-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "НРК-Региональный".

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НРК-Региональный"
Юридический адрес	1210190, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1
ОГРН	1057748363892
Дата присвоения ОГРН	26.09.2005

4.2. Сведения об Оценщике

Исполнителем услуг по Договору является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг":

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	"Росгосстрах": - договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г. Доп. соглашение № 1 к договору страхования № №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г. о продлении срока действия договора до 31 мая 2018 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона «Об Оценочной деятельности в Российской Федерации»	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Оценщик	Колмыкова Мария Владимировна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 961673, выданный МГТИ "МАМИ" 27.06.2011 (по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)")
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член ООО "РОО", адрес: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Свидетельство № 008317 (согласно реестру членов ООО "РОО") от 11.01.2013
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 1700SB4003418 от 05.09.2017, выдан САО "ВСК"; срок действия с 06.09.2017 по 05.09.2018; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Почтовый адрес	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Адрес электронной почты Оценщика	info@srgroup.ru
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и

	юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является задание на оценку № 14 от 27 ноября 2017 г. к договору № 72/10-РБ от 11 ноября 2010 г., заключенное между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" и ООО УК "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. ЗПИФ недвижимости "НРК-Региональный".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета являются: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20а, а именно:

- здание гостиницы[7], назначение: нежилое. Площадь: общая 7061,4 кв. м. Инвентарный номер: 15435. Литер: А. Этажность: 18. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:00;
- здание блока обслуживания для гостиницы[8], назначение: нежилое. Площадь: общая 1913,6 кв.м. Инвентарный номер:15435. Литер: Б. Этажность: 4. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:01.

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой единый объект недвижимости – бизнес-центр "Олимпийский".

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

На основании предоставленных данных была определена справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки. При оценке использовался доходный и сравнительный подходы.[9]

Табл. 5.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета обременения долгосрочными договорами аренды

Подходы	Вес, %	Результаты, полученные с использованием подходов к оценке (без НДС), руб.	Итоговые результаты (без НДС), руб.
Сравнительный	0%	568 903 147- 695 326 068	0
Доходный	100%	290 163 369	290 163 369
Затратный	-	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл.5.2

Определение итоговой справедливой (рыночной) стоимости

Наименование	Ед. изм.	Значение
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС	руб.	290 163 369
Стоимость обременения без НДС	руб.	3 982 133
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом обременения без НДС	**руб.**	**286 181 236**

Источник информации: расчеты Оценщика

[7] См. п. 4.6 настоящего Отчета.

[8] См. п. 4.6 настоящего Отчета.

[9] Сравнительный подход приводился справочно.

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

286 181 200

(Двести восемьдесят шесть миллионов сто восемьдесят одна тысяча двести) руб.

Табл. 5.3

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки
(стоимостные показатели по каждому оцениваемому объекту)

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Местоположение	Тип объекта	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	23:50/01:02:167:34:00	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А	Здание гостиницы	7 061,4	218 112 500
2	23:50/01:02:167:34:01	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А	Здание блока обслуживания для гостиницы	1 913,6	68 068 700
Итого по объекту оценки:				**8 975,0**	**286 181 200**

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Оценщик _____ **М.В. Колмыкова**

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

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

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права	23 АМ № 834771 от 24 июня 2011 г.;
2	Свидетельство о государственной регистрации права	23 АМ № 834764 от 24 июня 2011 г.;
3	Технический паспорт на здание гостиницы	№ 15435 по состоянию на 22 августа 2007 г.
4	Выписки из ЕГРП от 22.06.2016	№ 90-20456875
5	Выписки из ЕГРП от 22.06.2016	№ 90-20456901
6	Экспликация к поэтажному плану по состоянию на 22 августа 2007 г.	
7	Технический паспорт на здание блока обслуживания	№ 15435 по состоянию на 8 мая 2007 г.;
8	Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка	От 23 августа 2011 г.
9	Договор аренды нежилых помещений	Договор № 1-КБС-Д от 3 июня 2014 г.
10	Договор аренды нежилых помещений	Договор № 380415-Барвиха от 28 апреля 2015 г.
11	Дополнительное соглашение	Дополнительное соглашение № 4 от 28 ноября 2014 г. к Договору № 1 от 01.02.2008 .
12	Справка о балансовой стоимости оцениваемых объектов по состоянию на 01.12.2017	
13	Реестр арендаторов имущества по состоянию на 01.12.2017	

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НРК-Региональный"
Адрес местонахождения	1210190, г. Москва, ул. Знаменка, д. 13, стр. 1
ОГРН	1057748363892
Дата государственной регистрации	26.09.2005
Первоначальная балансовая стоимость здания гостиницы, руб.	467 057 000
Остаточная балансовая стоимость здания гостиницы, руб. по состоянию на 01.12.2017	261 875 890
Первоначальная балансовая стоимость здания блока обслуживания гостиницы, руб.	237 403 000
Остаточная балансовая стоимость здания блока обслуживания гостиницы, руб. по состоянию на 01.12.2017	113 110 352

Источник информации: документы Заказчика

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

В таблице ниже представлен перечень правоудостоверяющих документов на объект оценки.

Табл. 6.3

Правоудостоверяющие и правоустанавливающие документы на объект оценки

№ п/п	Наименование объекта в соответствии с правоудостоверяющими документами	Правоудостоверяющий документ	Кадастровый (или условный) номер	Субъект права	Площадь, кв. м
1	Здание гостиницы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 23 АМ № 834771 от 24 июня 2011 г.	23:50/01:02:167:34:00	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"	7 061,4
		Технический паспорт на здание гостиницы № 15435 по состоянию на 22 августа 2007 г.;	-		
2	Здание блока обслуживания для гостиницы	Свидетельство о государственной регистрации права серии 23 АМ № 834764 от 24 июня 2011 г.	23:50/01:02:167:34:01		1 913,6
		Технический паспорт на здание блока обслуживания для гостиницы № 15435 по состоянию на 8 мая 2007 г.	-		

Источник информации: данные правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком

Вывод по правовым характеристикам объекта оценки ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)" Д. У. ЗПИФ недвижимости "НРК-Региональный":

Проведенный анализ имущественных прав позволил Оценщику сделать вывод о том, что на объект оценки зарегистрировано право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Земельный участок, относящийся к объекту оценки, принадлежит ООО "Национальная Резервная Корпорация" на праве долгосрочной аренды, что подтверждается соглашением о переуступке прав к договору аренды земельного участка от 23 августа 2011 г.[10]

Существующими ограничениями (обременениями) права по оцениваемому зданию площадью 7 061,40 кв. м являются аренда и доверительное управление, по оцениваемому зданию площадью 1 913,60 кв. м – доверительное управление.

Земельный участок, принадлежащий ООО "Национальная Резервная Корпорация" на праве долгосрочной аренды, имеет ограничение (обременение) в виде второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта.

В соответствии с п. п.3, 4 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", Правилами доверительно управления и п. 1 ст. 1020 ГК РФ управляющая компания вправе самостоятельно распоряжаться имуществом ЗПИФ недвижимости, в т. ч. продавать земельные участки, являющие объектом оценки. На основании вышеизложенного Оценщик исходил из допущения об отсутствии обременений (доверительное управление) объекта оценки.

Согласно перечню арендаторов, предоставленному заказчиком, на оцениваемые объекты заключено 2 долгосрочных договора аренды.

Табл. 6.4

Информация о долгосрочных договорах аренды

№	Наименование	Площадь, кв. м	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб.	Ставка аренды без НДС, руб. кв.м в мес.[11]	Ставка аренды с НДС, руб. кв. м в мес.	Дата заключения договора	Срок действия договора
	Здание гостиницы						
1	Офис КБ Союзный	142,2	142 200	847	1 000	28.07.2014	27.07.2019
	Здание блока обслуживания гостиницы						
2	Ресторан	643,8	425 000	559	660	13.05.2015	11.05.2020

Источник информации: документы Заказчика

Таким образом, оценке подлежит право собственности на объект оценки с учетом обременений долгосрочными договорами аренды.

6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Краснодарского края по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А.

[10] Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 23 августа 2011 г. к договору аренды земельного участка № 4900001519 от 11 августа 1999 г.

[11] По условиям договора коммунальные платежи входят в арендную ставку.

Характеристика Краснодарского края[12]

Краснодарский край – субъект Российской Федерации, входит в состав Южного федерального округа.

На северо-востоке край граничит с Ростовской областью, на востоке – со Ставропольским краем, на юге – с Абхазией. С северо-запада и юго-запада территория края омывается Азовским и Черным морями. Общая протяженность границ края – 1 540 км.

Краснодарский край занимает площадь 76 тыс. кв. км и является южным регионом России. В крае проживает свыше 5 млн. чел., в том числе около 53% – в городах и 47% – в сельской местности.

Основу производительных сил Краснодарского края составляют промышленный, строительный, топливно-энергетический комплексы, область информационных и коммуникационных технологий, а также агропромышленный, транспортный, курортно-рекреационный и туристский комплексы. Последние три направления деятельности (агропромышленный, транспортный, санаторно-курортный и туристский комплексы) соответствуют приоритетам социально-экономического развития России и определяют особый статус Краснодарского края в экономике страны.

Динамичное развитие агропромышленного комплекса Краснодарского края обеспечивает продовольственную безопасность страны: край обладает богатейшими ресурсами сельскохозяйственных земель, в том числе черноземами, площадь которых составляет 4 805 тыс. га (это более 4% российских и около 2% мировых запасов); край занимает первое место среди субъектов Российской Федерации по объему производства зерна, сахарной свеклы, плодов и ягод, второе – по производству семян подсолнечника и меда; край занимает второе место среди субъектов Российской Федерации по производству яиц, мяса скота и птицы (в живом весе), третье место – по производству молока, овощей.

Транспортный комплекс обеспечивает реализацию внешнеполитических и экономических интересов России в зоне черноморского и средиземноморского экономического сотрудничества. Морские порты края обеспечивают прямой выход через Азовское и Черное моря на международные внешнеторговые пути и перерабатывают более 35% внешнеторговых российских и транзитных грузов морских портов России.

Характеристикаг. Сочи[13]

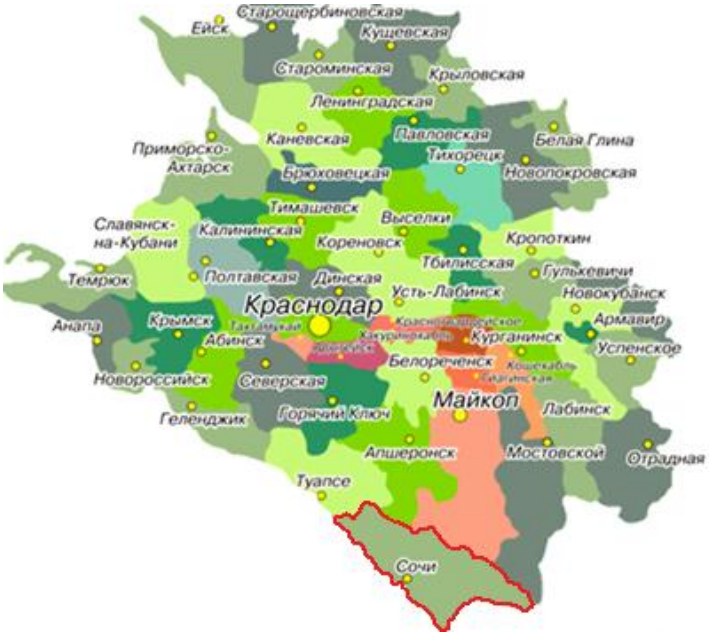
Сочи – город-курорт в России, на черноморском побережье Западного Кавказа в Краснодарском крае России. Образует муниципальное образование город-курорт Сочи. Является самым крупным курортным городом России, а также крупным экономическим центром черноморского побережья России. Постоянное население города — 401 291 чел. (на начало 2016 г.).

[12] Материал из свободной энциклопедии (http://ru.wikipedia.org).

[13]Материал из свободной энциклопедии (http://ru.wikipedia.org).

Рисунок 6.1

Схематическое изображение г. Сочи на карте Краснодарского края



Источник информации: https://www.google.ru

Город Сочи с сельскими населенными пунктами, расположенными в горной части образует муниципальное образование город-курорт Сочи, административно подразделяющееся на четыре района: Адлерский, Хостинский, Центральный и Лазаревский.

Основа экономики Сочи — обслуживание отдыхающих и туризм (рассчитанный на преимущественно внутренний российский рынок). По всему побережью Большого Сочи расположены многочисленные гостиницы, пансионаты, санатории, дома отдыха и др.

Большое развитие имеет пищевая и обрабатывающая промышленность. Наиболее крупными предприятиями города считаются:

- Сочинский мясокомбинат;
- Сочинский рыбоконсервный комбинат;
- Адлерская птицефабрика;
- Форелеводческое хозяйство;
- Перепелиная ферма "Приморская";
- Дагомысская чайная фабрика;
- Лазаревская судостроительная верфь;
- Ремонтно-механический завод;
- Сочиморстрой;
- Сочинский хлебокомбинат;
- Адлерский хлебокомбинат;
- Лазаревский хлебозавод.

В пригородах Сочи развито сельское хозяйство, в особенности садоводство, выращивание чая, цитрусовых, теплолюбивых культур, таких как фейхоа, мушмула, киви; декоративной субтропической флоры. Имеется форелевое хозяйство, в предгорьях — пчеловодство.

Городской транспорт представлен в основном маршрутными такси, такси и небольшим количеством автобусов. В связи с вытянутостью территории города городские пассажирские перевозки производятся также электропоездами.

В Сочи (в Адлере и в поселке Красная Поляна, находящемся в 39 км от берега Черного моря) проводились зимние Олимпийские игры 2014.

Характеристика района Центральный[14]

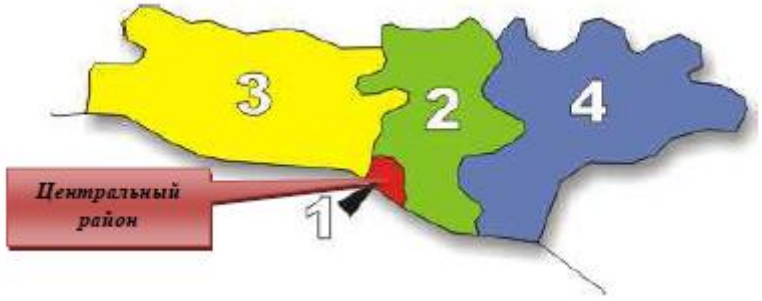
Центральный район — один из четырех административных районов муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края России. Территория — 32 кв. км.

Район расположен между Мамайским перевалом и рекой Верещагинка. Представляет собой непосредственно сам исторический Сочи, за исключением южной части старого города (Верещагинская Сторона), относящейся к Хостинскому району. Граничит с Хостинским и Лазаревским районами.

В состав района входят несколько микрорайонов: Альпийская, Больничный Городок, Вишневая, Гагарина, Донская, Завокзальный, Заречный, Мамайка, Пасечная, Труда и Центральный.

Рисунок 6.2

Схематическое изображение Центрального района на карте г. Сочи



Источник информации: https://forum.allsochi.info/showthread.php?t=19054

Табл. 6.5

Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Местоположение	РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в зоне коммерческой застройки
Типичное использование окружающей недвижимости	Административно-торговые объекты
Форма участка, рельеф	Многоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Объект оценки располагается на основной федеральной трассе, в непосредственной близости с основными деловыми и культурными объектами города, а также с летней резиденцией Президента Российской Федерации "Бочаров ручей". Объект оценки находится на первой линии домов ул. Виноградная, в центральной части Центрального района, на расстоянии 30 м от остановок общественного транспорта. В непосредственной близости от объекта оценки проходят такие улицы, как ул. Пирогова и ул. Госпитальная. Основной транспортной магистралью Центрального района является Курортный проспект, переходящий в ул. Егорова и ул. Виноградная
Экономическое местоположение	Объект оценки расположен в зоне сложившегося района и занимает выгодное экономико-географическое положение
Плотность и тип застройки	Плотность застройки в зоне расположения объекта 70%
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Сочи. Уровень шума – допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с высоким спросом на административно-торговую и жилую недвижимости
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары,

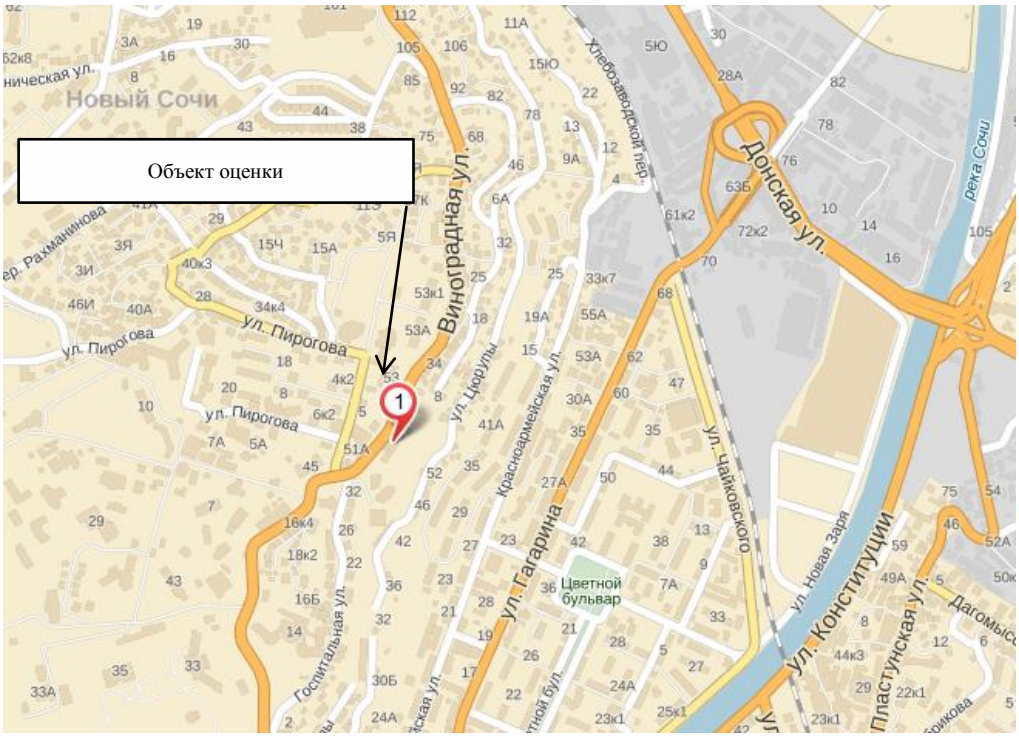
[14]Материал из свободной энциклопедии (http://ru.wikipedia.org).

Наименование	Характеристика
	на прилегающей территории расположена наземная охраняемая автомобильная парковка на 70 м/м

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Рисунок 6.3

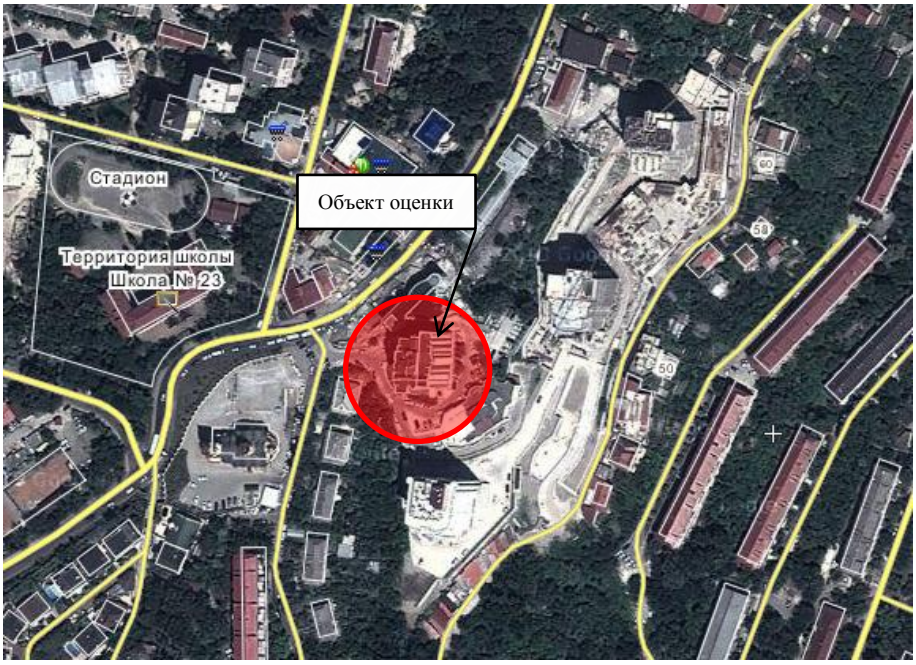
Схематическое изображение объекта оценки на карте г. Сочи



Источник информации: http://maps.yandex.ru/

Рисунок 6.4

Схематическое изображение объекта оценки на карте г. Сочи (аэрокосмический снимок)



Источник информации: http://wikimapia.org

Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Объект оценки расположен на земельном участке общей площадью 4 779 кв. м.

Общие сведения о земельном участке представлены в таблице ниже.

Табл. 6.6

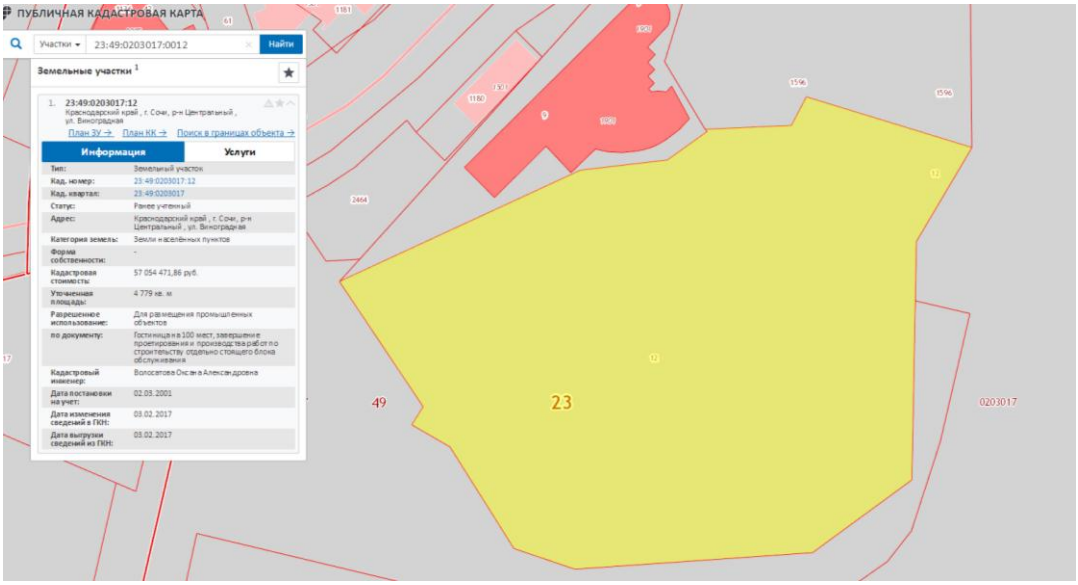
Общие сведения о земельном участке

Наименование	Характеристика оцениваемых объектов
Наименование объекта	Земельный участок
Сегмент рынка, к которому относится объект	Объект относится к рынку земельных участков г. Сочи
Местоположение	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Виноградная
Правообладатель объекта	ООО "Национальная Резервная Корпорация"[15]
Вид права	Долгосрочная аренда
Правоустанавливающий документ	Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 23 августа 2011 г.
Кадастровый (или условный) номер	23:49:0203017:0012
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования земельного участка	Для строительства гостиницы на 100 мест и отдельно стоящего блока обслуживания[16]
Наличие/отсутствие обременения	Вторая зона округа горно-санитарной охраны курорта
Площадь земельного участка, кв. м	4 779,0
Кадастровая стоимость, руб.	57 054 471,86
Текущее использование	Размещение бизнес-центра "Олимпийский"
Объекты недвижимости, расположенные на участке	Здание гостиницы площадью 7 061,4 кв. м и здание блока обслуживания для гостиницы площадью 1 913,6 кв. м соответственно

Источник информации: данные правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком

Рисунок 6.5

План земельного участка площадью 4 779 кв. м
(кадастровый № 23:49:0203017:0012)



Источник информации: данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)

[15]Правообладателем по договору аренды земельного участка № 4900001519 от 11 августа 1999 г. выступает ООО "Бизнес-центр Олимпийский". Согласно дополнительному соглашению о переуступке прав на арендуемый земельный участок (договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 23 августа 2011 г.), фактическим правообладателем является ООО "Национальная Резервная Корпорация".

[16]Согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru), разрешенным видом использования земельного участка площадью 4 779 кв. м является строительство гостиницы на 100 мест, завершенное проектирование и производство работ по строительству отдельно стоящего блока обслуживания.

Описание количественных и качественных характеристик оцениваемых зданий

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета являются: объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20а, а именно:

- здание гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 7061,4 кв. м. Инвентарный номер: 15435. Литер: А. Этажность: 18. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:00;
- здание блока обслуживания для гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 1913,6 кв.м. Инвентарный номер:15435. Литер: Б. Этажность: 4. Кадастровый (или условный) номер: 23-50/01:02:167:34:01.

В совокупности оцениваемые объекты представляют собой единый объект недвижимости – бизнес-центр "Олимпийский".

Оцениваемые здания принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Описание оцениваемых зданий составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр и фотографирование оцениваемых объектов произведены 01 июня 2017 г. В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.

Табл. 6.7

Технико-экономические показатели здания гостиницы площадью 7 061,40 кв. м

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Вид права на здание	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"
Наличие существующих ограничений (обременений)	Аренда, доверительное управление
Наименование объекта недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Здание гостиницы
Текущее использование	Бизнес-центр "Олимпийский" с гостиничными номерами в своем составе, расположенными на 16 этаже[17]
Тип объекта	ОСЗ
Класс здания	В
Год постройки	2000
Срок полезной службы, лет	85[18]
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	7 061,4
Арендопригодная площадь, кв. м	5 228,1[19]
Строительный объем, куб. м	29 933,0
Площадь застройки, кв. м	5 056,0
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	18 этажей + цокольный этаж
Подземная часть	Отсутствует

[17] См. раздел 5 настоящего Отчета.

[18]Оценщик при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall&Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Оценщик использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[19]Определение арендопригодной площади произведено на основании анализа технических паспортов и экспликаций к ним, предоставленных Заказчиком.

Наименование	Характеристика
Наличие (отсутствие) витринного остекления	Отсутствует
Наличие (отсутствие) подземного паркинга	Отсутствует (охраняемый наземный паркинг на 70 м/м)
Состояние отделки	Стандарт, не требует ремонта
Местоположение оцениваемого здания	
Населенный пункт	г. Сочи
Район	Центральный
Адрес местоположения	ул. Виноградная, д. 20А, лит. А
Линия застройки	Первая
Ближайшее окружение	Преимущественно жилая и коммерческая застройка
Конструктивные характеристики оцениваемого здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б
Фундамент	Свайный с ростверком
Материал перекрытия	Ж/б
Материал крыши	Совмещенная
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного визуального осмотра объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 15%
Физический износ по БТИ	7%
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Лифт	+ (пассажирские и грузовые)
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Табл. 6.8

Технико-экономические показатели блока обслуживания для гостиницы площадью 1 913,60 кв. м

Наименование	Характеристика
Общая характеристика здания	
Вид права на здание	Общая долевая собственность
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"
Наличие существующих ограничений (обременений)	Доверительное управление
Наименование объекта недвижимости	Нежилое здание
Назначение объекта	Здание блока обслуживания для гостиницы
Текущее использование	Бизнес-центр "Олимпийский" с гостиничными номерами в своем составе, расположенными на 16 этаже20
Тип объекта	ОСЗ
Класс здания	В[21]
Год постройки	2003
Срок полезной службы, лет	85[22]
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет
Площадь, кв. м	1 913,6
Арендопригодная площадь, кв. м	1 540,2[23]
в том числе:	
офисные помещения, кв. м	142,7

[20] См. раздел 5 настоящего Отчета.

[21] См. раздел 7 настоящего Отчета.

[22]Оценщик при определении сроков полезной службы оцениваемого объекта анализировал ряд информационных источников: Постановление №1 от 01.01.2002 г. ОКОФ (в ред. Постановления Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.), Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО), данные справочника Marshall&Swift (США). Определив в соответствии с данными источниками срок полезной службы объекта, Оценщик использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

[23]Определение арендопригодной площади произведено на основании анализа технических паспортов и экспликаций к ним, предоставленных Заказчиком.

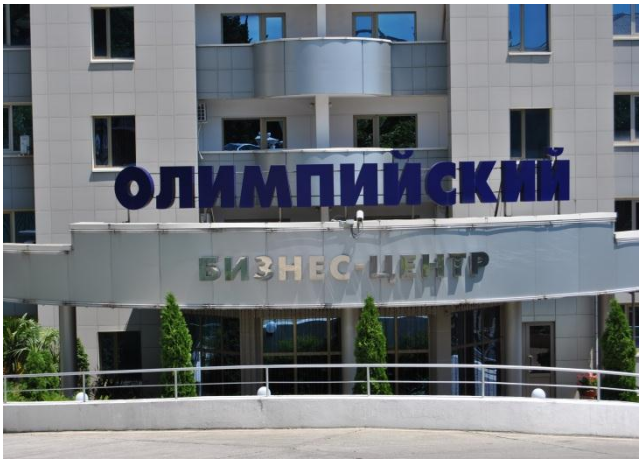
Наименование	Характеристика
тренажерный зал, кв. м	509,3
помещение для объектов общественного питания, кв. м	888,2
Строительный объем, куб. м	7 740,0
Площадь застройки, кв. м	н/д
Класс конструктивных систем	КС-1
Этажность	4 этажа
Подземная часть	Отсутствует
Наличие (отсутствие) витринного остекления	Есть
Наличие (отсутствие) подземного паркинга	Отсутствует (охраняемый наземный паркинг на 70 м/м)
Состояние отделки	Стандарт, не требует ремонта
Местоположение оцениваемого здания	
Населенный пункт	г. Сочи
Район	Центральный
Адрес местоположения	ул. Виноградная, д. 20А, лит. Б
Линия застройки	Первая
Ближайшее окружение	Преимущественно жилая и коммерческая застройка
Конструктивные характеристики оцениваемого здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	Керамзитобетонные монолитные
Фундамент	Свайный с ростверком
Материал перекрытия	Ж/б
Материал крыши	Плоская наплавляемая
Общее техническое состояние	На основании данных технической документации и произведенного визуального осмотра объекта оценки, Оценщиком сделан вывод о том, что объект находится в хорошем техническом состоянии, износ не превышает 7%
Физический износ по БТИ	5%
Внутреннее инженерное оборудование	
Отопление	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Электроосвещение	+
Лифт	+ (пассажирские и грузовые)
Система пожарной сигнализации	+
Радио	+
Телефон	+
Телевидение	+
Охрана здания и прилегающей территории	+

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

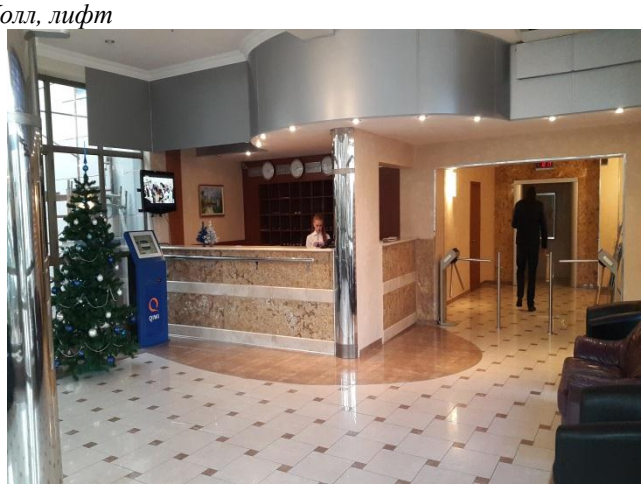
Фотографии 6.1

Здание гостиницы (бизнес-центр "Олимпийский") общей площадью 7 061,4 кв. м

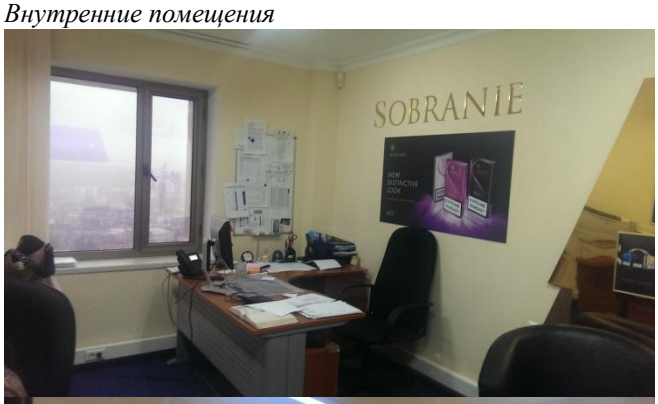
Внешний вид объекта



Холл, лифт



Внутренние помещения

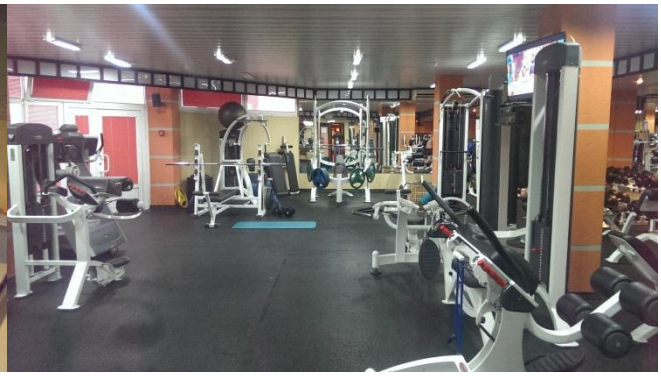


Источник информации: данные визуального осмотра

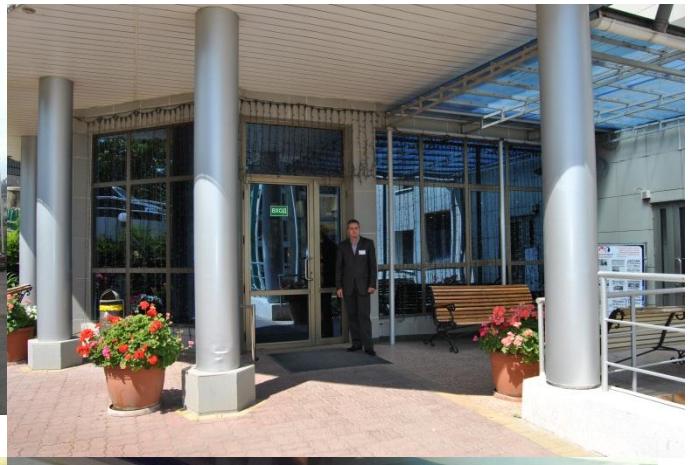
Фотографии 6.2

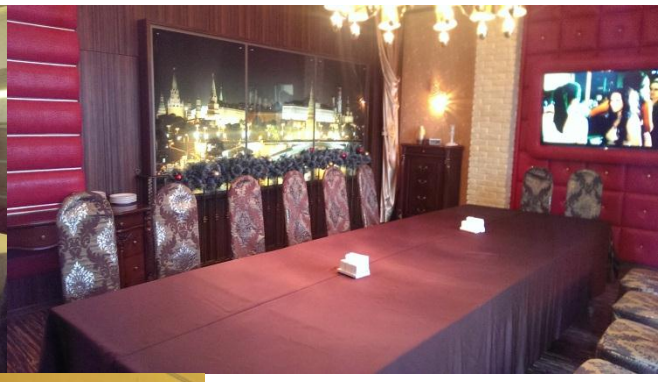
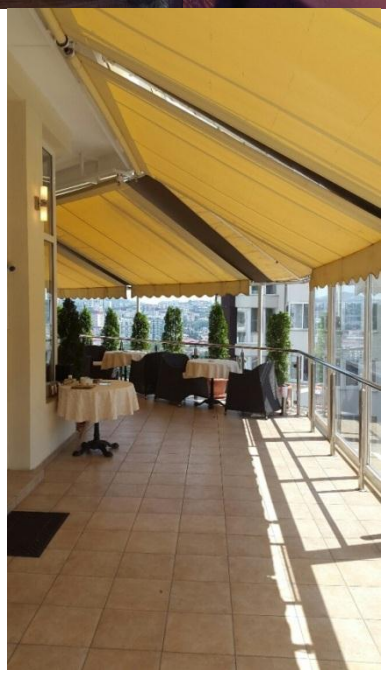
Здание блока обслуживания для гостиницы общей площадью 1 913,6 кв. м

Фотографии тренажерного зала

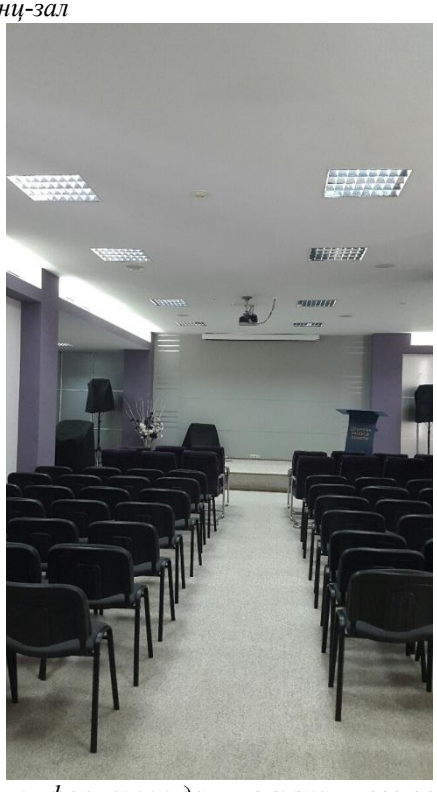


Фотографии ресторана



Конференц-зал



Источник информации: данные визуального осмотра

6.5. Сведения о текущих арендаторах

Табл. 6.9

Ключевые параметры существующих договоров аренды

Наименование арендатора	№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения (цель аренды)	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%)	Арендная ставка за 1 кв.м/мес., руб.	входят эксплуатационные расходы*	входят коммунальн. платежи*	коридорный коэффициент	Срок договора аренды
Здание гостиницы по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Виноградная, д. 20а										
АвиаРесурс ООО	1	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
АО фирма "Агрокомплекс" им. Н.И. Ткачева	2	60,10	офис	60 100,00	9 167,80	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Алкомаркет-Юг ООО	3	60,10	офис	48 080,00	7 334,24	800,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Артемьева И.И.	4	35,40	офис	31 860,00	4 860,00	900,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
АС ООО	5	35,40	офис	31 860,00	4 860,00	900,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Аустромобаил-Сочи	6	13,00	офис	13 000,00	1 983,05	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Бочарникова Е.С. ИП	7	12,00	офис	13 000,00	1 983,05	1 083,33	да	да	x	11 мес с пролонгацией
БИЗНЕС ГРУПП	8	10,40	офис	11 150,00	1 700,85	1 072,12	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Бизнес Консьерж ООО	9	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Бизнес-Связь ООО	10	0,00	антенна на крыше	27 500,00	4 194,92	x	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Все грани дизайна ООО	11	16,00	офис	16 000,00	2 440,68	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ВымпелКом ОАО	12	0,00	антенна на крыше	44 000,00	6 711,86	x	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Голубятников В.В. ИП	13	82,00	кафе офис	68 000,00	10 372,88	829,27	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Гринева О.В. ИП	14	35,40	офис	29 200,00	4 454,24	824,86	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Дж.Т.И.по маркетингу и продажам ЗАО	15	110,74	офис	162 000,00	24 711,86	1 462,89	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Еремина М. В. ИП	16	10,00	офис	10 400,00	1 586,44	1 040,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Идеал недвижимость ООО	17	48,00	офис	15 000,00	2 288,14	312,50	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Карпова Н.В.	18	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Компания Альфа Пласт ООО	19	35,40	офис	36 816,00	5 616,00	1 040,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией

Наименование арендатора	№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения (цель аренды)	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%)	Арендная ставка за 1 кв.м/мес., руб.	входят эксплуатационные расходы*	входят коммунальн. платежи*	коридорный коэффициент	Срок договора аренды
Кубань-Сервис ООО	20	60,10	офис	50 000,00	7 627,12	831,95	да	да	x	11 мес с пролонгацией
КУПИРУЛИ ООО	21	6,00	офис	1 000,00	152,54	166,67	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Малахит ЛК ООО	22	35,40	офис	28 320,00	4 320,00	800,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Махадеева А.В. ИП	23	10,30	парикмахерская	10 300,00	1 571,19	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Местная религиозная организация Церковь Христиан Веры Евангельской (пятидесятников) "Церковь Иисуса	24	35,4	офис	17 989,22	2 744,12	508,17	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Монтажлифтсервис ООО	25	105,50	офис	95 000,00	14 491,53	900,47	да	да	x	11 мес с пролонгацией
МТС ОАО сочи	26	0,00	антенна на крыше	105 000,00	16 016,95	x	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Новикова Е.Н.	27	52,30	офис	30 000,00	4 576,27	573,61	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Ол-мед ООО	28	95,50	медицинский центр	99 320,00	15 150,51	1 040,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ОТП Банк АО	29	51,50	офис	50 000,00	7 627,12	970,87	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Охранная организация "Холдинг АН-Секьюрити" ООО	30	10,00	офис	11 150,00	1 700,85	1 115,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Партнёр ООО	31	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Постоянное представительство Чеченской Республики	32	109,40	офис	98 460,00	15 019,32	900,00	да	да	x	до 31.12.17
Проекты для бизнеса	33	18,10	офис	16 000,00	2 440,68	883,98	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ПСК Магистраль ООО	34	35,40	офис	31 860,00	4 860,00	900,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Президент ООО	35	18,30	офис	18 000,00	2 745,76	983,61	да	да	x	11 мес с пролонгацией
РентСервис ООО	36	60,10	офис	54 090,00	8 251,02	900,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
РосТехноСтрой	37	60,10	офис	48 080,00	7 334,24	800,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
РОСТЕХНОСТРОЙ АРЕНДА ООО	38	10,00	офис	10 400,00	1 586,44	1 040,00	да	да		11 мес с пролонгацией
Сак ЭНЕРГОГАРАНТ ОАО - филиал	39	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Санаторий Родина ООО	40	348,20	гостиница	175 000,00	26 694,92	502,58	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Сопотов А.Н.	41	20,20	офис	24 000,00	3 661,02	1 188,12	да	да	x	11 мес с пролонгацией

Наименование арендатора	№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения (цель аренды)	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%)	Арендная ставка за 1 кв.м/мес., руб.	входят эксплуатационные расходы*	входят коммунальн. платежи*	коридорный коэффициент	Срок договора аренды
СК БАЙ-СТРОЙ	42	9,90	офис	10 000,00	1 525,42	1 010,10	да	да	x	11 мес с пролонгацией
СК-МонтажЛифтСервис	43	35,40	офис	33 630,00	5 130,00	950,00	да	да		11 мес с пролонгацией
СК Тихий Дон ООО	44	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
СМУ-9 ООО	45	20,40	офис	25 000,00	3 813,56	1 225,49	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Союзный КБ (ООО)	46	142,20	офис	142 200,00	21 691,53	1 000,00	да	да	x	на 5 лет с 28.07.14 с пролонг.
СтройКонсалтинг ООО	47	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да		11 мес с пролонгацией
Студия лазерных технологий ООО	48	144,40	офис	115 520,00	17 621,69	800,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Студия лазерных технологий ООО	49	20,50	офис	17 300,00	2 638,98	843,90	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Телеком сервис + Безопасность ООО	50	0,00	антенна на крыше	30 000,00	4 576,27	x	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ТехАргос СпецТелеком ООО	51	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Тюрютиков А.Е. ИП	52	18,10	офис	20 000,00	3 050,85	1 104,97	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ЦРТ Сервис ЗАО - филиал	53	120,20	офис	120 200,00	18 335,59	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Шарибов З.А. гражданин	54	35,40	офис	25 000,00	3 813,56	706,21	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Эч А Эс ООО	55	57,27	офис	78 500,00	11 974,58	1 370,70	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ЮгОтделстрой ООО	56	10,00	офис	11 150,00	1 700,85	1 115,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ЮГТРАНССТРОЙ ООО	57	95,50	офис	84 090,00	12 827,29	880,52	да	да	x	11 мес с пролонгацией
	ИТОГО по объекту	2 698,21	x	2 587 725,22	394 737,75	959,05	x	x	x	x
Здание блока обслуживания гостиницы по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Виноградная, д. 20а										
Адонина С.Л. ИП	1	56,7	прачечная	30 000,00	4 576,27	529,10	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Барвиха ООО	2	643,8	ресторан	425 000,00	64 830,51	660,14	да	да	x	на 5 лет с 13.05.15 с пролонг.
Местная религиозная организация Церковь Христиан Веры Евангельской (пятидесятников) "Церковь Иисуса	3	165,7	конференц - зал	84 203,78	12 844,64	508,17	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Новикова Г.Г. ИП	4	335,5	фитнес - центр	80 000,00	12 203,39	238,45	нет	нет	x	11 мес с

Наименование арендатора	№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения (цель аренды)	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб.	в т.ч. НДС (18%)	Арендная ставка за 1 кв.м/мес., руб.	входят эксплуатационные расходы*	входят коммунальн. платежи*	коридорный коэффициент	Срок договора аренды
										пролонгацией
ИТОГО по объекту	-	1 201,70	x	619 203,78	94 454,81	515,27	x	x	x	x
ИТОГО по двум объектам	-	3 899,91	x	3 206 929,00	184 333,36	822,31	x	x	x	x
справочно общая площадь	-	8 975,00	x	x	x	x	x	x	x	x
справочно коридоры и тех.помещения	-	191,10	x	x	x	x	x	x	0,02	x
справочно не сдано в аренду от общей площади	-	5 075,09	x	x	x	x	x	x	0,57	x
справочно не сдано в аренду от площади, которую можно сдать	-	4 883,99	x	x	x	x	x	x	0,54	x

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

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

7.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сочи

Основные показатели развития экономики

Неразрывная связь недвижимости с землей обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние десятки лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на военной мощи, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают политические и экономические проблемы и конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются национальные противоречия в Европе. Доллар, международная система расчетов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Поэтому Россия была вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (БРИКС: Китай, Индия, Бразилия, ЮАР, а также Турция, Япония, Иран, Южная Корея, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕврАзЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан, Туркмения), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчетах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчетов, которая позволит исключить доллар при расчетах. В рамках переговоров стран БРИКС создан Новый банк развития (НБР). На саммите БРИКС 4-5 сентября решено проводить взаимные расчеты в национальной валюте, с целью обеспечения инвестиционной устойчивости и стимулирования развития национальных и региональных рынков облигаций создать Фонд облигаций в национальных валютах стран БРИКС, а также обсуждались вопросы использования криптовалют.

Развитие отношений и усиление влияния стран БРИКС, востребованность и реализация российских энергетических проектов в Европе и Азии, положительные результаты российской помощи Сирийской республике в освобождении от международного терроризма, ключевые возможности РФ в стабилизации ситуации на Ближнем Востоке и на Корейском полуострове – все эти события демонстрируют усиление роли России в мире.

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость Объекта оценки.

Табл. 7.1

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

Показатель	Август 2017 г.	В % к		Январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.	Август 2016 г. в % к		Январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.
		Августу 2016г.	Июлю 2017г.		августу 2015г.	июлю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 1)	101,52)			99,53)		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,8	105.2	102,5	101,4	104,3	100,5
Индекс промышленного производства4)		101,5	102,0	101,9	101,5	101,5	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	712,6	104,7	149,1	101,5	105,7	138,3	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	459,2	107,8	101,6	107,3	103,0	100,0	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	104,9	100,0	106,8	102,4	100,3	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	138,7	99,0	101,2	98,4			
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2591,5	101,9	103,8	100,2	95,8	103,2	95,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	752,9	98,7	100,7	100,1	101,9	102,9	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	45,55)	117,76)	90,47)	127,08)	87,76)	96,57)	78,88)
в том числе: экспорт товаров	24,7	110,2	83,8	126,6	82,2	93,4	72,2
импорт товаров	20,8	128,1	99,7	127,5	96,7	101,3	91,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,79)	104,82)			98,63)		
Индекс потребительских цен		103,3	99,5	104,2	106,9	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров4)		104,7	101,5	107,6	102,9	98,7	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы10)		99,7	100,2	98,8	90,0	99,6	94,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	38040 10)	107,110)	98,510)	107,210)	109,7	98,5	107,8
реальная		103,710)	99,010)	102,910)	102,7	98,5	100,1
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8	93,9	97,1	93,0	99,3	97,9	101,7
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	85,0	96,9	85,2	95,0	96,2	102,5

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-08-2017.pdf

1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).

2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.

3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.

5) Данные за июль 2017 года.

6) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-июль 2017г. и январь-июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2017 года.

10) Оценка.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2017 года

Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно радует рост производства станков, автомобилей, сельскохозяйственных машин и оборудования, пластмасс, удобрений, электрооборудования.

Учитывая экономически закономерное отставание динамики доходов от динамики производства в дальнейшем, следом за общеэкономическим ростом, ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем – доходов населения.

В строительстве объем СМР в августе 2017г. составил 656,3 млрд. рублей, или 106,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 3742,4 млрд. рублей (100,4%). В августе 2017г. построено 95,9 тыс. новых квартир, в январе-августе 2017г. - 581,7 тыс. новых квартир.

Объем предоставленных кредитов на 01.07.2017 года составил: организациям - 22,64 трлн. руб. (+3,8% по сравнению с 01.07.2016), физическим лицам - 11,05 трлн. руб. (+6,6%), из них ипотечных кредитов – 0,78 трлн.руб. (+16%) по средневзвешенной вставке 11,0% годовых.

Инфляция по итогам августа 2017 г. по сравнению аналогичным периодом 2016 г. снизилась до 3,3%.

7.1.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Классификация офисной недвижимости

Оцениваемые объекты относятся к сегменту офисной недвижимости. Так как офисная недвижимость делится на классы, то ниже приведена классификация офисной недвижимости.

Табл. 7.2

Классификация офисной недвижимости

Класс А	Класс В+	Класс В
1. Инженерные системы здания		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	факультативный	Не применим
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Центральная система отопления, вентиляции и кондиционирования	
обязательный	обязательный	факультативный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать 24-часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 Со +/-1 Со, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 куб. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	рекомендация	Не применим
1.4. Современная система пожарной безопасности		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
факультативный	Не применим	Не применим
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
обязательный	факультативный	факультативный
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Рекомендация: Система электронных пропусков	
обязательный	обязательный	обязательный
2. Конструктивные особенности здания		
2.1. Высота потолка "в чистоте" 2,7-2,8 м и выше		
обязательный	факультативный	факультативный
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами, шаг колонн не менее 6х6 м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания	
обязательный	обязательный	факультативный
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн не менее 4 м не менее чем на 90% полезной площади. Площадь этажа не менее 1 000 кв. м с шагом колонн 8 х 8 или 9 х 9 считается более эффективной		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 м. Глубина этажа от окна до "ядра" не более 9-10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами — не более 12 м		
факультативный	факультативный	факультативный
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь не более 12% Коэффициент потерь = 1-((полезная площадь/арендуемая площадь)*100%) Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		
обязательный	факультативный	факультативный
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/кв. м и более		
обязательный	факультативный	факультативный
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный

Класс А	Класс В+	Класс В
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетов возможности установки полноценного фальшпола		
обязательный*	не применим	не применим
* данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 года		
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение. Рациональное расположение окон		
факультативный	факультативный	факультативный
3. Местоположение		
3.1. Местоположение		
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки, тюрьмы и прочее)		
обязательный	факультативный	Не применим
3.2. Транспортная доступность		
Удобный подъезд и транспортное сообщение, т. е. местоположение здания в 10-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро		
обязательный	факультативный	факультативный
4. Парковка		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом к зданию. Наземная гостевая парковка	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
Рекомендация: удобный въезд на территорию парковки	Рекомендация: Подземная парковка для вновь построенных зданий	
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Обеспеченность парковочными местами: внутри Садового кольца — не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100); между Садовым кольцом и ТТК — не менее чем 1/80; между ТТК и 10 км до МКАД — не менее чем 1/60; далее в сторону области — 1/30-1/40 и более		
факультативный	факультативный	факультативный
5. Собственность		
5.1. Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)		
обязательный	Не применим	Не применим
5.2. Прозрачная структура собственности		
факультативный	факультативный	факультативный
6. Управление зданием и услуги для арендаторов		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв. м каждое) или обладающей соответствующим международным опытом	Должным образом организованное управление зданием	
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании		
обязательный	обязательный	факультативный
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшен, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ		
факультативный	факультативный	Не применим
6.4. Услуги для арендаторов		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников, наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	
обязательный	обязательный	обязательный

Источник информации: данные компаний ColliersInternational, JonesLangLaSalle, CB RichardEllis, Cushman&WakefieldStiles&Riabokobylko

Таким образом, оцениваемые объекты недвижимого имущества относятся к офисным помещениям класса В.

7.1.2. Состояние рынка коммерческой недвижимости г. Сочи

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж

Основываясь на проведенном анализе НЭИ (раздел 9), наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта Оценщик считает его эксплуатацию в качестве офисных помещений, расположенных в бизнес - центре класса В, а также помещений свободного назначения, пригодных для эксплуатации тренажерного зала и ресторана.

Подготовка к Олимпиаде, формирование в Сочи современного курортного и спортивного кластера принесли колоссальные инвестиции, причем не только в развитие гостиничной недвижимости. Помимо новых отелей разного класса и различных спортивных комплексов, был

дан толчок развитию торговой недвижимости, индустрии развлечений и туризма, транспортной и иной инфраструктуры.

Олимпиада 2014 года качественно видоизменила город и перестроила структуру рынка коммерческой недвижимости Сочи: город-курорт все больше приобретает черты бизнес-центра. Традиционно востребованная курортная недвижимость не утратила своей популярности, но заметно изменила формат.

Рынок пополнился **большим количеством:**

- крупных отелей и другого курортного жилья;
- торговых и культурных центров;
- объектов системы общественного питания и развлечения.

Капиталовложения в эту сферу приносят существенный прирост, благодаря активному развитию туристической индустрии в регионе.

Город быстро стал центром деловой и общественной активности глобального масштаба, офисная коммерческая недвижимость в Сочи сформировала значимый сегмент рынка, который пользуется повышенным интересом инвесторов.

Внимания заслуживает коммерческая недвижимость обеспечения функционирования торговой и другой деятельности, логистики и транспорта: гаражи, склады, подсобным сервизным помещениям. Затраты на их приобретение сравнительно невысоки, спрос на аренду стабилен.

Предложение и спрос

Одной из тенденций коммерческой недвижимости в Сочи на сегодняшний день является появление помещений класса А. До недавнего времени помещений, соответствующих данной классификации просто не было. Кроме того, для этого региона характерен фактор сезонности. Самый низкий уровень деловой активности приходится на период с марта по июнь. Середина июля ежегодно отмечается повышением этого уровня, пиком которого является осень-зима. Соответственно, самые низкие ценовые ставки фиксируются именно весной. В этот период они могут снижаться на 15% на продажу, на аренду - до 25%. На рынке коммерческой недвижимости Сочи представлены следующие сегменты:

- Гостиничный.

В этом секторе можно выделить частные мини-гостиницы (построены на участках ИЖС), гостиницы, построенные несколько десятилетий назад (большинство из них не соответствует современным требованиям к отелям 4 и 5 звезд) и отели (недавно построенные, либо модернизированные), соответствующие самым высоким категориям (таких объектов порядка 20).

- Офисная недвижимость.

До недавнего времени этот сегмент был практически не развит. Под офисы и торговые центры приспосабливались жилые помещения и административные здания старой постройки. Их нельзя классифицировать по общепринятым категориям А, В и В-. Среди вновь построенных зданий с офисными и торговыми площадями можно отметить бизнес-центр «Панорама» (2003 года постройки, класс В, около 2 тыс. кв. м), бизнес-центр «Олимпийский» (2006 года постройки, класс В), бизнес-центр «Сокол» (2006 года постройки, класс В), «Gorky-центр» (2008 года постройки, класс В, 3 тыс. кв. м.), торгово-офисный центр «Александрия» (2009 года постройки, класс А, более 2 тыс. кв. м.). Дефицит офисных и торговых помещений класса А и В+ начал активно заполняться с 2010 года. В данном сегменте рынка офисной недвижимости Центрального района Сочи общий объем имеющихся площадей составляет около 100 тыс. кв. метров (в том числе строящиеся объекты, не введенные в эксплуатацию). Доля помещений

класса А составляет не более 10%, помещения класса В+ занимают 40% рынка. Остальные 50% приходятся на помещения класса В-, либо нецелевые переоборудованные помещения.

Наибольшим спросом пользуются у арендаторов небольшие помещения площадью до 35-40 кв. м. После кризисных явлений, когда были зафиксированы максимальные арендные ставки, арендодатели были вынуждены их снизить. В зависимости от класса помещений, арендные ставки снизились от 10 до 30%. Наибольшее снижение произошло в помещениях классов В- и В, зданиях и помещениях с большой (свыше 50 кв. м.) площадью и отдельно стоящих зданиях, где трудно найти арендатора. Помещения класса А, арендуемые крупными компаниями на длительное время, не претерпели существенного изменения цен, там снижение арендных ставок минимальное.

Таким образом, можно заключить, что рынок коммерческой недвижимости находится в Сочи в стадии формирования. Объемы предложений по объектам коммерческой недвижимости (торгово-офисной) и торгово-офисной в жилых комплексах Сочи присутствуют в достаточном количестве и в основном сконцентрирован в Центральном районе города Сочи, но строительство производственно-складских помещений практически не ведется.

Сегодня, не смотря на нестабильную ситуацию в стране, покупка, продажа недвижимости Сочи, Адлера обладает весьма перспективным прогнозом.

В 2017 году начинаются продажи гостиниц, апартаментов и офисных зданий на территории Олимпийского парка в Сочи. Данный шаг стал вынужденной мерой, которая поможет погасить кредиты, полученные во время строительства объектов для Олимпиады. На текущий момент сумма задолженности компании по кредитам составляет около 20 млрд рублей.

Ценообразование и структура спроса

Местоположение относительно значимых для успешного ведения доходной предпринимательской деятельности узловых пунктов традиционно считаются основным критерием образования спроса и цен. Близость к побережью, центру города, курортным или развлекательным кварталам, культурным или деловым центрам, благоустроенность микрорайона и развитость инфраструктуры и транспортного обеспечения, – известные факторы привлекательности и стоимости объекта собственности.

Экономическая ситуация сместила акценты спроса от помещений в новых элитных комплексах сторону наиболее ликвидных и доходных объектов инвестирования: небольших по площади и стоимости, доступных для широкого круга покупателей офисов, магазинов и ресторанов.

Аренда

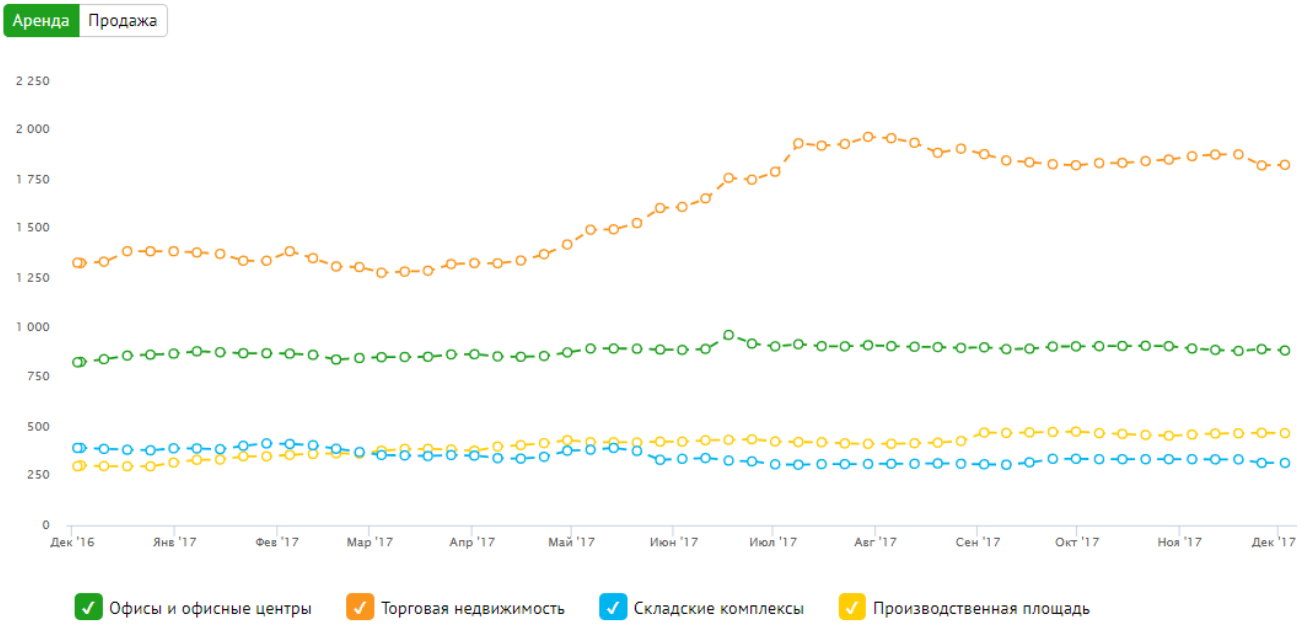
Арендаторы отдают предпочтение краткосрочным договорам, а собственники – долгосрочным, надеются избежать простоев.

Иногда помещения сдают как стройвариант, арендатор делает ремонт самостоятельно, терпит расходы, теряет время. Офисные помещения классов В за счет своей ценовой доступности на рынке коммерческой недвижимости, потеснили предложения деловых предложений класса А. Сейчас происходит большой рост спроса на коммерческую недвижимость, связано это со строительством более крупных объектов. Рост спроса может увеличиться за счет небольших цен, более крупных площадей сдаваемых помещений с комфортабельными условиями. Зачастую предлагаемые арендные ставки включают операционные и эксплуатационные расходы, но коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендодателем.

Ниже представлена выборка объявлений по продаже и аренде объектов недвижимости офисного назначения, помещений свободного назначения, пригодных для их эксплуатации в качестве тренажерного зала и ресторана.

Рисунок 7.1

Средний уровень арендной ставки коммерческой недвижимость в Сочи (за 1 кв.м в руб.)



Источник информации: https://www.beboss.ru/kn/sochi

Табл. 7.3

Выборка предложений по продаже офисных зданий в Центрально районе г. Сочи

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Предложения				
		1	2	3	4	5
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.
Характеристика местоположения	Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Адрес расположения	ул. Туапсинская	ул. Виноградная	ул. Советская	Ул. Роз 117	ул. Красноармейская, 3а
	Линия застройки	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах
Физические характеристики	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Класс недвижимости	B/B+	B/B+	B	B/B+	B
	Площадь общая, кв. м	1 240,0	1 400,0	1 120,0	3 096,0	821,0
	Площадь подвала/цоколя	0,0	0,0	0,0	0,0	71,3
	Этажность	1-3	1-3	1-2	1-6	1-4
	Принадлежность к памятникам архитектуры и/или объектам культурного наследия	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Состояние отделки	Стандарт	Частично отделан	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с НДС)	132 000 000	190 000 000	100 000 000	350 000 000	75 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	106 452	135 714	89 286	113 049	91 352
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	http://www.beboss.ru/kn/sochi/1849776	https://sochi.cian.ru/sale/commercial/157268501/	https://www.beboss.ru/kn/sochi/1979633	http://roz-cochi.beboss.ru/	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-zarechnyy-krasnoarmeyskaya-ulica-147868734/
	Контактные данные	+7 (960) 859-79-16	8 988 236-48-08	79282599907	9 673 287 287	8 (985) 226-18-86

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

**Без учета скидки на торг*

Табл. 7.4

Выборка предложений по аренде офисных помещений в Центральном районе Сочи

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Предложения				
		1	2	3	4	5
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Сочи, ул. Виноградная, д. 1	Сочи, ул. Горького, д. 26	Сочи, ул. Роз, д. 117	Сочи, Курортный проспект, д. 73	Сочи, ул. Виноградная, д. 55/1
	Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный (Хостинский район)	Центральный
	Удобство доступа к помещениям	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение в жилом доме	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс недвижимости	-	В	В	В	В
	Площадь общая (арендопригодная) ,кв.м	70	125-300	455	32	240
	Этаж расположения	1	3	3	4	3
	Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
	Состояние	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	12 000	12 000	12 000	10 500	11 000
	Структура арендной ставки	Без учета операционных, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	10 169	10 169	10 169	8 898	9 322
Источники информации	Ссылка	https://www.beboss.ru/kn/sochi/2464259	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-_ofisnoe_pomeschenie_ot_125-_300_m_844087245	http://mega-real.ru/rent/61773/sdaetsya-etazh-pod-ofis-kliniku-i-td-455-m2-sobstvennik	http://www.vestum.ru/%D1%82%D1%86-%D0%B1%D1%86/%D0%B1%D1%86-%D0%BA%D1%83%D1%80%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BD%D1%8B%D0%B9-73/	https://www.beboss.ru/kn/sochi/2478874

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком
**Без учета скидки на торг*

Табл. 7.5

Выборка предложений по аренде помещений свободного назначения для эксплуатации тренажерного зала, расположенных в Центральном районе Сочи

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Предложения			
		1	2	3	4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Сочи, Красноармейская ул., д. 1/1	Сочи, Красноармейская ул., д. 4/1	Сочи, ул. Роз	Сочи, Виноградная ул.
	Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Удобство доступа к помещениям	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Площадь общая, кв.м	115	125	347	330
	Этаж расположения	1	1	1	1
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состояние	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	12 000	12 000	12 104	13 090,91
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	10 169	10 169	10 258	11 094
	Структура арендной ставки	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Источники информации	Ссылка	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/125_m_na_krasnoarmeyskoy_pod_bank_ofis_magazin_435836424	https://www.beboss.ru/kn/sochi/1535041	https://sochi.cian.ru/rent/commercial/160182147/	https://sochi.cian.ru/rent/commercial/160182149/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком
**Без учета скидки на торг*

Табл. 7.6

Выборка предложений по аренде помещений свободного назначения для эксплуатации ресторана, расположенных в Центральном районе Сочи

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Предложения					
		1	2	3	4	5	6
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Сочи, ул. Гагарина, д. 58	Сочи, Навагинская ул.	Сочи, Шкиперский пер., д. 1	Сочи, Шкиперский пер., д. 1	Сочи, Клубничная ул.	Сочи, ул. Воровского, д. 41
	Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Удобство доступа к помещениям	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь общая, кв.м	80	495	259	60	101	1 000
	Этаж расположения	1	2	2	1	1	2
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состояние	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта
Экономические характеристики	Назначение	Помещение под магазин	Помещение под ресторан	Помещение под ресторан	Помещение под ресторан	Помещение под ресторан	Помещение под ресторан
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	12 000	12 000	16 800	12 000	13 069	12 000
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	10 169	10 169	16 800	10 169	11 076	10 169
	Структура арендной ставки	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Источники информации	Ссылка	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_80_m_340471352	https://sochi.irr.ru/real-estate/commercial/eating/pomeschenie-otdel-nyy-vhod-navaginskaya-ul-advert691039402.html	https://sochi.cian.ru/rent/commercial/150514829/	https://www.beboss.ru/kn/sochi/2443565	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_101_m_771455355	https://sochi.cian.ru/rent/commercial/159079643/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком
**Без учета скидки на торг*

Ниже приведены выводы по анализу рынка офисных помещений и помещений свободного назначения, распложенных в Центральном районе г. Сочи.

Табл. 7.7

Основные показатели рынка коммерческой недвижимости по состоянию на дату оценки

Показатель	Значение	Источник информации
Доля вакантных площадей, %	11,7-13,0	Справочник Оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л. А. Том 2 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов",2016 г.
Диапазон цен предложения отдельно стоящих зданий руб./ кв. м с НДС)	89 286-135 714	Оценщик произвел первичную выборку объектов офисного и свободного назначения с наиболее схожими количественными и качественными характеристиками с объектом оценки.
Диапазон арендных ставок офисных помещений (с учетом операционных расходов и эксплуатационных, без учета коммунальных платежей, без НДС (18 %)), руб./кв. м /год	8 898-10 169	
Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения для размещения тренажерного зала (с учетом операционных расходов и эксплуатационных, без учета коммунальных платежей, без НДС (18 %)), руб./кв. м /год	10 169-11 094	
Диапазон арендных ставок помещений свободного назначения для эксплуатации ресторана (с учетом операционных расходов и эксплуатационных, без учета коммунальных платежей, без НДС (18 %)), руб./кв. м /год	10 169-16 800	
Процент операционных расходов от действительного валового дохода (без НДС (18 %)), %	17,0-29,0	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda
Ставка капитализации, %	13,94%	Расчеты, проведенные Оценщиком (см. п. 10.2 настоящего отчета).

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Данный разброс цен и арендных ставок связан с расположением объекта, наличием отдельного входа,классом объекта, этажом расположения, внутреннего состояния помещений.

7.1.3. Анализ основных ценообразующих факторов для объектов коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

Можно выделить следующие основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов коммерческой недвижимости:

- условия продажи;
- место расположения объекта недвижимости;
- общая площадь объектов недвижимости;
- площадь подвальных помещений;
- физическое состояние объекта недвижимости.
- состояние отделки.
- класс объекта

Подробное описание расчета корректировок по этим параметрам и влияние на стоимость указано в Разделе 9 настоящего отчета.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

8.1. Общие сведения

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

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

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

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

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

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

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

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

Так как рассматриваемый земельный участок застроен, то в данном случае, анализ наиболее эффективного использования для него будет производиться в два этапа.

8.2. Анализ вариантов использования условно свободного участка

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 5.10.2001 года №136-ФЗ;

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

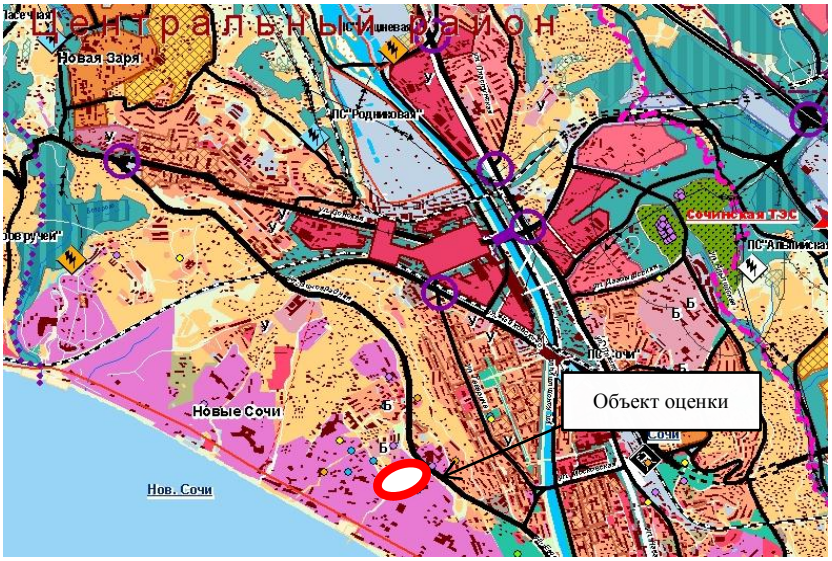
В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного Оценщик пришел к следующим выводам:

- Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровым планом;
- В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий;
- Категория земельного участка, на котором расположен объект оценки, – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:
  - жилым;
  - общественно-деловым;
  - производственным;
  - инженерных и транспортных инфраструктур;
  - рекреационным;
  - сельскохозяйственного использования;
  - специального назначения;
  - военных объектов;
  - иным территориальным зонам.

Согласно данным Генерального плана развития г. Сочи до 2032 г., территория, где расположен объект оценки относится к зоне многоэтажной жилой застройки (в том числе для размещения объектов общественного назначения).

Рисунок 8.1

Территория расположения объекта оценки согласно данным Генерального плана развития г. Сочи до 2032 г.



Источник информации: http://www.sochiadm.ru/upload/gen_plan/plan_otkrytyy_50000.jpg.

В жилых зонах допускается размещение:

- отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначений;
- объектов здравоохранения;
- объектов дошкольного/начально общего и среднего (полного) общего образования;
- культовых зданий;
- стоянок автомобильного транспорта, гараже;
- объектов, связанных с проживанием граждан.[24]

Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к следующим выводам:

- возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А, является использование его для размещения объектов административно-торгового (общественного) назначения; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности (табл. 8.1).

Итог вышеизложенного представлен в табл. 8.1

Табл. 8.1

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Вариант использования	Законодательная разрешенность	Физическая осуществимость	Экономическая целесообразность	Максимальная продуктивность
Производственно-складское	-	-	-	-
Административно-торговое	+	+	+	+
Жилое	+	+	-	-

Источник информации: анализ наиболее эффективного использования, проведенный Оценщиком

[24] Ст. 35 Градостроительного кодекса РФ.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка, расположенного по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А, является размещение на нем объектов административно-бытового назначения с помещениями свободного назначения, пригодных для эксплуатации ресторана и тренажерного зала.

8.3. Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии рассматриваемых зданий. В данном случае, снос расположенных на участке объектов недвижимости, и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты не исчерпали свои конструктивные возможности.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости г. Сочи, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно:

- размещение на нем объектов административно-бытового назначения с помещениями свободного назначения, пригодных для эксплуатации ресторана и тренажерного зала.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Допущения:

- В рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки рассчитана справочно, полученное значение не принимает участие в итоговом согласовании результатов, что связано с высокими инвестиционными ожиданиями в городе после проведения зимних Олимпийских игр 2014 г. Также стоит отметить, что цены предложения менее быстро, чем ставки аренды, реагируют на экономическую ситуацию в стране и текущий экономический кризис, как следствие, на рынке наблюдаются необоснованно завышенные цены на коммерческую недвижимость.
- Объект оценки представляет собой два нежилых здания (здание гостиницы и здание блока обслуживания для гостиницы). Определение стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода производилось по их общей суммарной площади, что связано с их восприятием рынком, текущим использованием, расположением по отношению друг к другу.[25]
- В соответствии с данными правоудостоверяющих документов,[26] оцениваемый объект площадью 7 061,4 кв. м (кадастровый № 23:50/01:02:167:34:00) представляет собой здание гостиницы. По результатам визуального осмотра Оценщик пришел к выводу о том, что данный объект недвижимости представляет собой офисный бизнес-центр с гостиничными номерами в своем составе, расположенными на 16-м этаже. В рамках настоящего Отчета оценка производится исходя из текущего использования и функционирования объекта.
- Оцениваемое нежилое здание площадью 7 061,4 кв. м имеет в своем составе помещения, используемые для размещения гостиничных номеров (16 этаж бизнес-центра). Собственником указанного объекта недвижимости является закрытый

[25]В совокупности оцениваемые объекты представляют собой единый объект недвижимости – бизнес-центр "Олимпийский".

[26]Свидетельство о государственной регистрации права серии 23 АМ № 834771 от 24 июня 2011 г.

паевой инвестиционный фонд недвижимости "НРК-Региональный". В соответствии с уставными документами, закрытый паевой инвестиционный фонд не имеет право оказывать услуги гостиничного характера. Гостиничные номера, расположенные на 16 этаже бизнес-центра сданы в аренду иному юридическому лицу в качестве помещений офисного назначения, которое, в свою очередь, осуществляет гостиничную деятельность. Иными словами, доходы, генерируемые гостиницей, не принадлежат собственнику данного бизнес-центра, т.е. не участвуют в формировании его совокупного дохода.

9.1. Обоснование выбора сравнительного подхода и метода расчета

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщики, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируют модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

9.1.1. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.
- При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки[27].

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.*

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

9.1.2. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков измерение стоимости объектов, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

9.1.3. Обоснование выбора элементов сравнения

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

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

[27] "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Табл. 9.1

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристика местоположения	Район
	Адрес расположения
	Линия застройки
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс недвижимости
	Площадь общая, кв. м
	Площадь подвала/цоколя
	Этажность
	Принадлежность к памятникам архитектуры и/или объектам культурного наследия
	Физическое состояние здания
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

9.1.4. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов

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

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

В расчетах Оценщиками использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки". Прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.2

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	http://www.beboss.ru http://www.vestum.ru http://realty.dmir.ru http://metr-v-sochi.ru http://sochi.cian.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенные Оценщиками

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов.

Табл. 9.3

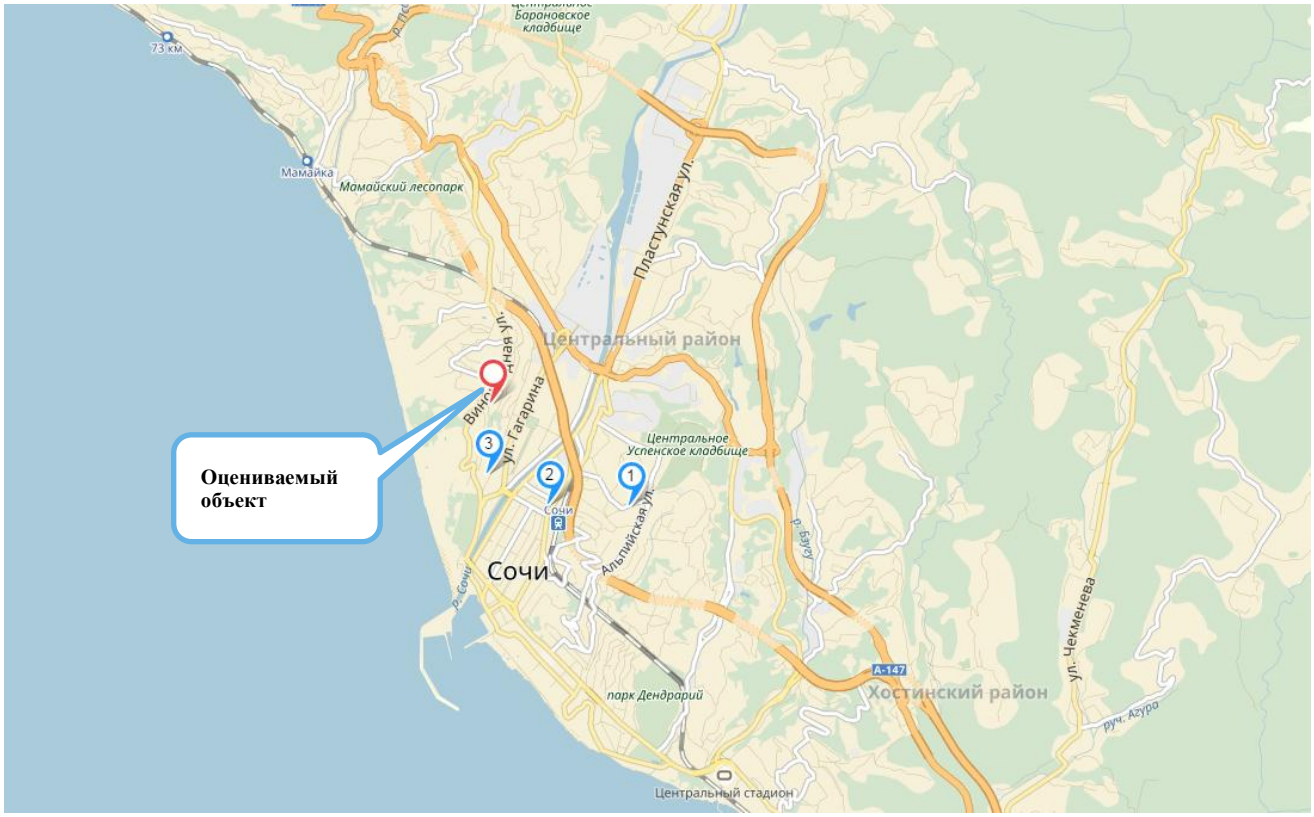
Характеристика объектов-аналогов, используемых в рамках сравнительного подхода для определения стоимости объекта оценки

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Июнь 2017	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.
Характеристика местоположения	Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Адрес расположения	ул. Виноградная, д. 20а, лит. А	ул. Туапсинская	Ул. Роз 117	ул. Красноармейская, 3а
	Линия застройки	Первая линия	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно объекты коммерческого назначения	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах
Физические характеристики	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Класс недвижимости	В	В/В+	В/В+	В
	Площадь общая, кв. м	8 975,0	1240	3096	821
	Площадь подвала/цоколя	465,0	0	0	71,3
	Этажность	1-18	1-3	1-6	1-4
	Принадлежность к памятникам архитектуры и/или объектам культурного наследия	Нет	Нет	Нет	Нет
	Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб. (с НДС)	-	132 000 000	350 000 000	75 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м (с НДС)	-	106 452	113 049	91 352
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	http://www.beboss.ru/kn/sochi/1849776	http://roz-cochi.beboss.ru/	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-zarechnyy-krasnoarmeyskaya-ulica-147868734/
	Контактные данные	-	+7 (960) 859-79-16	8 967-328-72-87	8 (985) 226-18-86

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.1

Карта оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов на карте г. Сочи (Центральный район)



Источник информации: http://maps.yandex.ru

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.4

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристика местоположения	Район
	Линия застройки
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс недвижимости
	Этажность
	Принадлежность к памятникам архитектуры и/или объектам культурного наследия
	Физическое состояние здания
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиками

Табл. 9.5

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристика местоположения	Адрес расположения
Физические характеристики	Площадь общая, кв. м
	Площадь подвала/цоколя

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиками

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает фактическую стоимость продажи – такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно Сборнику рыночных данных (СРД-21) от октября 2017 г. под редакцией канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича была определена корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для средних городов РФ. Таким образом, корректировка на торг для предложений на продажу объектов офисного назначения составляет 12,2%.

Корректировка на местоположение

Цена предложения недвижимости зависит от места его расположения. Это обусловлено различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в Центральном районе г. Сочи, в непосредственной близости друг от друга. Таким образом, корректировка на местоположение для объектов - аналогов составляет 0%.

Корректировка на площадь

Оцениваемый объект и объекты - аналоги имеют различную площадь. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Базовые зависимости корректировки на площадь были определены по данным портала "Оценщики и эксперты".

Табл. 9.6

Корректировки на площадь для офисной недвижимости

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник данных
до 100 кв. м	0	
от 100 до 500 кв. м	-7,75%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 2 500 до 5 000 кв.м	-18,33%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 5 000 до 20 000 кв. м	-24,39%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-

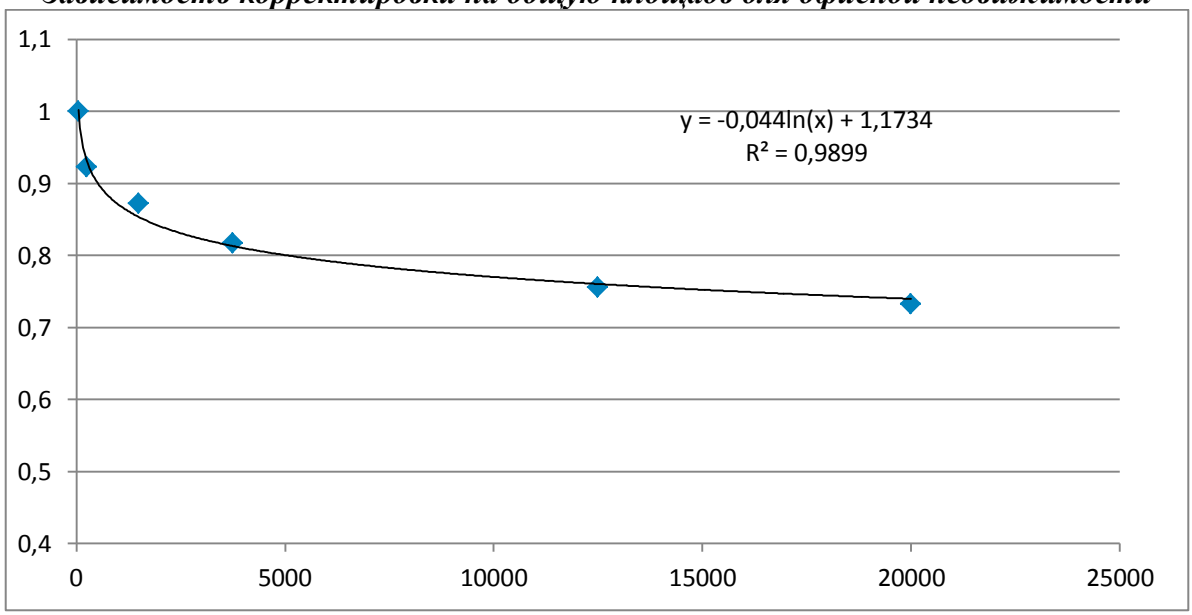
Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник данных
		nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
более 20 000 кв. м	-26,72%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник информации: *http://ocenschiki-i-eksperty.ru/*

Для внесения итоговых корректировок была построена зависимость величины корректировки от общей площади. Для построения зависимости использовалась середина вышеприведенного диапазона.

Рисунок 9.2

Зависимость корректировки на общую площадь для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщиков

Поскольку логарифмическая модель имеет наибольший коэффициент аппроксимации, то для последующего расчета была применена именно эта модель.

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = -0{,}044 \times ln(X) + 1{,}1734,$$

где:

- Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;
- ln(X) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Оценщики определяли корректировку на размер общей площади по формуле:

$$К_{пл} = \left(\frac{-0{,}044 \times ln(S_{00}) + 1{,}1734}{-0{,}044 \times ln(S_{0А}) + 1{,}1734} - 1\right) \times 100\%,$$

где:

- $К_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

- $\ln(S_{OO})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимости;
- $\ln(S_{OA})$ – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта-аналога.

Таким образом, Оценщиками была введена корректировка на размер общей площади в рамках настоящего Приложения для каждого объекта-аналога соответственно (см. табл. Ниже).

Табл. 9.7

Расчет поправки на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	8 975,00	1 240,00	3 096,00	821,00
Корректирующий множитель	0,77	0,86	0,82	0,88
Величина корректировки		**-10,10%**	**-5,70%**	**-12,00%**

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь, приходящуюся на цокольные помещения

Помещения, находящиеся в подвальных этажах и на наземных этажах, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с этажом расположения.

В составе оцениваемого объекта есть помещения, находящиеся в цокольном этаже здания общей площадью 465 кв. м. В виду того, что площадь цокольных помещений объектов-аналогов отличается от площади цокольных помещений оцениваемого объекта, необходимо внесение корректировки на состав площадей.

Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с этажом расположения (К эт.) определялась по формуле:

$$\text{Кэт} = \frac{\sum Di_{\text{ОО}} \times N_i}{\sum Di_{\text{АН}} \times N_i} - 1$$

где:

- Кэт- корректировка на распределение помещений в соответствии с этажом расположения;
- $Di_{\text{ОО}}$- доля помещений, расположенных на цокольном этаже и на наземных этажах, в общей площади объекта оценки;
- $Di_{\text{АН}}$- доля помещений аналогов, расположенных на цокольном этаже и на наземных этажах, в общей площади объекта аналога;
- N_i- коэффициент, учитывающий соотношение стоимости помещений, распложенных на наземных и цокольных этажах здания.

Дальнейшие расчеты требуют определения относительной разницы стоимости между помещениями, распложенными в цокольноми наземных этажах. Коэффициент удорожания (удешевления) стоимости площадей различного назначения был определен Оценщиками на основе "Справочника оценщика недвижимости" под ред. Л. А. Лейфера (Том 2.Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, стр. 199).

Табл. 9.8

Расчет коэффициентов удорожания (удешевления) площадей различного назначения

Тип помещения	Коэффициент
Помещения, расположенные на 1 этаже и выше	1,00
Помещения, расположенные в цокольном этаже	0,82

Источник информации: Справочник Оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л. А. Том 2 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов",2016 г.

Для последующих расчетов необходимо определить величину соотношения помещений в цокольном этаже к другим типам помещений, и вывести итоговую корректировку (Ксп) на состав площадей, путем соотношения коэффициентов по формуле:

Ксп = Коо/Коа - 1,

где:

Коо - коэффициент соотношения площадей по оцениваемому объекту;

Коа - коэффициент соотношения площадей по объекту-аналогу.

Табл. 9.9

Расчет корректировки на площадь, приходящуюся на подвальные помещения

Этаж расположения	Общая площадь объекта, кв. м	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая площадь, в т. Ч.	8 975,00	1 240,00	3 096,00	821,00
цоколь	465,00	0,00	0,00	71,30
1 этаж и выше	8 510,00	1 240,00	3 096,00	749,70
Удельные веса площадей, в т. Ч.				
Цоколь	0,05	0,00	0,00	0,09
1 этаж и выше	0,95	1,00	1,00	0,91
Итого:	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип помещения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №4	Объект аналог №5
цоколь	0,04	0,00	0,00	0,07
1 этаж и выше	0,95	1,00	1,00	0,91
всего	0,99	1,00	1,00	0,98
Величина корректировки		-0,93%	-0,93%	0,64%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

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

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

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

где:

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

9.1.5. Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

В таблице ниже представлен расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Табл. 9.10

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	106 452	113 049	91 352
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка	-	-12,20%	-12,20%	-12,20%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]		93 465	99 257	80 207
Физические характеристики (относительные корректировки)	Площадь общая, кв. м	8 975	1 240,0	3 096,0	821,0
	Корректировка	-	-10,10%	-5,70%	-12,00%
	Площадь подвала/цоколя	465,0	0,0	0,0	71,3
	Корректировка	-	-0,93%	-0,93%	0,64%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв.м]	-	83 153	92 674	71 096
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	23%	19%	24%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	4,30	5,31	4,24
Весовой коэффициент	[%]	-	31%	38%	31%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	25 826	35 507	21 775
Взвешенная цена предложения (с НДС)	[руб./кв. м]	-	83 108		
Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (с НДС)	[руб.]	-	745 895 237		
Стоимость, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (без НДС)	**[руб.]**	**-**	**632 114 607**		

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет следующий диапазон стоимости 568 903 147 - 695 326 068 руб. (без НДС)[28].

[28] Округлено до руб. По мнению Оценщиков, рыночная стоимость может находиться в интервале 10% как в большую, так и в меньшую сторону от полученной величины.

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\text{x}}$$

где:

x – среднее значение,

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если Var≤ 30 %.

Табл. 9.11

Расчет коэффициента вариации

Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Среднеарифметическое значение	82 308
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	Дисперсия	116 935 618
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной,если коэффициент вариации <33%	σ (Сигма)	10 814
V (Вариация)			13,1%

Источник информации: расчет Оценщика

В данном случае коэффициент вариации (Var) составил 13,1 %, что позволяет говорить об однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки. Однако, в рамках сравнительного подхода стоимость объекта оценки рассчитана справочно, полученное значение не принимает участие в итоговом согласовании результатов, что связано с высокими инвестиционными ожиданиями в городе после проведения зимних Олимпийских игр 2014 г. Также стоит отметить, что цены предложения менее быстро, чем ставки аренды, реагируют на экономическую ситуацию в стране и текущий экономический кризис, как следствие, на рынке наблюдаются необоснованно завышенные цены на коммерческую недвижимость.

9.2. Определение стоимости доходным подходом

Допущения:

- В соответствии с данными правоудостоверяющих документов,[29] оцениваемый объект площадью 7 061,4 кв. м (кадастровый № 23:50/01:02:167:34:00) представляет собой здание гостиницы. По результатам визуального осмотра Оценщик пришел к выводу о том, что данный объект недвижимости представляет собой офисный бизнес-центр с гостиничными номерами в своем составе, расположенными на 16-м этаже. В рамках настоящего Отчета оценка производится исходя из текущего использования и функционирования объекта.
- Оцениваемое нежилое здание площадью 7 061,4 кв. м имеет в своем составе помещения, используемые для размещения гостиничных номеров (16 этаж бизнес-центра). Собственником указанного объекта недвижимости является закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "НРК-Региональный". В соответствии с уставными документами, закрытый паевой инвестиционный фонд не имеет право оказывать услуги гостиничного характера. Гостиничные номера, расположенные на 16 этаже бизнес-центра сданы в аренду иному юридическому лицу в качестве помещений офисного назначения, которое, в свою очередь, осуществляет гостиничную деятельность. Иными словами, доходы, генерируемые гостиницей, не принадлежат собственнику данного бизнес-центра, т.е. не участвуют в формировании его совокупного дохода.

9.2.1. Обоснование выбора метода оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию (п. 23 в ФСО № 7).

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (п. 23 г ФСО № 7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п. 23 д ФСО № 7).

[29] Свидетельство о государственной регистрации права серии 23 АМ № 834771 от 24 июня 2011 г.

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации ®, определенный Оценщиком:

Принимая во внимание, что оцениваемое недвижимое имущество не требует капитальных затрат и способно приносить стабильный доход, Оценщики сочли наиболее целесообразным использование метода капитализации по расчетным моделям. При этом ставка капитализации рассчитывается на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Процедура капитализации по расчетным моделям формализуется в следующем виде:

$$\mathbf{V = I / R,}$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения чистого операционного дохода

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется эффективный валовой доход (действительный) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.
- Определяется чистый операционный доход посредством вычитания из ДВД операционных расходов.
- Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Заключении в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.
- Потенциальный валовой доход в каждом из прогнозных периодов рассчитывается по следующей формуле:

$$\mathbf{ПВД = A*S,}$$

где:

A – рыночная ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной ставки арендной платы для помещений в составе оцениваемого объекта были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с помещениями рассматриваемого объекта, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 9"Анализ наиболее эффективного использования").

9.2.2. Определение арендуемой площади

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- **Общая площадь —** площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- **Площадь общего пользования —** площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- **Полезная (арендопригодная) площадь —** площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного Отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась полезная (арендопригодная) площадь оцениваемых объектов. Это связано с невозможностью сдачи в аренду всех помещений оцениваемых объектов. Так при расчете полезной площади учитывалась планировка помещений оцениваемых объектов, исходя из этого, Оценщик принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду будет сдача блоками с несколькими помещениями. Для получения полезной площади из общей площади оцениваемых объектов вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади: вентиляционные камеры, лестничные клетки, лифтовые холлы и пр.

Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными Заказчика и технической документацией, и составляет 6 768,3кв. м, в том числе:

- арендопригодная площадь здания гостиницы — 5 228,1кв. м;
- арендопригодная площадь блока обслуживания — 1 540,2 кв. м.

определение арендопригодной площади по назначению представлено в таблице ниже:

Табл. 9.12

Определение арендопригодной площади

Показатели	Значения				
Здание гостиницы , литер А.	-	-	-	-	
Тип помещений	Офисные	Общественное питание	Фитнес	ПСН	Итого:
Общая площадь, кв.м	-	-	-	-	7061,4
Площадь арендопригодная цокольных этажей, кв.м-		-	48,9	63,4	112,3
Арендопригодная площадь, кв.м (на 1 этаже)	0	424,7		-	424,7
Арендопригодная площадь, кв.м (выше 1 этаже)	4691,1			-	4691,1
Итого:	4691,1	424,7	48,9	63,4	5228,1
Блок обслуживания для гостиницы, лит. Б	-	-	-	-	
Тип помещений	Офисные	Общественное питание	Фитнес	ПСН	Итого:
Общая площадь, кв.м				0	1913,6
Арендопригодная площадь, кв.м (на 1 этаже)			509,3	0	509,3
Арендопригодная площадь, кв.м (выше 1 этаже)	142,7	888,2		0	1030,9
Итого:	142,7	888,2	509,3	0	1540,2
Итого, по объекту, кв.м:					**6768,3**

Источник информации: анализ технических паспортов и экспликаций на объект оценки, проведенные Оценщиком

9.2.3. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.[30]

Расчет годового ПВД от сдачи в аренду производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C1,$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб.;

S — арендуемая площадь, кв. м;

С1 кв. м. — годовая ставка арендной платы за единицу сравнения, руб./кв. м.

Определение среднерыночной ставки аренды

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

Обоснование выбора метода определения ставки арендной платы

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, для определения рыночной ставки арендной платы для помещений оцениваемого объекта Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, с учетом анализа наиболее эффективного использования.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщики в качестве единицы сравнения использовали ставку арендной платы за 1 кв. м в год арендопригодной площади объектов-аналогов и рассматриваемого комплекса.

Обоснование выбора элементов сравнения

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

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 9.13

Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	
Характеристики месторасположения объекта	Адрес
	Район
	Удобство доступа к помещениям
	Линия домов
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Площадь общая, кв.м
	Этаж расположения
	Наличие отдельного входа
	Состояние

[30]Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов
Экономические характеристики	Назначение
Стоимостные характеристики	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов

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

Табл. 9.14

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет-источники
Недвижимость и цены" "Из рук в руки" и др.	http://www.beboss.ru http://www.vestum.ru http://realty.dmir.ru http://metr-v-sochi.ru http://sochi.cian.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиками

В расчетах Оценщиками использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 8 "Анализ рынка объекта оценки". Оценщиком из первоначальной выборки были отобраны аналоги, расположенные в Центральном районе города, в непосредственной близости к оцениваемому объекту. Прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Табл. 9.15

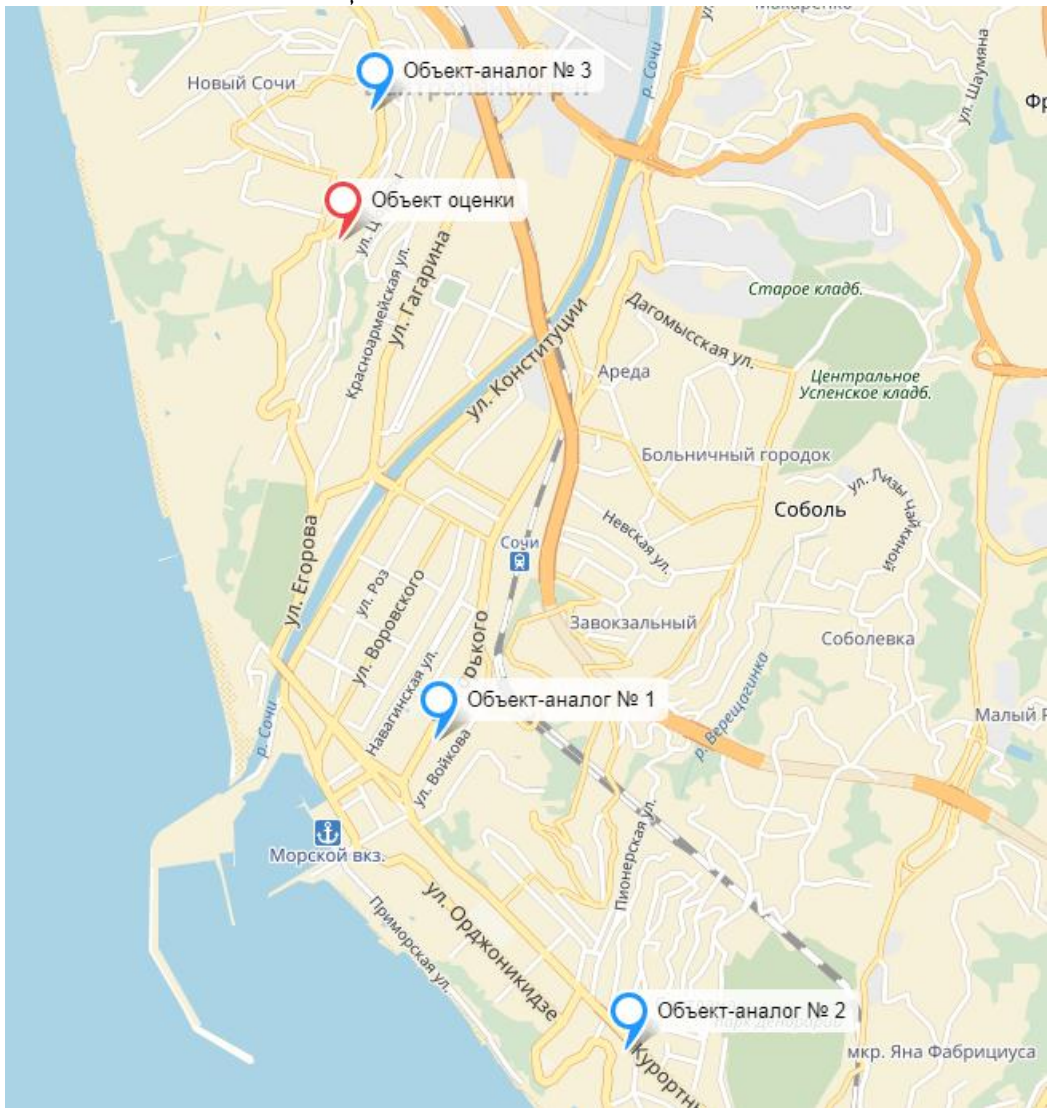
Характеристики объектов-аналогов для расчета арендной ставки помещений офисного назначения

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Сочи, ул. Виноградная, д. 20а, лит. А	Сочи, ул. Горького, д. 26	Сочи, Курортный проспект, д. 73	Сочи, ул. Виноградная 55/1
	Район	Центральный	Центральный	Центральный (Хостинский район)	Центральный
	Удобство доступа к помещениям	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах
Физические характеристики	Тип недвижимости	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Класс недвижимости	В	В	В	В
	Площадь общая (арендопригодная) ,кв.м	5116	от 125 до 300	32	240
	Этаж расположения	1 - 16	3	4	3
	Наличие отдельного входа	Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
	Состояние	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта
Экономические характеристики	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	-	12 000	10 500	11 000
	Структура арендной ставки	-	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных расходов
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	-	10 169	8 898	9 322
Источники информации	Ссылка	-	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-_ofisnoe_pomeschenie_ot_125-_300_m_844087245	http://www.vestum.ru/%D1%82%D1%86-%D0%B1%D1%86/%D0%B1%D1%86-%D0%BA%D1%83%D1%80%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BD%D1%8B%D0%B9-73/	https://www.beboss.ru/kn/sochi/2478874

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.3

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источник информации: http://maps.yandex.ru

Табл. 9.16

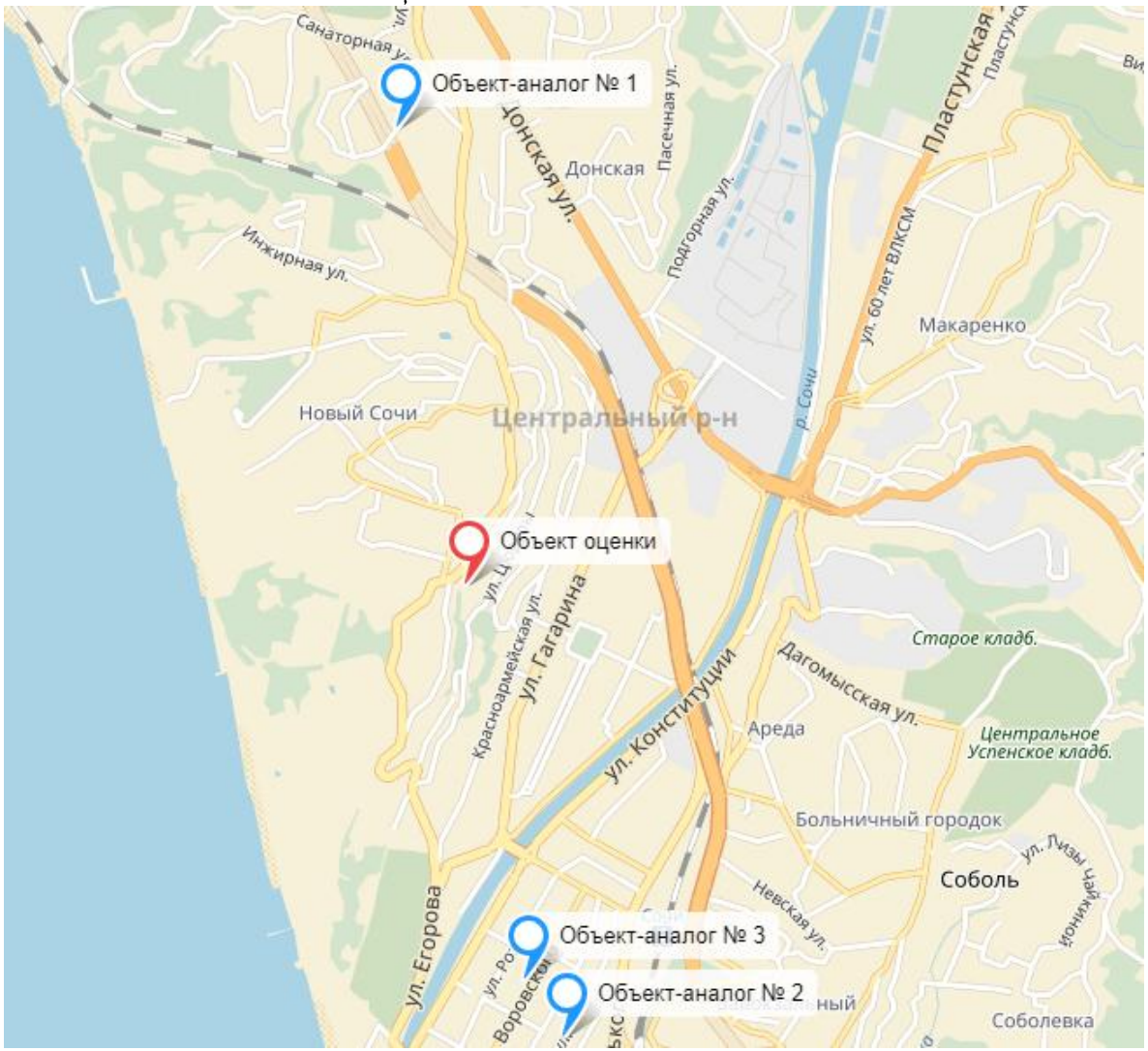
Характеристики объектов-аналогов для расчета арендной ставки помещений свободного назначения, для эксплуатации ресторана

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Сочи, ул. Виноградная, д. 20а, лит. А	Сочи, Клубничная ул.	Сочи, Навагинская ул.	Сочи, ул. Воровского, д. 41
	Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Удобство доступа к помещениям	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Площадь общая, кв.м	888,2	101	495	1000
	Этаж расположения	2	1	2	2
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состояние	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта
Экономические характеристики	Назначение	Помещение под ресторан	Помещение под ресторан	Помещение под ресторан	Помещение под ресторан
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	-	13 069	12 000	12 000
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	-	11 076	10 169	10 169
	Структура арендной ставки	-	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Источники информации	Ссылка	-	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_101_m_7714553555	https://sochi.irr.ru/real-estate/commercial/eating/pomeschenie-otdel-nyy-vhod-navaginskaya-ul-advert691039402.html	https://sochi.cian.ru/rent/commercial/159079643/

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.4

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источник информации: http://maps.yandex.ru

Табл. 9.17

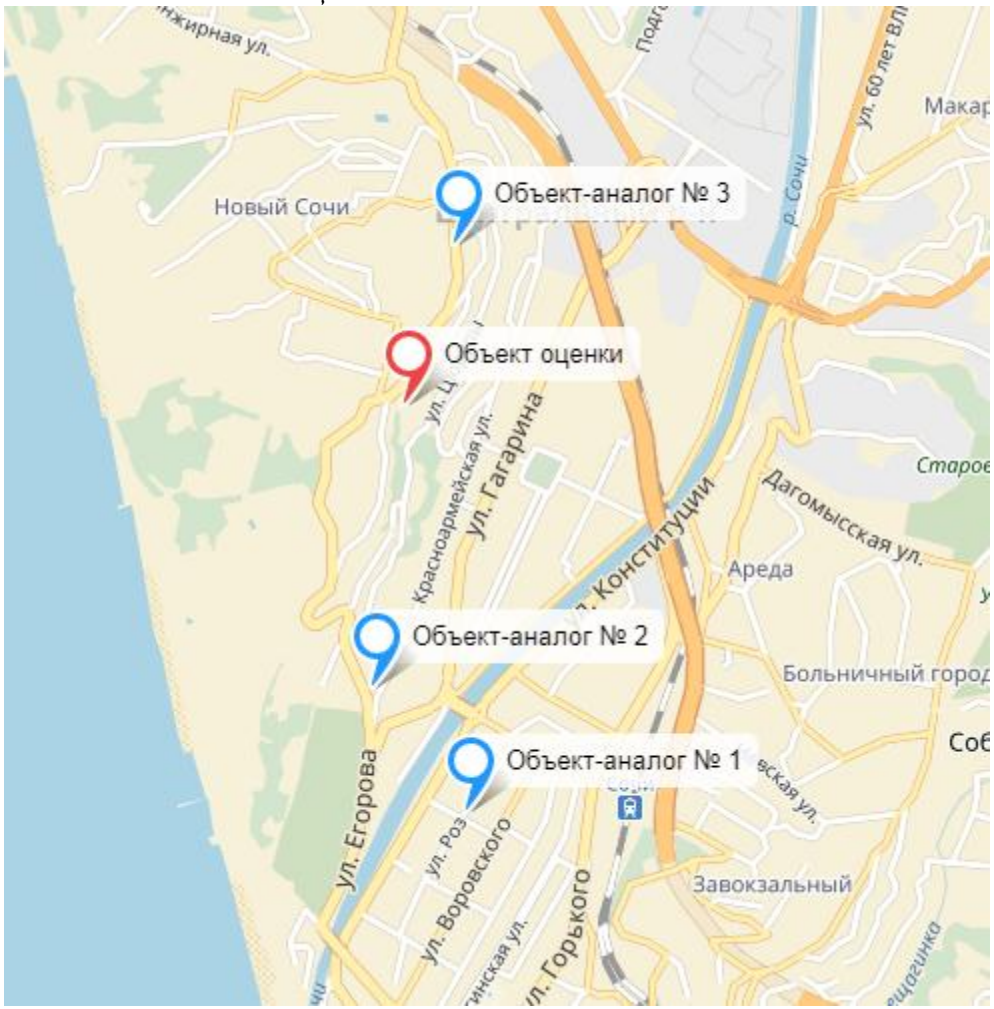
Характеристики объектов-аналогов для расчета арендной ставки помещений свободного назначения, для эксплуатации тренажерного зала и для помещений, расположенных в цоколе

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Сочи, ул. Виноградная, д. 20а, лит. Б	Сочи, ул. Роз	Сочи, Красноармейская ул., д. 1/1	Сочи, Виноградная ул.
	Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
	Удобство доступа к помещениям	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая
	Ближайшее окружение	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах	Преимущественно жилая застройка с коммерческими объектами на первых этажах
Физические характеристики	Тип недвижимости	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
	Площадь общая, кв.м	509,3	347	115	326,9
	Этаж расположения	1	1	1	1
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
	Состояние	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта	Стандарт, не требует ремонта
Экономические характеристики	Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Стоимостные характеристики	Ставка арендной платы (с НДС), руб./кв. м в год	-	12 104	12 000	13 091
	Ставка арендной платы (без НДС), руб./кв. м в год	-	10 258	10 169	11 094
	Структура арендной ставки	-	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных и эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей
Источники информации	Ссылка	-	https://sochi.cian.ru/rent/commercial/160182147/	https://www.avito.ru/sochi/kommercheskaya_nedvizhimost/125_m_na_krasnoarmeyskoy_pod_bank_ofis_magazin_4358366424	https://sochi.cian.ru/rent/commercial/160182149/

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

Рисунок 9.5

Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источник информации: http://maps.yandex.ru

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.18

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Удобство доступа к помещениям
	Линия домов
	Ближайшее окружение
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Состояние
Экономические характеристики	Назначение
Стоимостные характеристики	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиками

Табл. 9.19

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Адрес
Физические характеристики	Площадь общая, кв. м
	Этаж расположения
	Наличие отдельного входа

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиками

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Цена предложения обычно превышает фактическую стоимость аренды – такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно Сборнику рыночных корректировок (СРК) от марта 2017 г. под редакцией канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича была определена корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг). Таким образом, корректировка на торг для предложений на аренду объектов офисного назначения составляет 7,5% для объектов торгового назначения в размере 7,7%.

Корректировка на местоположение

Цена предложения/ставки аренды недвижимости зависят от места его расположения. Это обусловлено различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в Центральном районе г. Сочи, в непосредственной близости друг от друга. Таким образом, корректировка на местоположение для объектов - аналогов составляет 0%.

Корректировка на площадь

Оцениваемый объект и объекты - аналоги имеют различную площадь, тем не менее, при сдаче в аренду объектов коммерческого назначения предполагается сдача блоками (кабинетами) различной площади в зависимости от потребностей предполагаемого арендатора. Таким образом, Оценщик предполагает, что помещения оцениваемого объекта будут сдаваться частями различной площадью. Таким образом, корректировка на площадь не требуется и составляет 0%.

Корректировка на площадь проводится только для помещения ресторана. Как правило, помещения под ресторан сдаются целиком единой площадью.

Корректировка на площадь была проведена на основании данных №Справочника оценщика недвижимости" под ред. Л. А. Лейфера (Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород, 2014).

Значение корректировки представлено в таблице далее по тексту.

Корректировка на этаж расположения для помещений свободного назначения

Для помещения ресторана:

Корректировка на этаж расположения была рассчитана на основании данных на сайте https://statrielt.ru[31].

Отношение удельной арендной савки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на первом этаже составляет 0,92.

Для помещения, расположенного в цоколе:

Часть помещений арендопригодной площадью 112,3 кв. м располагаются в цокольном этаже оцениваемого объекта, следовательно, к арендной ставке объектов-аналогов, расположенных на основании данных сайта https://statrielt.ru.

Отношение удельной арендной савки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на первом этаже составляет 0,78.

Корректировка на наличие /отсутствие отдельного входа

Для офисных помещений:

Часть помещений офисного назначения арендопригодной площадью 142,7 кв. имеют отдельный вход, следовательно, к арендной ставке объектов-аналогов, не имеющих отдельного входа, необходимо внести повышающую корректировку, которая была рассчитана с использованием сайта https://ocenschiki-i-eksperty.ru/[32].

По данным сайта переход от арендных ставок объектов, имеющих отдельный вход, — к арендным ставкам объектов без отдельного входа составляет -9,02%. Учитывая, что в данном случае все объекты-аналоги имеют общий вход корректировка составляет 9,9% в сторону увеличения (1/0,9098-1=9,9%).

Для помещения, расположенного в цоколе:

Часть помещений свободного назначения, расположенных в цоколе арендопригодной площадью 112,3 кв. имеют общий вход, следовательно, к арендной ставке объектов-аналогов, имеющих отдельный вход, необходимо внести понижающую корректировку, которая была рассчитана с использованием сайта https://ocenschiki-i-eksperty.ru/[33].

По данным сайта переход от арендных ставок объектов, имеющих отдельный вход, — к арендным ставкам объектов без отдельного входа составляет -11,68%.

Значение корректировок представлено в таблицах далее по разделу.

[31] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1187-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda

[32] https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/47-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

[33] https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/18-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан на стр. 57 настоящего отчета.

Расчет рыночных арендных ставок для оцениваемых помещений представлен ниже.

Табл. 9.20

Расчет рыночной арендной ставки для помещений офисного назначения, не имеющих отдельного входа

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Ставка аренды (без НДС)	[руб./кв. м/год]	-	10 169	8 898	9 322
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	9 407	8 231	8 623
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	8%	8%	8%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	13,33	13,33	13,33
Весовой коэффициент	[%]	-	33%	33%	33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	3 136	2 744	2 874
Среднерыночная ставка аренды, (без НДС)	**[руб./кв. м/год]**		**8 754**		

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.21

Расчет рыночной арендной ставки для помещений офисного назначения с отдельным входом

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Ставка аренды (без НДС)	[руб./кв. м/год]	-	10 169	8 898	9 322
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	9 407	8 231	8 623
Физические характеристики	Наличие отдельного входа	Отдельный вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
	Корректировка	-	9,9%	9,9%	9,9%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	10 339	9 047	9 478
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	17%	17%	17%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	5,74	5,74	5,74
Весовой коэффициент	[%]	-	33%	33%	33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	3 446	3 016	3 159
Среднерыночная ставка аренды, (без НДС)	**[руб./кв. м/год]**	**9 621**			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.22

Расчет рыночной арендной ставки для помещений свободного назначения для эксплуатации ресторана

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Ставка аренды (без НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 076	10 169	10 169
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	10 201	9 366	9 366
Физические характеристики	Площадь общая, кв.м	888,2	101,0	495,0	1 000,0
	Корректировка	-	-17%	-9%	0%
	Этаж расположения	Второй	1	2	2
	Корректировка	-	-8%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	7 651	8 523	9 366
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	33%	17%	8%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	3,04	5,92	12,66
Весовой коэффициент	[%]	-	14%	27%	59%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	1 076	2 333	5 485
Среднерыночная ставка аренды, (без НДС)	**[руб./кв. м/год]**	**8 894**			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.23

Расчет рыночной арендной ставки для помещений свободного назначения для эксплуатации тренажерного зала, распложенных на 1 этаже

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Ставка аренды (без НДС)	[руб./кв. м/год]	-	10 258	10 169	11 094
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	9 447	9 366	10 218
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	8%	8%	8%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	12,66	12,66	12,66
Весовой коэффициент	[%]	-	33%	33%	33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	3 149	3 122	3 406
Среднерыночная ставка аренды, (без НДС)	**[руб./кв. м/год]**	**9 677**			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.24

Расчет рыночной арендной ставки для помещений свободного назначения, распложенных в цокольном этаже

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№ 1	№ 2	№ 3
Ставка аренды (без НДС)	[руб./кв. м/год]	-	10 258	10 169	11 094
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Физические характеристики	Этаж расположения	цоколь	1	1	1
	Корректировка	-	-22%	-22%	-22%
	Наличие отдельного входа	Отсутствует	Есть	Есть	Есть
	Корректировка	-	-11,68%	-11,68%	-11,68%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	6 265	6 212	6 776
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	42%	42%	42%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,41	2,41	2,41
Весовой коэффициент	[%]	-	33%	33%	33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	2 088	2 071	2 259
Среднерыночная ставка аренды, (без НДС)	**[руб./кв. м/год]**	**6 418**			

Источник информации: расчеты Оценщика

9.2.4. Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Значения данного коэффициента зависит от ряда характеристик: местоположения объекта, внутренней планировки объекта, количества арендаторов, сроки договоров аренды и т.д.

Потери от недозагрузки для помещений офисного и торгового назначений определялись согласно Справочнику оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2016 г.) Том 2.

Значение уровня недозагрузки для офисно-торговых помещений и сходных типов объектов составляет от 6,8% до 17,9%. Проанализировав текущую рыночную ситуацию, Оценщик принял решение принять значение уровня недозагрузке равной среднему значению 12,3%.[34]

9.2.5. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.[35]

Операционные расходы делятся на:[36]

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

[34] Данные подтверждены в результате проведения переговоров с представителями риэлтерских агентств АН "Винсент Недвижимость", тел: 8 (862) 2-645-111; АН "Алые паруса", тел: (862) 296-97-00, АН "Империя", тел: 8 (862) 000-00-00, АН "ГАРАНТ", тел: 8 (800) 222-10-12.

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

[36] Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

В рамках настоящего Отчета, учитывая класс объекта оценки, Оценщик принимает величину операционных расходов на его содержание в размере 22,0% от ДВД в соответствии с сайтом https://statrielt.ru[37].

Определение резерва на замещение и затрат на ремонт

Резерв на замещение учтен в операционных расходах.

9.2.6. Расчет ставки капитализации

В связи с тем, что в общедоступных источниках информации не было найдено данных о величине ставки капитализации, характерной для подобного рода коммерческих объектов в данном районе, расчет производился методом кумулятивного построения:

$$\mathbf{Кк = БС + Р + Л + М + Нв\text{-}Тр,}$$

где:

- Кк — ставка капитализации;
- БС — безрисковая ставка дохода;
- Р — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;
- Л — премия за низкую ликвидность объекта;
- М — премия за инвестиционный менеджмент;
- Нв — норма возврата;
- Тр - долгосрочные темпы роста.

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

В качестве безрисковой ставки Оценщик использовал ставки бескупонной доходности на дату оценки, которая составила 8,9%[38].

---

[37] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda

[38] http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

Премия за риск вложений в данный актив определена экспертно методом суммирования. Расчет премии за риск представлен в таблице ниже.

Табл.9.25

Расчет премии за риск инвестирования в оцениваемый объект[39]

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1	0		0	0	0	0	0	0	0
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Ускоренный износ здания	статичный	1		0	0	0	0	0	0	0	0
Неполучение арендных платежей	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Неэффективный менеджмент	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Криминогенные факторы	динамичный	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Бизнес риск	динамичный	0	1	0	0		0	0	0	0	0
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений		4	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		4	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	16										
Количество факторов	10										
Средневзвешенное значение балла	1,6										
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	1,6 %										

Источник информации: расчеты Оценщика

Премия за низкую ликвидность для исследуемого объекта недвижимости рассчитывается исходя из срока экспозиции типичного для данного типа недвижимости (в рамках настоящего отчета принят на уровне 6 месяцев для оцениваемого здания) и рассчитан по следующей формуле:

Л = безрисковая ставка х срок экспозиции (месяцев)/12 = 8,9% х 6/12 = 4,45%

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. По результатам анализа рынка с ведущими специалистами рынка недвижимости, премия за инвестиционный менеджмент находится в диапазоне 1-3%. Учитывая готовность и состояние оцениваемого объекта, Оценщик использует среднее значение диапазона на уровне 2,00%.

Норма возврата определяется по методу Инвуда:

$$Нв = \frac{\mathbf{r}}{(\mathbf{1}+\mathbf{r})^{n}+\mathbf{1}}$$

где:

n - оставшийся период эксплуатации объекта, который в данном случае принимается равным 74 годам для здания гостиницы и 77 годам для здания блока обслуживания гостиницы, исходя из срока полезного использования здания данной конструктивной системы (92 года) оцениваемых объектов. Так как год постройки оцениваемых объектов различен, норма возврата капитала рассчитывалась как средневзвешенное значение по остаточной стоимости, расчетных величин нормы возврата капитала для каждого объекта

r - безрисковая ставка дохода на инвестиции 8,9%[40].

[39]"Основы оценочной деятельности" под ред. к. э. н. Косоруковой И. В. / М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. - 198 с.

Нормативный срок службы зданий в зависимости от конструктивной системы представлен ниже:

Табл.9.26

Средние нормативные сроки службы объектов недвижимого имущества по классам конструктивных систем

№ п/п	Наименование класса	Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.)	По Постановлению СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
1	Здания	Здания	КС-1	100	83	92
2	Здания	Здания	КС-2	80	83	82
3	Здания	Здания	КС-3	65	59	62
4	Здания	Здания	КС-4	65	-	65
5	Здания	Здания	КС-7	20	20	20
6	Здания	Здания	КС-11	25	-	25

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет средневзвешенной величины нормы возврата капитала, принимаемой в дальнейших расчетах, представлен в таблице ниже.

Табл.9.27

Расчет нормы возврата капитала

Наименование объекта	Здание гостиницы	Здание блока обслуживания гостиницы
Год строительства объекта	01.01.2000	01.01.2003
Год оценки	01.12.2017	01.12.2017
Фактический возраст объекта недвижимости, лет	18,00	15,00
Срок полезной службы, лет	92,00	92,00
Оставшийся срок полезной службы, лет	74,00	77,00
Норма возврата	0,0162%	0,0126%
Доля объекта в остаточной стоимости, %	66,3000%	33,7000%
Норма возврата к расчету, %	**0,0150%**	

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, норма возврата капитала, принимаемая в дальнейших расчетах составляет 0,0150%.

Расчет значения темпов роста инфляции основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные консенсус-прогноза НЭИ ВШЭ41 до 2025 г., и долгосрочного прогноза МЭР до 2030 г.42 Расчет коэффициента долгосрочного темпа роста инфляции приведен в таблицах ниже.

Табл. 9.28

Расчет долгосрочного темпа роста

Год	Инфляция
2017	5,22%
2018	4,95%
2019	4,77%
2020	4,58%
2021	4,47%
2022	4,12%
2023	3,60%
2024	3,50%
2025	3,40%
2026	3,30%

[40] http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

[41] https://dcenter.hse.ru/data/2016/05/21/1131690632/KGB_113.pdf

[42] http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/

Год	Инфляция
2027	3,10%
2028	2,90%
2029	2,80%
2030	2,80%
Среднее значение	3,82%

Источник информации: Министерство экономического развития Российской Федерации

Итоговая величина ставки капитализации приведена в следующей таблице:

Табл.9.29

Расчет итоговой величины ставки капитализации

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	8,90%
Премия за риск	1,60%
Срок экспозиции, мес.	6
Премия за низкую ликвидность	4,45%
Премия за инвест. менеджмент	2,00%
Ставка доходности капитала	16,95%
Норма возврата	0,01%
Долгосрочные темпы роста, %	3,03%
Ставка капитализации	13,94%

Источник информации: расчеты Оценщика

Расчет стоимости методом капитализации по расчетным моделям

Обобщение расчетных данных для определения стоимости объекта исследования доходным подходом проведено в таблице.

Табл. 9.30

Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Ед. изм.	Значение	Значение	Значение	Значение	Значение
Назначение объекта	-	Офисные помещения с общим входом	Офисные помещения с отдельным входом	Помещение под размещение ресторана	Помещение под размещение фитнес-центра	Помещение в цокольном этаже
Общая площадь объекта	кв. м	8 975,0				
Арендопригодная площадь помещений	кв. м	5 115,8	142,7	888,2	509,3	112,3
Среднерыночная величина ставки арендной платы (без НДС)	руб./кв. м/год	8 754	9 621	8 894	9 677	6 418
Потенциальный валовый доход	руб.	44 783 713	1 372 917	7 899 651	4 928 496	720 741
Коэффициент экономического недоиспользования	%	12,30%				
Потери от недоиспользования помещений	руб.	5 508 397	168 869	971 657	606 205	88 651
Действительный валовый доход	руб.	39 275 316	1 204 048	6 927 994	4 322 291	632 090
Операционные расходы	руб.	22,0%				
Чистый операционный доход	руб.	30 634 747	902 006	5 190 071	3 238 022	473 527
Ставка капитализации	%	13,94%				
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода (без НДС)	руб.	290 163 369				

Источник информации: расчеты Оценщиков

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет 290 163 369 руб. без НДС.

9.3. Корректировка полученной стоимости объекта оценки на наличие долгосрочных договоров аренды

В настоящем Отчете объект оценки обременен двумя договорами долгосрочной аренды. В рамках отчета необходимо учесть влияние долгосрочных договоров аренды на справедливую (рыночную) стоимость.

Табл. 9.31

Информация о долгосрочных договорах аренды, с указанием скорректированной арендной ставки на коммунальные расходы

№п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб., включая коммунальные расходы	Ставка аренды без учета НДС, руб. кв. м в год, без учета коммунальных платежей[43]	Ставка аренды с учетом НДС, руб. кв. м/ год, без учета коммунальных платежей	Дата регистрации договора	Срок действия договора
	Здание гостиницы						
1	Офис КБ Союзный	142,2	142 200	9 637	12 000	28.07.2014	27.07.2019
	Здание блока обслуживания гостиницы						
2	Ресторан	643,8	425 000	6 249	7 374	13.05.2015	11.05.2020

Источник информации: документы Заказчика

Для определения стоимости обременения Оценщик определил текущую стоимость будущих доходов от сдачи в аренду помещений Объекта оценки по ставкам аренды, установленным в договоре аренды, и среднерыночной ставке аренды, определенной в п.9.2 настоящего Отчета.

Оценщик сравнил арендные ставки по заключенным договорам аренды и среднерыночные арендные ставки, в результате анализа было выявлено, что обременением можно считать только Договор аренды на помещение ресторана общей площадью 643,8 кв. м, так как данная ставка ниже среднерыночной. Договора аренды на офисное помещение не являются обременением, так как ставка по ним выше среднерыночной.

Стоимость обременения рассчитывалась как дисконтированная разница между величиной дохода по контрактным ставкам (величина которых установлена договором аренды) и величиной дохода по рыночным ставкам (типичные для данного сегмента рынка в данном регионе) с учетом недозагрузки.

При расчете рыночной стоимости обременений применялся следующий алгоритм расчета:

- Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока;
- Определение величины дохода по контрактным ставкам (величина которых установлена договором об аренде) и по рыночным ставкам (типичные для данного сегмента рынка в данном регионе);
- Определение потери от недоиспользования;
- Определение величины упущенной выгоды по периодам;
- Расчет ставки дисконтирования;
- Определение рыночной стоимости обременения.

[43] По условиям Договора аренды операционные расходы, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи входят в арендную ставку. Так как база для определения рыночной арендной ставки не включает коммунальные расходы, ставка аренды по Договору была очищена от коммунальных платежей. Доля коммунальных платежей в операционных расходах рассчитана с использованием информационно-аналитического бюллетеня RWAY № 248 (ноябрь 2015 г.). Доля коммунальных платежей в операционных расходах составляет для бизнес-центров класса А и В 29,1%, для торговых помещений -38,4%.

Определение длительности прогнозного периода

При определении рыночной стоимости корректировки методом дисконтирования денежных потоков срок прогнозного периода выбран до окончания действия договоров долгосрочной аренды -11.05.2020.

Дата начала первого периода — 01 июня 2017 г.

Согласно рыночной практике, частота притоков и оттоков (период) принята на основании данных рынка и составляет 1 год.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов[44].

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Определение уровня недозагрузки

По данным анализа рынка, уровень недозагрузки составляет 12,3%. Для действующего договора недозагрузка будет 0,00%.

Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

Сд = Ск - Нв + Тр

Сд - ставка дисконтирования;

Ск - ставка капитализации;

Нв - норма возврата;

Тр - долгосрочные темпы роста.

Ставка капитализации была рассчитана в п. 9.2.6 и составила 13,94%.

Норма возврата рассчитана в таблице 9.28, её значение составило 0,015%.

Расчет значения темпов роста инфляции основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные консенсус-прогноза НЭИ ВШЭ до 2025 г., и долгосрочного прогноза МЭР до 2030 г. Расчет коэффициента долгосрочного темпа роста инфляции приведен в таблице 9.29 Отчета и равен 3,82%.

Таким образом, ставка дисконтирования составляет: 13,94%-0,015%+3,82%=16,95%.

Результаты определения стоимости корректировки на наличие долгосрочных договоров аренды.

Расчет величины стоимости корректировки представлен в таблице ниже.

[44]Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

Табл. 9.32

Расчет величины корректировки по договору аренды

№ п./п.	Наименование	Единица измерения	Период			
			01.12.2017-31.12.2017	2018	2019	2020
1	Инфляция	%	0,43%	4,95%	4,77%	4,58%
2	Арендопригодная площадь помещений ресторан	кв. м	643,80	643,80	643,80	643,80
3	Рыночная арендная ставка помещений под ресторан	руб./кв. м/год	8 894	8 932	9 374	9 821
4	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений по рыночной ставке без НДС)	руб.	5 725 957	5 750 524	6 035 175	6 323 053
5	Арендная ставка ПСН по договору аренды	руб./кв. м/год	6 249	6 249	6 249	6 249
6	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений по ставке по договору аренды	руб.	4 023 295	4 023 295	4 023 295	4 023 295
7	Уровень недозагрузки арендопригодной площади помещений рыночные данные	%	12,30%	12,30%	12,30%	12,30%
8	Итого потери от недоиспользования	руб.	704 293	707 314	742 327	777 735
9	Действительный валовой доход от сдачи в аренду помещений по рыночной арендной ставке	руб.	5 021 664	5 043 209	5 292 848	5 545 317
10	Уровень недозагрузки арендопригодной площади помещений по заключенному договору аренды	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Итого потери от недоиспользования	руб.	0	0	0	0
12	Действительный валовой доход от сдачи в аренду помещений по заключенному договору аренды	руб.	4 023 295	4 023 295	4 023 295	4 023 295
13	Разница в действительном валовом доходе от сдачи в аренду помещений	руб.	998 370	1 019 915	1 269 553	1 522 022
14	Ставка дисконтирования	%	16,95%			
15	Период дисконтирования	дней	30	365	365	131
16	Период дисконтирования	лет	0,041	0,582	1,582	2,262
17	Коэффициент текущей стоимости	-	0,994	0,913	0,781	0,702
18	Текущая стоимость будущих доходов и будущей реверсии	руб.	991 966	931 053	990 972	1 068 141
19	Стоимость корректировки на наличие договоров аренды	руб.	3 982 133			

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, величина корректировки на наличие долгосрочного договора аренды составляет 3 982 133 рубля, в связи с тем, что величина ставки аренды по заключенным долгосрочным договорам ниже рассчитанной рыночной ставки аренды на рассматриваемые помещения.

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

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

Основываясь на трех подходах к оценке (сравнительном, доходном и затратном), Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объектов недвижимого имущества с учетом их количественного и качественного значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена ниже.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую практику цен предложений на рынке недвижимости.

Применение метода сравнения продаж затруднено из-за того, что на рынке присутствуют только цены предложений, сведения о ценах сделок недоступны, что снижает точность расчетов.

Краткая характеристика доходного подхода

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

Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную

абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 0 %[45];
- стоимость, определенная доходным подходом, – 100 %
- затратный подход не использовался.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки был использован доходный подход и сравнительный подходы. Результаты, полученные с применением сравнительного подхода, приводятся справочно и не используются в итоговом взвешивании подходов к оценке.

Табл. 10.1

Согласование результатов, без учета обременения арендой

Подходы	Вес, %	Результаты, полученные с использованием подходов к оценке (без НДС), руб.	Итоговые результаты (без НДС), руб.
Сравнительный	0%	568 903 147- 695 326 068	0
Доходный	100%	290 163 369	290 163 369
Затратный	-	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Так как оцениваемое имущество имеет обременения в виде долгосрочных договоров аренды, необходимо скорректировать полученную стоимость. Величина корректировки рассчитана в разделе 9.3.

Табл.10.2

Определение итоговой справедливой (рыночной) стоимости

Наименование	Ед. изм.	Значение
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода без НДС	руб.	290 163 369
Стоимость обременения без НДС	руб.	3 982 133
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, с учетом обременения без НДС	**руб.**	**286 181 236**

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, на дату проведения оценки справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки без учета НДС составляет:[46]

286 181 200

(Двести восемьдесят шесть миллионов сто восемьдесят одна тысяча двести) руб.

[45] Справочно.

[46]Округленно до тысяч рублей

Определение стоимости каждого объекта, входящего в состав объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является:

- отдельно стоящее здание гостиницы площадью 7 061,4 кв. м, кадастровый (условный) № 23:50/01:02:167:34:00, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А;
- отдельно стоящее здание блока обслуживания для гостиницы площадью 1 913,6 кв. м, кадастровый (условный) № 23:50/01:02:167:34:01, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А.

Распределение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки между объектами, входящими в его состав, производится путем произведения доли потенциального валового дохода каждого здания в общей величине ПВД объекта оценки и справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости соответственно.

Расчет стоимости каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлен в таблице ниже.

Табл. 10.3

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Местоположение	Тип объекта	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	23:50/01:02:167:34:00	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А	Здание гостиницы	7 061,4	218 112 500
2	23:50/01:02:167:34:01	Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А	Здание блока обслуживания для гостиницы	1 913,6	68 068 700
Итого по объекту оценки:				**8 975,0**	**286 181 200**

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

ДОВЕРЕННОСТЬ № 8

г. Москва «12» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.** , действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Директора Управления по развитию бизнеса направление «Финансовый консалтинг» **Терешина Ивана Владимировича**, паспорт 94 06 730759, выдан Управлением Внутренних Дел г. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики 02.11.2006 г.:

1) Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанными с проведением работ по оценке и в области бизнес- планирования, проведения встреч с Заказчиками и Партнёрами , консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
2) Заключать и подписывать от имени Общества Договоры на проведение оценки и работ в области бизнес-планирования, сумма которых составляет не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
3) Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета, Акты выполненных работ;
4) Подписывать от имени Общества письма, исходящие из Управления по развитию бизнеса;
5) Подавать и подписывать от имени Общества заявки и другие документы на участие организации в конкурсных тендерных отборах, а также заверять копии документов для предоставления в составе конкурсной документации;
6) Заверять от имени Общества копии документов для получения аккредитации в банках и других организациях;
7) Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке,

а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Доверенность № 28 от 01 июля 2016 года считать недействительной.

Подпись Терёшина Ивана Владимировича удостоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» Подпись В.А. Олейников

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
105082, Россия, г. Москва
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
тел./факс: +7 (495) 797-30-31
www.srgroup.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1700SB4001107

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг»

Адрес места нахождения на основании Устава: 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	**500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)**	50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)	**270 000 руб. 00 коп. (Двести семьдесят тысяч рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	0,027%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «09» марта 2017 г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «15» марта 2017 г.**	**по «14» марта 2018 г.**	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 0,1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ **/М.В. Агаджанова/**
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва Дата выдачи: «15» марта 2017 г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Колмыкова Мария Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0306 № 261032, выдан 15.08.2006г.
УВД города Тихорецка и Тихорецкого района Краснодарского края

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » января 2013г., регистрационный № 008317

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 11 » января 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013403

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4003418

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Колмыкова Мария Владимировна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	**10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,035%**		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «10» сентября 2017г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «06» сентября 2017г.**	**по «05» сентября 2018г.**	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) от страхой суммы. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ **/ М.В.Агаджанова /**

М.П.

ВСК Для страховых документов 155

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «05» сентября 2017г.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 24.06.2011 г.

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №1-190511/1-ЮЛ-5 от 19.05.2011 г.
Акт приема-передачи объекта недвижимости по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Виноградная, д.20 а №1-ПИФ-НРК-Р-2011 от 23.05.2011 г.
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", зарегистрированные Федеральной службой по финсовым рынкам от 03.03.2011 г. Номер регистрации: 2068-94173801.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Здание гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 7061.40 кв.м. Инвентарный номер: 15435. Литер: А. Этажность: 18.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, дом №20а

Кадастровый (или условный) номер: 23:50/01:02:167:34:00

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.06.2011 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/038/2011-618

Государственный регистратор: / Кузнецова Е. Б. /

23-АИ 834771

Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

права не зарегистрированы

Государственный регистратор: _____ **Кузнецова Е. Б.**
Подпись М.П.

Дата: **24.06.2011 г.**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 24.06.2011 г.

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №1-190511/1-ЮЛ-5 от 19.05.2011 г.
Акт приема-передачи объекта недвижимости по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Виноградная, д.20 а №1-ПИФ-НРК-Р-2011 от 23.05.2011 г.
Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", зарегистрированные Федеральной службой по финсовым рынкам от 03.03.2011 г. Номер регистрации: 2068-94173801.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Здание блока обслуживания для гостиницы, назначение: нежилое. Площадь: общая 1913.60 кв.м. Инвентарный номер: 15435. Литер: Б. Этажность: 4. Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, дом №20а

Кадастровый (или условный) номер: 23:50/01:02:167:34:01

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.06.2011 г. сделана запись регистрации № 23-23-50/028/2011-619.

Государственный регистратор: / Кузнецова Е. Б. /

23-АИ 834764

Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

права не зарегистрированы

Государственный регистратор: _____ **Кузнецова Е. Б.**

Подпись М.П.

Дата: **24.06.2011 г.**

Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по городу Сочи

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ Гостиница Лит А

Район Центральный

Город (пос.) Сочи

Улица (~~пер.~~) Виноградная 20а

Квартал № _____

Инвентар.№ 15435

Форма технического паспорта утверждена приказом по МКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № 29.

I. Регистрация права собственности
(реестровый № _____)

Фонд_____

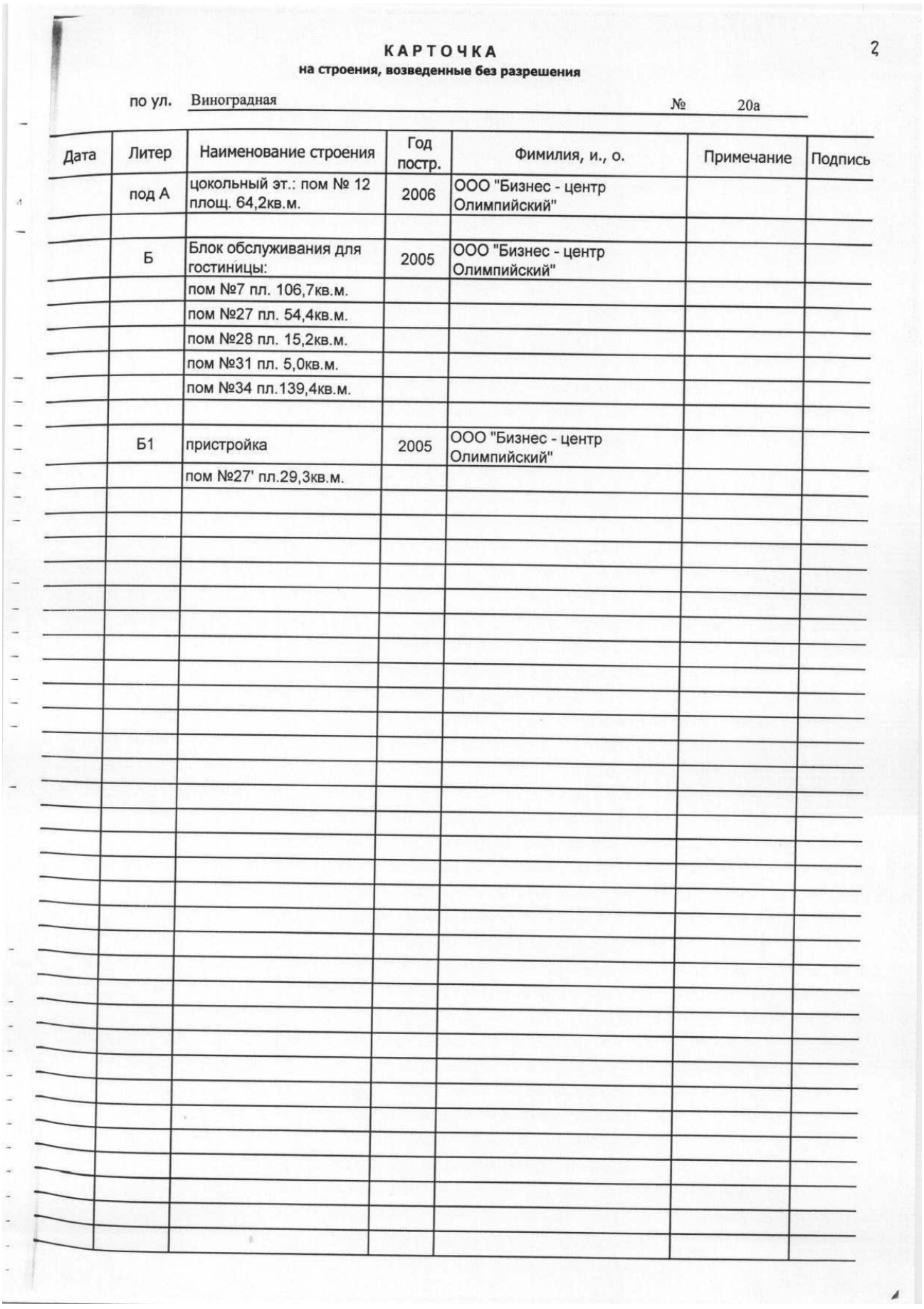
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи	Да
~~17.04.2007~~	~~ООО "Бизнес- центр "Олимпийский "~~	~~Протокол №3 общего собрания участников ООО "Бизнес- центр "Олимпийский" от 11.04.2006г. Акт приема передачи от 17.04.2006г., зарегистриров. в ГУВРС по Краснодарскому краю от 02.06.2006г. №23-23-50/035/2006-615 23АА 725781~~	~~лит А, А1, А2, а. Гостиница общ. пл. 7141,2 кв.м.~~		
15.09 2012г.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости „НРК - региональный" под управлением ООО Управляющая компания „НРК - капитал (Траст Менеджмент)"	Свидетельство о государственной регистрации права, серия 23-АК № 933968, выдано 21.08.2012г. УФС ГРКК по Краснодарскому краю	здание гостиницы лит. А, общ. пл. 7061,4		

II.Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка							
по документ.	фактически	застроенная	замощенная	незастроенная площадь			
5074	5056		2858	2198			
аренда							

III. Благоустройство зданий, кв.м

Водопровод	Канализация	Отопление						Централиз горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб		Электроснабжение	Лифты - шт		телефон	вентиляция и кондиционирование	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
7125,6	7125,6			7125,6				7125,6	7125,6					7125,6	7125,6	7125,6	7125,6	7125,6	



КАРТОЧКА

на строения, возведенные без разрешения

2

по ул. Виноградная № 20а

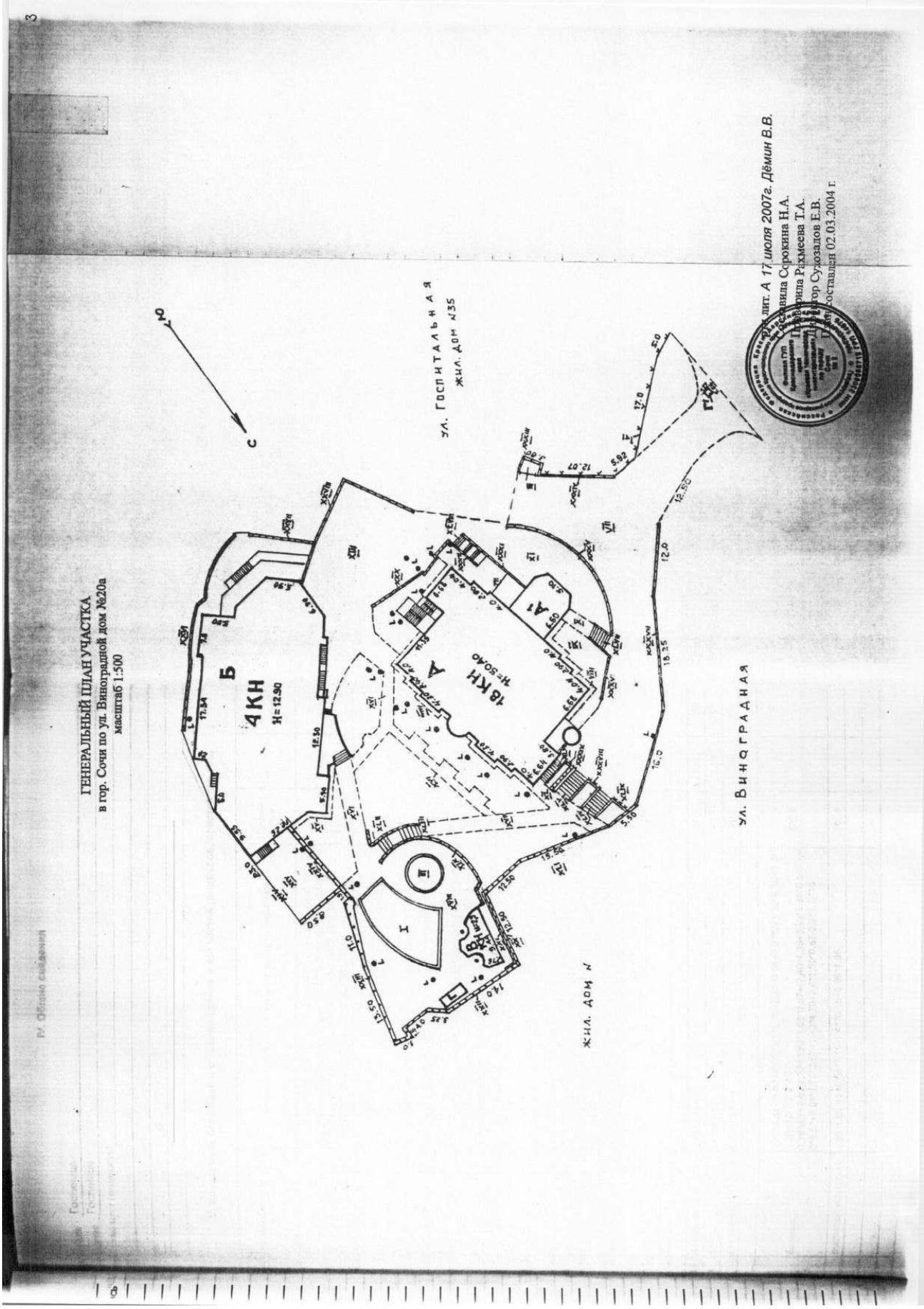
Дата	Литер	Наименование строения	Год постр.	Фимилия, и., о.	Примечание	Подпись
	под А	цокольный эт.: пом № 12 площ. 64,2кв.м.	2006	ООО "Бизнес - центр Олимпийский"		
	Б	Блок обслуживания для гостиницы:	2005	ООО "Бизнес - центр Олимпийский"		
		пом №7 пл. 106,7кв.м.				
		пом №27 пл. 54,4кв.м.				
		пом №28 пл. 15,2кв.м.				
		пом №31 пл. 5,0кв.м.				
		пом №34 пл.139,4кв.м.				
	Б1	пристройка	2005	ООО "Бизнес - центр Олимпийский"		
		пом №27' пл.29,3кв.м.				

КАРТОЧКА

на строения, возведенные без разрешения

по ул. Виноградная №

Дата	Литер	Наименование строения	Год постр.	Фимилия, и., о.	Примечание	Подпись


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН УЧАСТКА
в гор. Сочи по ул. Виноградной дом №20а
масштаб 1:500
ул. Госпитальная
жил. дом №35
ул. Виноградная
жил. дом №
4КН
Н=12.90
18КН
Н=50.40
А
А1
Б
С
Ю
лит. А 17 июля 2007г. Дёмин В.В.
Сорокина Н.А.
Рахмеева Т.А.
Сухозадов Е.В.
составлен 02.03.2004 г.

4

IV. Общие сведения

азначение Гостиница

сполнение Гостиница

оличество мест (мощность)

)

)

)

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

...ию плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному объему	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
А	гостиница 18 эт. 1 этаж:	26,21*17,10+6,78*3,80+0,90*0,07+1,47*3,02+4,33*2,16+0,19*0,81+0,18*0,81+2,16*4,28+1,21*2,96+4,05*0,55+3,92*6,65+0,08*0,2+3,03*0,8+2,12*1,39+3,99*1,34+2,91*0,52+1,40*1,40*3,14-1,29*0,16*0,67-4,60*0,24-0,90*0,1-0,09*1,91	546,1	2,80	1529
	2-17 этажи:	16,35*26,20+6,68*3,80+0,1*2,60+0,07*0,9+3,02*2,16+4,43*2,16+0,19*0,81+4,18*2,16+0,81*0,18+1,21*2,96+0,55*4,04+3,01*0,69*0,5+3,09*1,07*0,67+6,65*3,93+0,07*0,95+3,03*1,55+2,09*4,32+0,1*0,56*2+4,39*2,09+2,91*1,22+0,75*4,08-4,60*0,19-0,08*1,88	543,4	44,80	24344
	18 этаж:	26,17*18,0+6,78*3,80+0,57*3,02+16,11*1,26+3,42*0,94*0,67+2,96*0,31+3,02*0,72*0,5+3,10*1,08*0,67+6,65*3,96+0,04*0,2+0,80*3,02+16,12*1,34+3,29*0,91*0,67+2,91*0,51-4,63*0,29+0,09*0,42-1,50*0,16-1,20*0,13-4,01*0,35-0,33*1,49-0,05*0,39	575,5	2,80	1611
од А	цок. этаж:	25,94*17,07+6,64*3,85+0,84*0,15+1,45*2,90+2,0*4,35+0,78*0,35+3,80*1,22+2,02*4,38+2,86*1,21+4,02*0,60+0,04*0,64+3,89*6,68+2,90*0,81+0,51*1,35+11,53*6,21+1,39*3,87+3,05*0,52-0,35*1,21-2,54*0,21	607,7	2,80	1702
А1	пристройка	6,67*7,77+(7,77+7,62)*0,5*0,17+(4,37+7,62)*0,5*1,81+0,35*0,21*6+0,18*0,26+0,15*0,21+0,20*0,20*3,14*7	65,4	3,50	229
	кровля	26,17*18,0+6,78*3,80+0,57*3,02+16,11*1,26+3,42*0,94*0,67+2,96*0,31+3,02*0,72*0,5+3,10*1,08*0,67+6,65*3,96+0,04*0,2+0,80*3,02+16,12*1,34+3,29*0,91*0,67+2,91*0,51-4,63*0,29+0,09*0,42-1,50*0,16-1,20*0,13-4,01*0,35-0,33*1,49-0,05*0,39-50,9	524,6		
	кроме того на кровле:				
А2	Котельная	4,85*6,33	30,7	3,55	109
а	вентиляционная	11,70*5,25	61,4	5,74	352
	лестничная клетка	3,60*5,60	20,2	2,80	57
	балконы	7,40*1,53+(3,44+4,01)*0,5*0,78+0,83*0,05+0,67*2+1,39*4,70+3,0*1,25+1,30*3,0*0,67-0,19*0,1+7,40*1,35+3,83*1,68*0,67+(7,40*1,35+3,83*1,68*0,67+7,40*1,57+4,01*1,73*0,67+1,40*4,70+3,0*1,30*0,67-0,2*0,1)*15	638,9		
	лестницы, площадки	4,35*1,88*18+6,08*3,15-1,41*0,15+0,99*1,95	168,1		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера А | Год постройки 1993-2000 | Число этажей 18 | на

Группа капитальности 1 | Вид внутренней отделки повышенная | а кат

Пор. номер	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. эл-тов с поправк.	Износ в %	% износа к стр.7 гр.8/101	Тек. измен. износ в %	
										элементов	к строен.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1. Фундамент		свайный с ростверком	хорошее	5	1	5	5	0,3		
2	а) стены и их наружная отделка		монолит ж.бетон, отделка керамич. ветилируемая	хорошее	24	1	24	5	1,2		
	б) перегородки		ж/бетонные	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонное	хорошее	11	1	11	5	0,6		
		междуэтажное	ж/бетонное	хорошее							
		надподвальное	ж/бетонное	хорошее							
4	Крыша		совмещенная	хорошее	5	1	5	10	0,5		
5	Полы		кафель, кавролин	хорошее	12	1	12	10	1,2		
6	Проемы	оконные	аллюминев. профиль	хорошее	13	1	13	5	0,7		
		дверные	аллюминев. остекленные	хорошее							
7	внутренняя отделка		штукатурка, покраска, плитка керамическая	хорошее	9	1	9	5	0,5		
8	Санитар. и электр. устр.	отопление	от собств. котельной	хорошее	11 11	1	11	5	0,6		
		водопровод	гор. сети	хорошее							
		канализация	гор. сети	хорошее							
		горяч. водоснабж.	центральное	хорошее							
		ванна	есть	хорошее							
		электроосвещ.	скрытая проводка	хорошее							
		радио	есть	хорошее							
		телефон	есть	хорошее							
		вентиляция	есть	хорошее							
		лифт	есть	хорошее							
9	Прочие работы		лестницы, площадки бетонные и металлич.	хорошее	10	1	10	10	1,0		
	% износа, приведенный к 100 по формуле			Итого	100		100		6,6		

7 % износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7)

5

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

...ка _____ Год постройки _____ Число этажей _____

...ка капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

...н. % к строен.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. эл-тов с поправк.	Износ в %	% износа к стр.7 гр.8/101	Тек. измен. износ в %	
										элементов	к строен.
11	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1. Фундамент										
	а) стены и их наружная отделка										
	б) перегородки										
	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		надподвальное									
	Крыша										
	Полы										
	Проемы	оконные									
		дверные									
	внутренняя отделка										
	Санитар. и электр. устр.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		горяч. водоснабж.									
		ванна									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифт									
	Прочие работы										
	% износа, приведенный к 100 по формуле			Итого	100						

% износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7)

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

6

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ	Литера	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ	Литера	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ
ндамент	бет. ленточн											
ены и перегородки	м/карк. остекл											
рекрытия	ж.бет.											
ыша	мет. черепица											
лы	плитка											
оемы	аллюмин. проф											
делочные работы	окраска											
ектроосвещение	скрыт.пр.											
очие работы	козырек											
Итого		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ
ндамент												
ены и перегородки												
рекрытия												
ыша												
лы												
оемы												
делочные работы												
ектроосвещение												
очие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

X. Наличие восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Поправка к стоимости коэф. на: удел. вес	гр. кап.	клим. район					Ст-ть измер с поправ	Кол-во объем-м3 пл-дь-м2	Восстан ст-ть в руб	Износ	Действ ст-ть в руб
	Гостиница 18 эт.	4	73	м³	Балансовая стоимость								29186	206 331 059,87	7	191 887 886,68
ЖД	цокольный этаж															
1	пристройка												229		5	

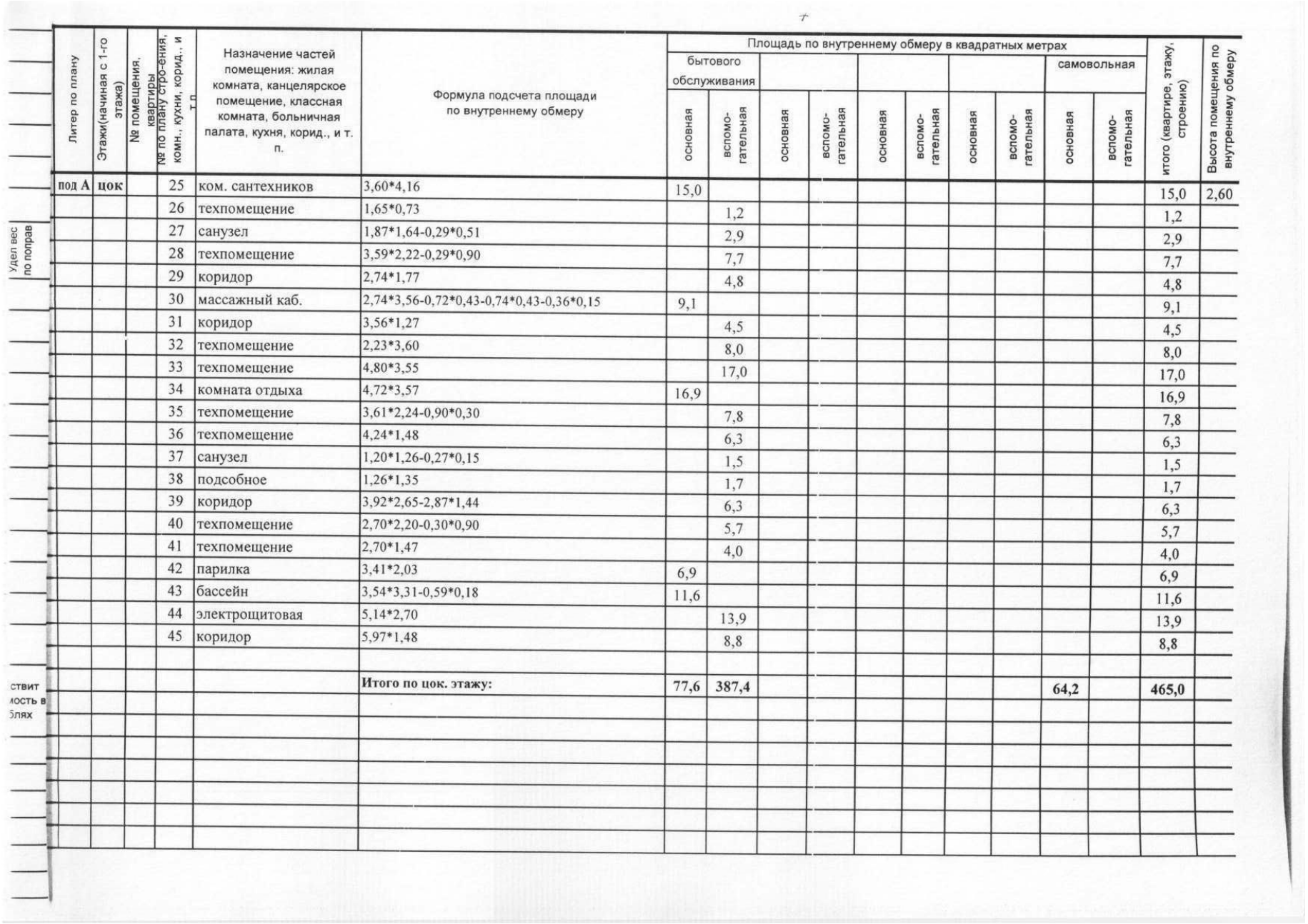
XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера Н =	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера Н =	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ	Литера Н =	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формула для подсчета площадей объма												

Наименование конструктивных элементов	Литера Н =	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера Н =	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ	Литера Н =	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формула для подсчета площадей объма												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя	Поправка к стоимости коэф. на: уд. вес	гр. кап.	клим. район					Ст-ть измер с поправ	Кол-во объем м3 площадь- м2	Восстанов стоимость в рублях	Износ	Действит стоимость в рублях



Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры № по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					бытового обслуживания								самовольная			
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
под А	цок		25	ком. сантехников	3,60*4,16	15,0									15,0	2,60
			26	техпомещение	1,65*0,73		1,2								1,2	
			27	санузел	1,87*1,64-0,29*0,51		2,9								2,9	
			28	техпомещение	3,59*2,22-0,29*0,90		7,7								7,7	
			29	коридор	2,74*1,77		4,8								4,8	
			30	массажный каб.	2,74*3,56-0,72*0,43-0,74*0,43-0,36*0,15	9,1									9,1	
			31	коридор	3,56*1,27		4,5								4,5	
			32	техпомещение	2,23*3,60		8,0								8,0	
			33	техпомещение	4,80*3,55		17,0								17,0	
			34	комната отдыха	4,72*3,57	16,9									16,9	
			35	техпомещение	3,61*2,24-0,90*0,30		7,8								7,8	
			36	техпомещение	4,24*1,48		6,3								6,3	
			37	санузел	1,20*1,26-0,27*0,15		1,5								1,5	
			38	подсобное	1,26*1,35		1,7								1,7	
			39	коридор	3,92*2,65-2,87*1,44		6,3								6,3	
			40	техпомещение	2,70*2,20-0,30*0,90		5,7								5,7	
			41	техпомещение	2,70*1,47		4,0								4,0	
			42	парилка	3,41*2,03	6,9									6,9	
			43	бассейн	3,54*3,31-0,59*0,18	11,6									11,6	
			44	электрощитовая	5,14*2,70		13,9								13,9	
			45	коридор	5,97*1,48		8,8								8,8	
					Итого по цок. этажу:	**77,6**	**387,4**						**64,2**		**465,0**	

Приложение №1

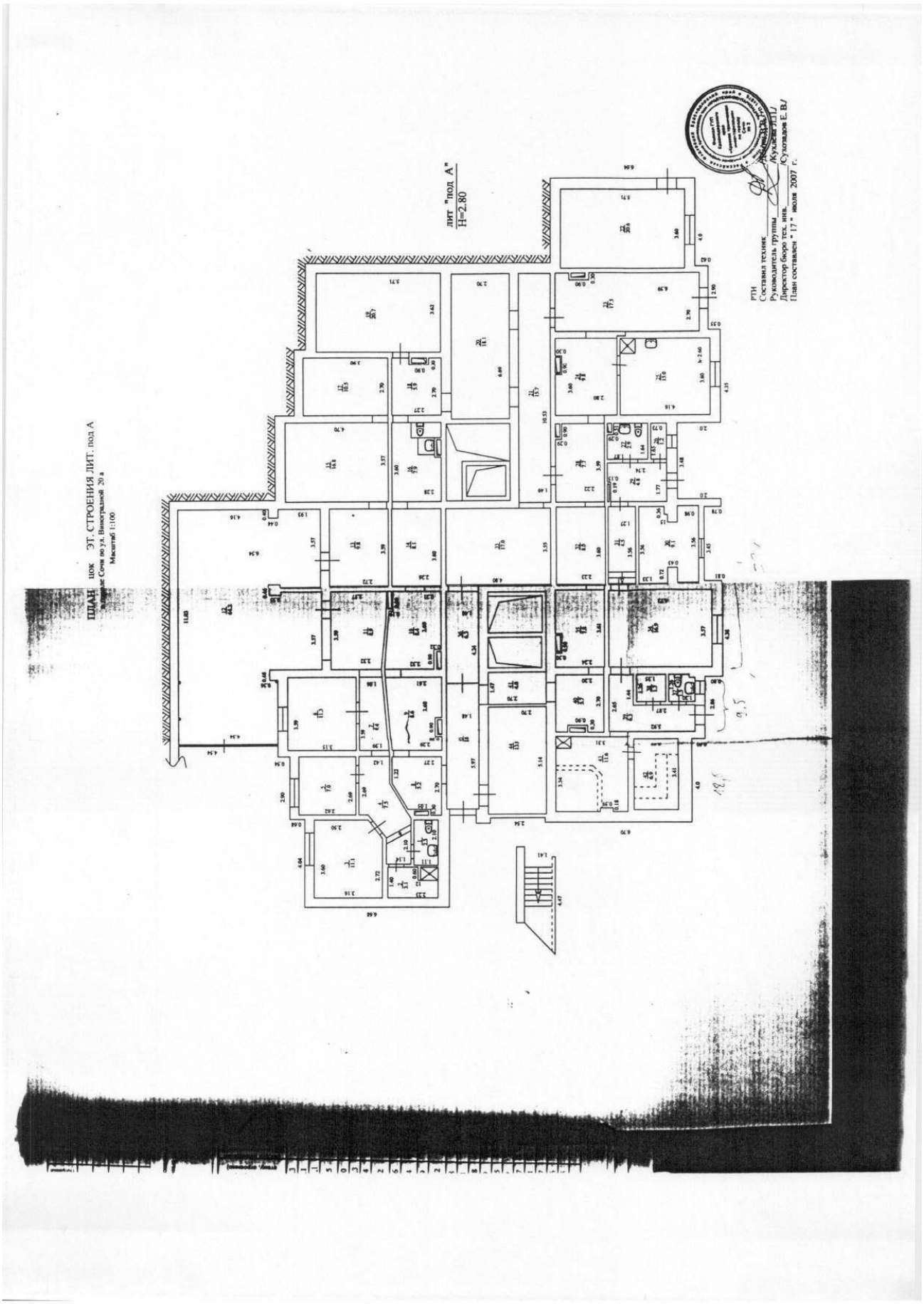
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид. и т.п	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	под А	цок		1	санузел	1,11*2,10		2,3									2,3	2,60
				2	душевая	2,23*1,40-0,60*0,12		3,1									3,1	
				3	диспетчерская	3,60*2,50+0,66*0,5*(3,60+2,72)	11,1										11,1	
				4	коридор	(1,21+2,10)*0,5*1,14+1,99*1,0*0,5+1,99*1,54*0,5+0,43*2,69+0,99*0,5*(2,69+1,23)		7,5									7,5	
				5	мониторная	2,62*2,69	7,0										7,0	
				6	складское	3,15*3,59		11,3									11,3	
				7	коридор	3,59*0,5*(1,39+1,06)		4,4									4,4	
				8	техпомещение	(2,27+1,36)*0,5*1,48+1,22*2,27-(0,30*0,5*(1,05+0,87))		5,2									5,2	
				9	техпомещение	(2,29+2,61)*0,5*3,60-0,30*0,90		8,6									8,6	
				10	техпомещение	(2,33+2,60)*0,5*3,60-0,90*0,32-((0,19+0,12)*0,5*0,90)		8,4									8,4	
				11	коридор	2,36*0,5*(2,32+2,54)+1,23*0,5*(2,54+2,57)		8,9									8,9	
				12	техпомещение	11,03*4,54+7,38*2,04-0,36*0,48-0,55*0,46-0,44*0,40-1,88*0,18-0,05*0,05*3,14*3		64,2							64,2		64,2	
				13	складское	2,72*3,59		9,8									9,8	
				14	техпомещение	2,26*3,60		8,1									8,1	
				15	складское	3,57*4,70		16,8									16,8	
				16	санузел	3,60*2,28-0,30*0,90		7,9									7,9	
				17	складское	3,90*2,70		10,5									10,5	
				18	техпомещение	2,70*2,27-0,90*0,30		5,9									5,9	
				19	техпомещение	5,71*3,62		20,7									20,7	
				20	техпомещение	6,69*2,70		18,1									18,1	
				21	коридор	10,53*1,49		15,7									15,7	
				22	насосная	3,60*5,71		20,6									20,6	
				23	коридор	6,59*2,70-0,90*0,30		17,5									17,5	
				24	техпомещение	3,60*2,80-0,90*0,30		9,8									9,8	


ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ: под А
Масштаб 1:100
лит. "под А"
H=2.80
РТИ
Составил техник
Руководитель группы
Директор бюро тех. инв.
План составлен " 17 " июля 2007 г.

Этажи(начиная с этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухн, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	бытового обслуживания								самовольная		итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения внутреннему обмер
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
		25	сан.узел	0,97*1,66-0,46*0,19		1,5									1,5	2,60
		26	сан.узел	1,66*0,81		1,3									1,3	
		27	кафе	5,08*3,60	18,3										18,3	
		28	лифтовой холл	3,69*3,53-0,59*0,28-0,28*0,39		12,8									12,8	
		29	кабинет	4,50*3,59-1,30*2,64	12,7										12,7	
		30	сан.узел	2,55*1,21		3,1									3,1	
		31	сан.узел	1,80*2,44		4,4									4,4	
		32	коридор	0,89*1,63		1,5									1,5	
		33	туалет	1,09*0,75-0,39*0,26		0,7									0,7	
		34	подсобное	1,41*0,87		1,2									1,2	
		35	коридор	2,68*0,87		2,3									2,3	
		36	коридор	2,68*2,56-0,33*1,48		6,4									6,4	
		37	кабинет	3,52*3,58	12,6										12,6	
		38	кабинет	3,60*2,11	7,6										7,6	
		39	коридор	2,68*1,47-0,91*0,35		3,6									3,6	
		40	холл	4,15*2,70		11,2									11,2	
		41	коридор	9,34*1,49-0,35*0,17		13,9									13,9	
		42	коридор	1,50*1,02-0,15*0,15		1,5									1,5	
		43	туалет	0,83*1,36		1,1									1,1	
		44	туалет	1,42*0,80		1,1									1,1	
		45	коридор	1,75*0,90		1,6									1,6	
		46	сан.узел	2,41*1,67-0,26*0,46		3,9									3,9	
		47	коридор	2,66*2,55-1,32*0,30		6,4									6,4	
		48	офис	3,57*4,50	16,1										16,1	
		49	коридор	0,86*2,66		2,3									2,3	
		50	касса	2,56*2,67-1,04*1,56	5,2										5,2	
		51	сейф	1,52*1,0	1,5										1,5	
		52	кабинет	5,68*3,57	20,3										20,3	
		53	холл	3,60*5,06-0,91*0,30		17,9									17,9	
		54	коридор	4,36*1,15+1,51*1,50+0,63*2,21-2,21*0,55*0,67		7,9									7,9	
				Итого по 1 этажу:	**197,2**	**254,4**									**451,6**	

Приложение №

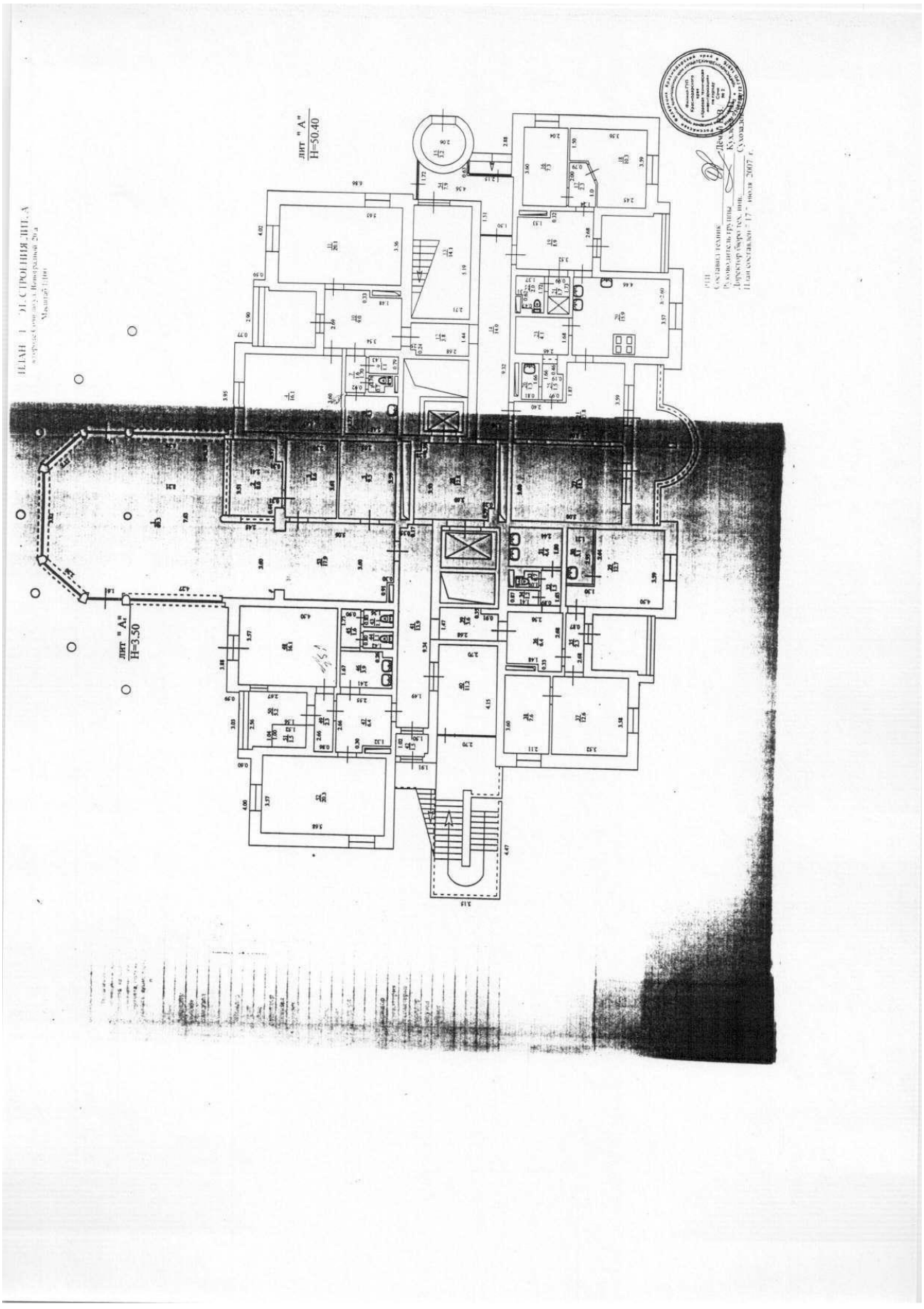
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные не-
жилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А1	1		1	холл	6,28*7,63+(7,63+7,48)*0,5*0,17+(7,48+4,31)*0,5*1,77+2,45*3,60+0,45*2,72+0,06*0,16-0,05*0,34-0,32*0,11*0,67-0,16*0,16*3,14-3,14*0,16* 0,16*0,5*6		69,3										69,3	3,3
	А			2	портье	3,51*2,41-0,44*0,31-0,97*0,31	8,0										8,0	2,6
				3	портье	3,61*2,38	8,6										8,6	
				4	кабинет зам. директора	4,47*3,60	16,1										16,1	
				5	тех. помещение	2,65*3,59		9,5									9,5	
				6	сан.узел	2,45*1,77		4,3									4,3	
				7	коридор	1,70*0,92		1,6									1,6	
				8	туалет	0,76*1,11-0,37*0,28		0,7									0,7	
				9	подсобное	1,43*0,79		1,1									1,1	
				10	приемная	3,54*2,69-1,48*0,33	9,0										9,0	
				11	кабинет директора	3,56*5,65	20,1										20,1	
				12	коридор	1,44*2,68-0,24*0,25		3,8									3,8	
				13	лестничная клетка	5,19*2,71		14,1									14,1	
				14	коридор	9,32*1,50		14,0									14,0	
				15	мусоросборник	1,03*1,03*3,14-1,11*0,16*0,67		3,2									3,2	
				16	кабинет зав. кафе	3,60*2,04	7,3										7,3	
				17	коридор	2,0*0,79+(2,0+1,0)*0,5*0,45		2,3									2,3	
				18	тех. помещение	3,59*3,56-2,09*1,31+1,03*0,46*0,5		10,3									10,3	
				19	коридор	3,52*2,68-1,53*0,32		8,9									8,9	
				20	кухня	4,46*3,57	15,9										15,9	
				21	душевая	1,73*0,99		1,7									1,7	
				22	сан.узел	1,72*1,37-0,20*0,78-0,62*0,31		2,0									2,0	
				23	моечная	2,46*1,68	4,1										4,1	
				24	кафе	5,09*3,59-2,40*1,87	13,8										13,8	


ПЛАН 1 ЭТАЖА СТРОЕНИЯ ЛИТ.А
Масштаб 1:100
ЛИТ "А"
H=50.40
ЛИТ "А"
H=3.50

Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					бытового обслуживания								самовольная			
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
2	23	3	офис	3,60*4,49	16,2										16,2	2,60
		4	коридор	1,80*0,92		1,7									1,7	
		5	туалет	1,39*1,77-0,32*0,62-0,70*0,34		2,0									2,0	
		6	сан.узел	2,45*1,62		4,0									4,0	
				Итого по №23:	**36,7**	**16,8**									**53,5**	
2	24	1	коридор	2,68*3,54-0,32*1,37		9,0									9,0	
		2	офис	3,59*5,68	20,4										20,4	
		3	офис	3,59*4,49	16,1										16,1	
		4	коридор	1,64*0,97		1,6									1,6	
		5	санузел	2,44*1,79		4,4									4,4	
		6	туалет	1,35*1,59-0,58*0,35-0,77*0,38		1,7									1,7	
				Итого по №24:	**36,5**	**16,7**									**53,2**	
2	25	1	офис	3,60*5,05-1,87*2,43	13,6										13,6	
		2	офис	3,59*5,09	18,3										18,3	
		3	санузел	1,90*1,67-0,20*0,52		3,1									3,1	
				Итого по №25:	**31,9**	**3,1**									**35,0**	
2	26	1	коридор	2,67*3,54-1,52*0,31		9,0									9,0	
		2	бухгалтерия	3,59*5,69	20,4										20,4	
		3	бухгалтерия	3,59*4,49	16,1										16,1	
		4	коридор	1,68*0,92		1,5									1,5	
		5	санузел	1,70*2,45		4,2									4,2	
		6	туалет	1,63*1,38-0,53*0,34-0,67*0,30		1,9									1,9	
				Итого по №26:	**36,5**	**16,6**									**53,1**	
				Итого по 2 этажу:	**220,0**	**138,8**									**358,8**	

Приложение

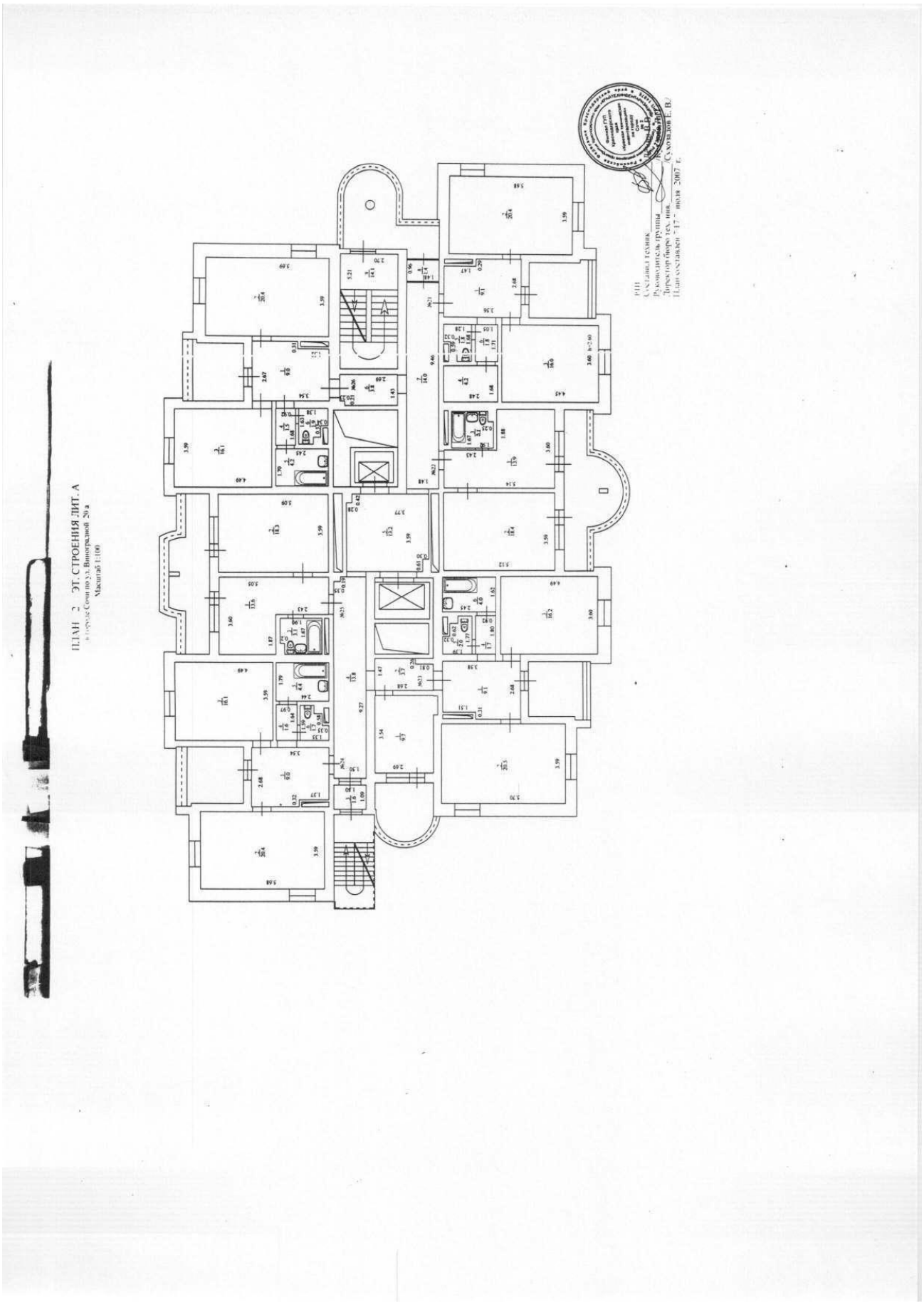
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

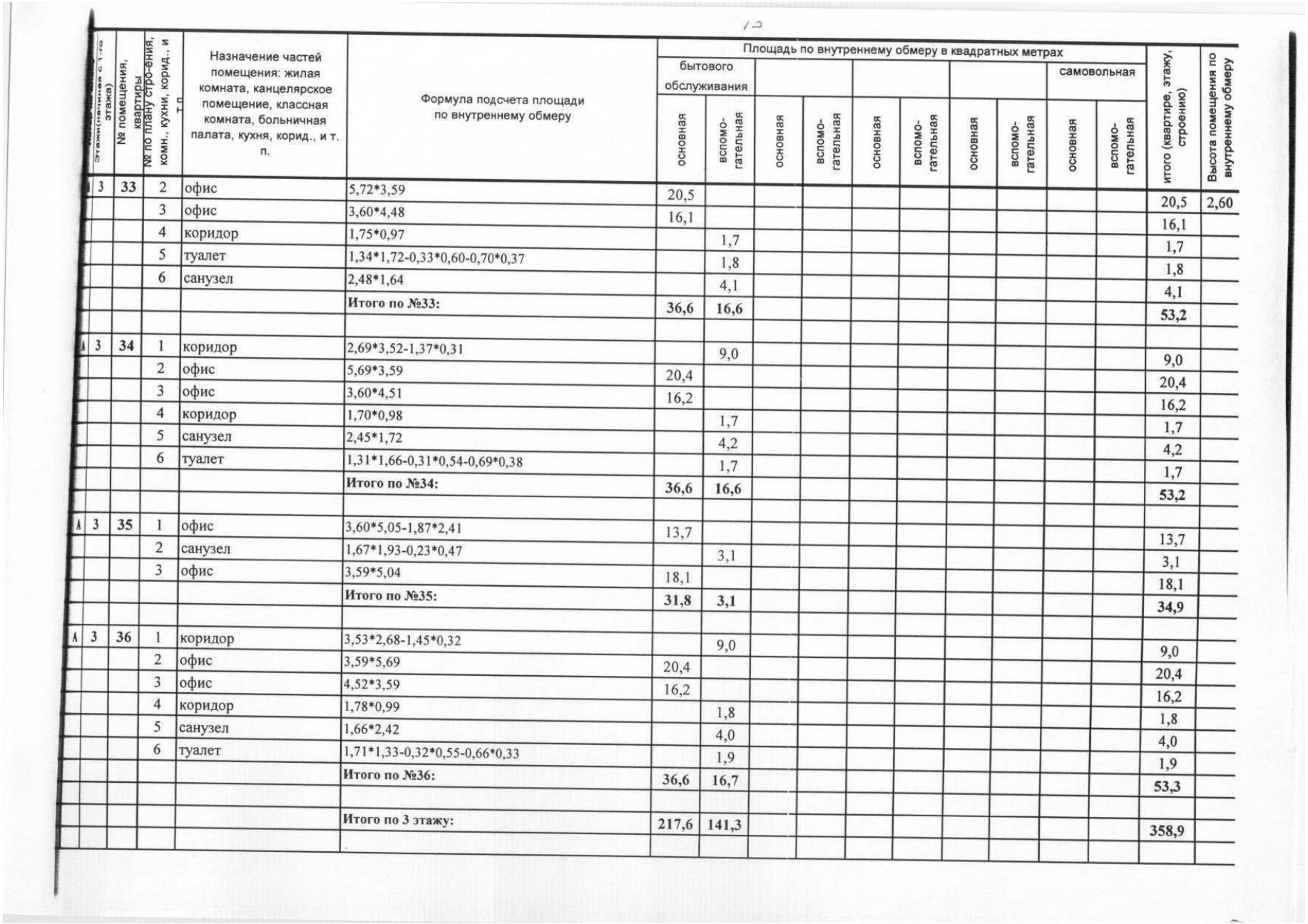
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	А	2		1	служебное	2,69*3,54+0,20*0,85	9,7										9,7	2
				2	коридор	2,68*1,47-0,81*0,26		3,7									3,7	
				3	коридор	1,09*1,50		1,6									1,6	
				4	коридор	9,27*1,50-0,35*0,19		13,8									13,8	
				5	лифтовой холл	3,77*3,59-0,61*0,30-0,28*0,42		13,2									13,2	
				6	коридор	2,69*1,43-0,21*0,23		3,8									3,8	
				7	коридор	9,46*1,48		14,0									14,0	
				8	коридор	1,48*0,96		1,4									1,4	
				9	лестничная клетка	5,21*2,70		14,1									14,1	
	А	2	21	1	коридор	3,56*2,68-1,47*0,29		9,1									9,1	
				2	отдел маркетинга	3,59*5,68	20,4										20,4	
				3	отдел маркетинга	3,60*4,45	16,0										16,0	
				4	санузел	1,68*2,48		4,2									4,2	
				5	туалет	1,28*1,68-0,59*0,32-0,62*0,32		1,8									1,8	
				6	коридор	1,71*1,05		1,8									1,8	
						Итого по №21:	**36,4**	**16,9**									**53,3**	
	А	2	22	1	отдел кадров	5,14*3,60-2,43*1,88	13,9										13,9	
				2	отдел кадров	5,12*3,59	18,4										18,4	
				3	санузел	1,67*1,92-0,25*0,46		3,1									3,1	
						Итого по№22:	**32,3**	**3,1**									**35,4**	
	А	2	23	1	коридор	2,68*3,58-0,31*1,51		9,1									9,1	
				2	офис	3,59*5,70	20,5										20,5	


ПЛАН 2 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
Масштаб 1:100



[illegible]	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	3	33	2	офис	5,72*3,59	20,5										20,5	2,60
			3	офис	3,60*4,48	16,1										16,1	
			4	коридор	1,75*0,97		1,7									1,7	
			5	туалет	1,34*1,72-0,33*0,60-0,70*0,37		1,8									1,8	
			6	санузел	2,48*1,64		4,1									4,1	
					Итого по №33:	**36,6**	**16,6**									**53,2**	
А	3	34	1	коридор	2,69*3,52-1,37*0,31		9,0									9,0	
			2	офис	5,69*3,59	20,4										20,4	
			3	офис	3,60*4,51	16,2										16,2	
			4	коридор	1,70*0,98		1,7									1,7	
			5	санузел	2,45*1,72		4,2									4,2	
			6	туалет	1,31*1,66-0,31*0,54-0,69*0,38		1,7									1,7	
					Итого по №34:	**36,6**	**16,6**									**53,2**	
А	3	35	1	офис	3,60*5,05-1,87*2,41	13,7										13,7	
			2	санузел	1,67*1,93-0,23*0,47		3,1									3,1	
			3	офис	3,59*5,04	18,1										18,1	
					Итого по №35:	**31,8**	**3,1**									**34,9**	
А	3	36	1	коридор	3,53*2,68-1,45*0,32		9,0									9,0	
			2	офис	3,59*5,69	20,4										20,4	
			3	офис	4,52*3,59	16,2										16,2	
			4	коридор	1,78*0,99		1,8									1,8	
			5	санузел	1,66*2,42		4,0									4,0	
			6	туалет	1,71*1,33-0,32*0,55-0,66*0,33		1,9									1,9	
					Итого по №36:	**36,6**	**16,7**									**53,3**	
					Итого по 3 этажу:	**217,6**	**141,3**									**358,9**	

Приложение №

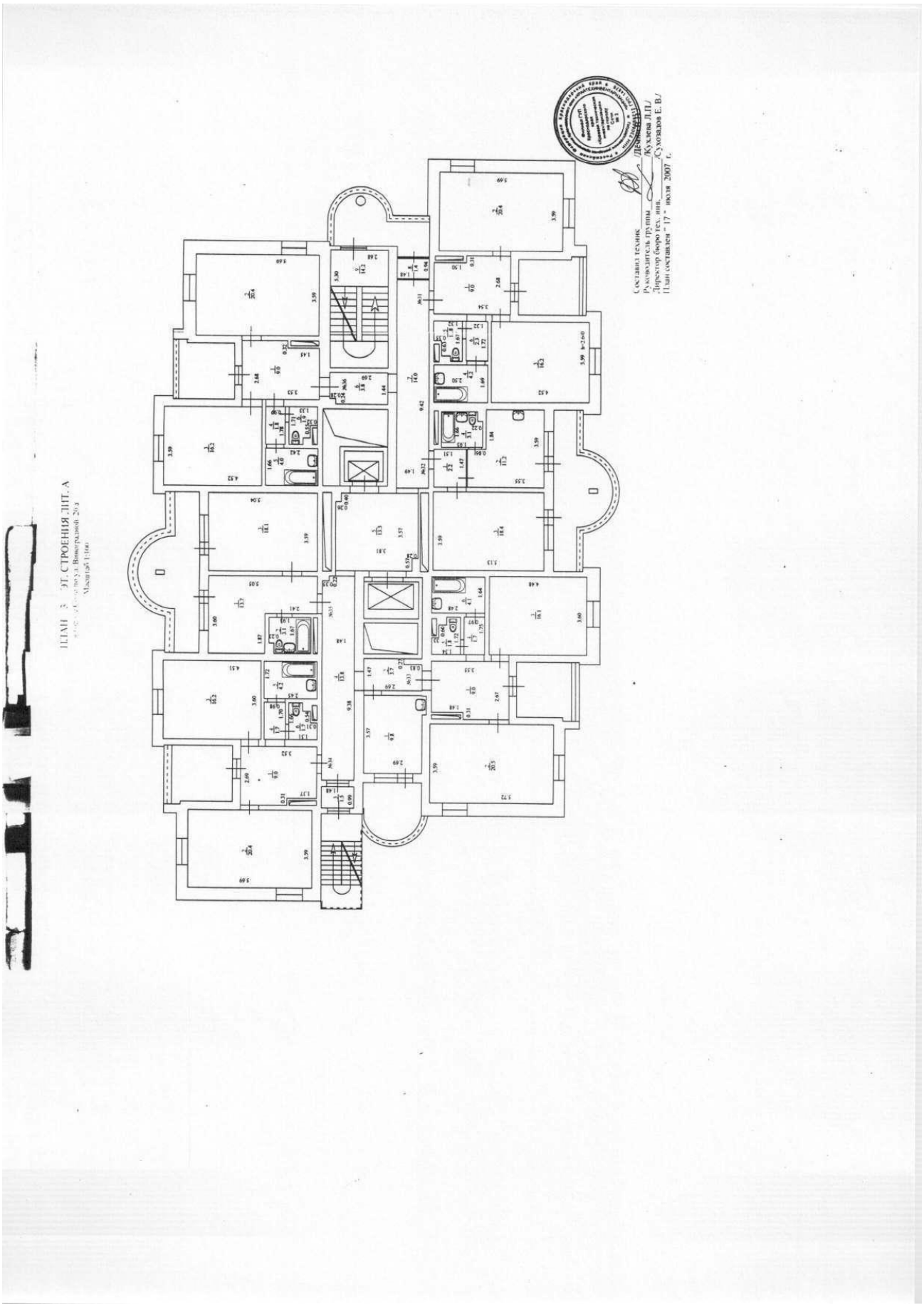
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения: комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А	3		1	служебное пом.	2,69*3,57+0,20*0,89	9,8										9,8	2
				2	коридор	2,69*1,47-0,83*0,27		3,7									3,7	
				3	коридор	0,99*1,48		1,5									1,5	
				4	коридор	9,38*1,48-0,35*0,22		13,8									13,8	
				5	лифтовой холл	3,81*3,57-0,26*0,40-0,57*0,28		13,3									13,3	
				6	коридор	1,44*2,69-0,28*0,24		3,8									3,8	
				7	коридор	1,49*9,42		14,0									14,0	
				8	коридор	1,48*0,94		1,4									1,4	
				9	лестничная клетка	5,30*2,68		14,2									14,2	
	А	3	31	1	коридор	3,54*2,68-1,50*0,31		9,0									9,0	
				2	офис	5,69*3,59	20,4										20,4	
				3	офис	4,52*3,59	16,2										16,2	
				4	санузел	2,50*1,69		4,2									4,2	
				5	туалет	1,67*1,32-0,63*0,35-0,79*0,24		1,8									1,8	
				6	коридор	1,72*1,32		2,3									2,3	
						Итого по №31:	**36,6**	**17,3**									**53,9**	
	А	3	32	1	коридор	1,51*1,47		2,2									2,2	
				2	офис	3,55*3,59-0,86*1,84	11,2										11,2	
				3	офис	5,13*3,59	18,4										18,4	
				4	санузел	1,93*1,66-0,22*0,44		3,1									3,1	
						Итого по №32:	**29,6**	**5,3**									**34,9**	
	А	3	33	1	коридор	2,67*3,55-0,31*1,48		9,0									9,0	



ПЛАН 3 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А

Составил техник
Руководитель группы /Кузьмина Л.П./
Директор бюро тех. инв. /Сухонздов Е. В./
План составлен "17" июля 2007 г.

Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения; комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
А	4	43	1	коридор	2,68*3,58-0,32*1,48		9,1									9,1	2,60
			2	офис	5,67*3,60	20,4										20,4	
			3	офис	3,60*4,50	16,2										16,2	
			4	коридор	1,76*0,96		1,7									1,7	
			5	туалет	1,71*1,35-0,33*0,59-0,68*0,33		1,9									1,9	
			6	санузел	2,48*1,64		4,1									4,1	
					Итого по №43:	**36,6**	**16,8**									**53,4**	
А	4	44	1	коридор	2,68*3,50-1,41*0,32		8,9									8,9	
			2	офис	3,60*5,69	20,5										20,5	
			3	офис	3,60*4,55	16,4										16,4	
			4	коридор	1,74*0,98		1,7									1,7	
			5	санузел	2,40*1,66		4,0									4,0	
			6	туалет	1,68*1,29-0,31*0,44-0,66*0,45		1,7									1,7	
					Итого по № 44:	**36,9**	**16,3**									**53,2**	
А	4	45	1	коридор	2,29*1,72		3,9									3,9	
			2	офис	2,63*3,61+0,05*1,72	9,6										9,6	
			3	офис	3,59*5,01	18,0										18,0	
			4	санузел	1,93*1,67-0,26*0,49		3,1									3,1	
					Итого по № 45:	**27,6**	**7,0**									**34,6**	
А	4	46	1	коридор	2,67*3,55-1,43*0,33		9,0									9,0	
			2	офис	3,59*5,70	20,5										20,5	
			3	офис	4,54*3,59	16,3										16,3	
			4	коридор	1,71*0,93		1,6									1,6	
			5	санузел	2,41*1,69		4,1									4,1	
			6	туалет	1,31*1,66-0,59*0,34-0,70*0,29		1,8									1,8	
					Итого по № 46:	**36,8**	**16,5**									**53,3**	
					Итого по 4 этажу:	**210,7**	**148,5**									**359,2**	

Приложение

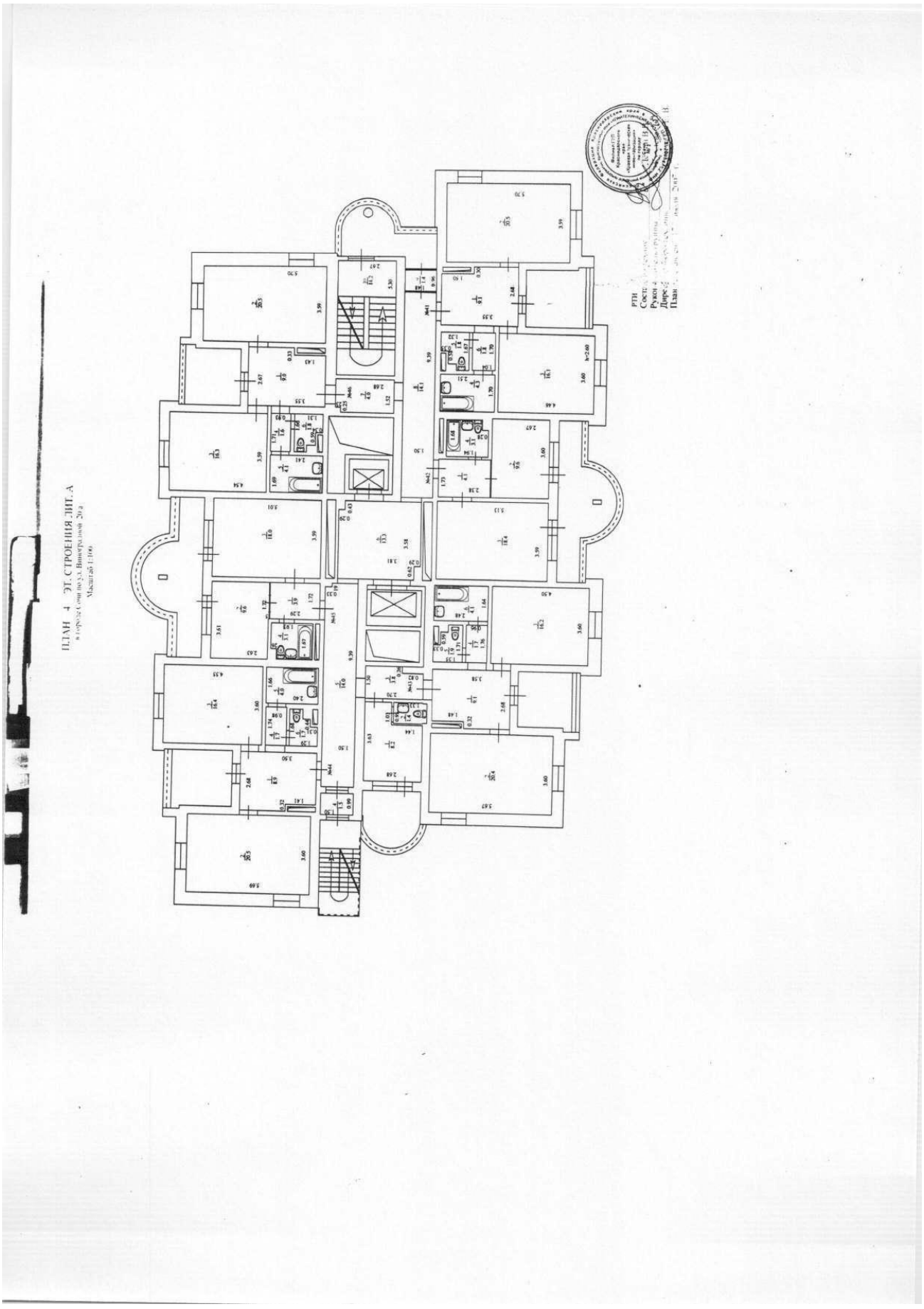
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А	4		1	служебное пом.	2,68*3,63-1,44*1,03	8,2										8,2	2,6
				2	санузел	1,33*0,95+0,88*0,19		1,4									1,4	
				3	коридор	2,70*1,50-0,82*0,26		3,8									3,8	
				4	коридор	0,99*1,50		1,5									1,5	
				5	коридор	9,39*1,50-0,33*0,19		14,0									14,0	
				6	лифтовой холл	3,81*3,58-0,62*0,29-0,29*0,43		13,3									13,3	
				7	коридор	1,52*2,68-0,25*0,23		4,0									4,0	
				8	коридор	9,39*1,50		14,1									14,1	
				9	коридор	1,48*0,96		1,4									1,4	
				10	лестничная клетка	5,30*2,67		14,2									14,2	
	А	4	41	1	коридор	3,55*2,68-1,50*0,30		9,1									9,1	
				2	офис	3,59*5,70	20,5										20,5	
				3	офис	4,46*3,60	16,1										16,1	
				4	санузел	1,70*2,51		4,3									4,3	
				5	туалет	1,67*1,32-0,58*0,35-0,72*0,29		1,8									1,8	
				6	коридор	1,04*1,70		1,8									1,8	
						Итого по №41:	**36,6**	**17,0**									**53,6**	
	А	4	42	1	коридор	2,38*1,73		4,1									4,1	
				2	офис	3,60*2,67	9,6										9,6	
				3	офис	3,59*5,13	18,4										18,4	
				4	санузел	1,94*1,68-0,28*0,46		3,1									3,1	
						Итого по №42:	**28,0**	**7,2**									**35,2**	


ПЛАН 4 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А

Этаж(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					бытового обслуживания								самовольная			
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
5	53	3	офис	3,57*4,51	16,1										16,1	2,60
		4	коридор	0,89*1,74		1,5									1,5	
		5	туалет	1,46*1,71-0,35*0,64-0,72*0,36		2,0									2,0	
		6	санузел	2,49*1,68		4,2									4,2	
				Итого по № 53:	**36,3**	**16,8**									**53,1**	
5	54	1	коридор	3,53*2,67-1,44*0,31		9,0									9,0	
		2	офис	5,68*3,59	20,4										20,4	
		3	офис	4,58*3,59	16,4										16,4	
		4	коридор	1,76*0,95		1,7									1,7	
		5	санузел	2,39*1,68		4,0									4,0	
		6	туалет	1,72*1,31-0,35*0,36-0,67*0,42		1,8									1,8	
				Итого по № 54:	**36,8**	**16,5**									**53,3**	
5	55	1	офис	3,57*4,95-1,86*2,42+0,37*0,08*0,5	13,2										13,2	
		2	офис	4,96*3,56	17,7										17,7	
		3	санузел	1,92*1,68-0,22*0,48		3,1									3,1	
				Итого по № 55:	**30,9**	**3,1**									**34,0**	
5	56	1	коридор	3,60*2,69-1,41*0,32		9,2									9,2	
		2	офис	3,60*5,70	20,5										20,5	
		3	офис	4,96*3,56	17,7										17,7	
		4	коридор	0,95*1,75		1,7									1,7	
		5	туалет	1,70*1,40-0,53*0,35-0,76*0,37		1,9									1,9	
		6	санузел	2,49*1,66		4,1									4,1	
				Итого по № 56:	**38,2**	**16,9**									**55,1**	
				Итого по 5 этажу:	**220,3**	**139,2**									**359,5**	

Приложение №

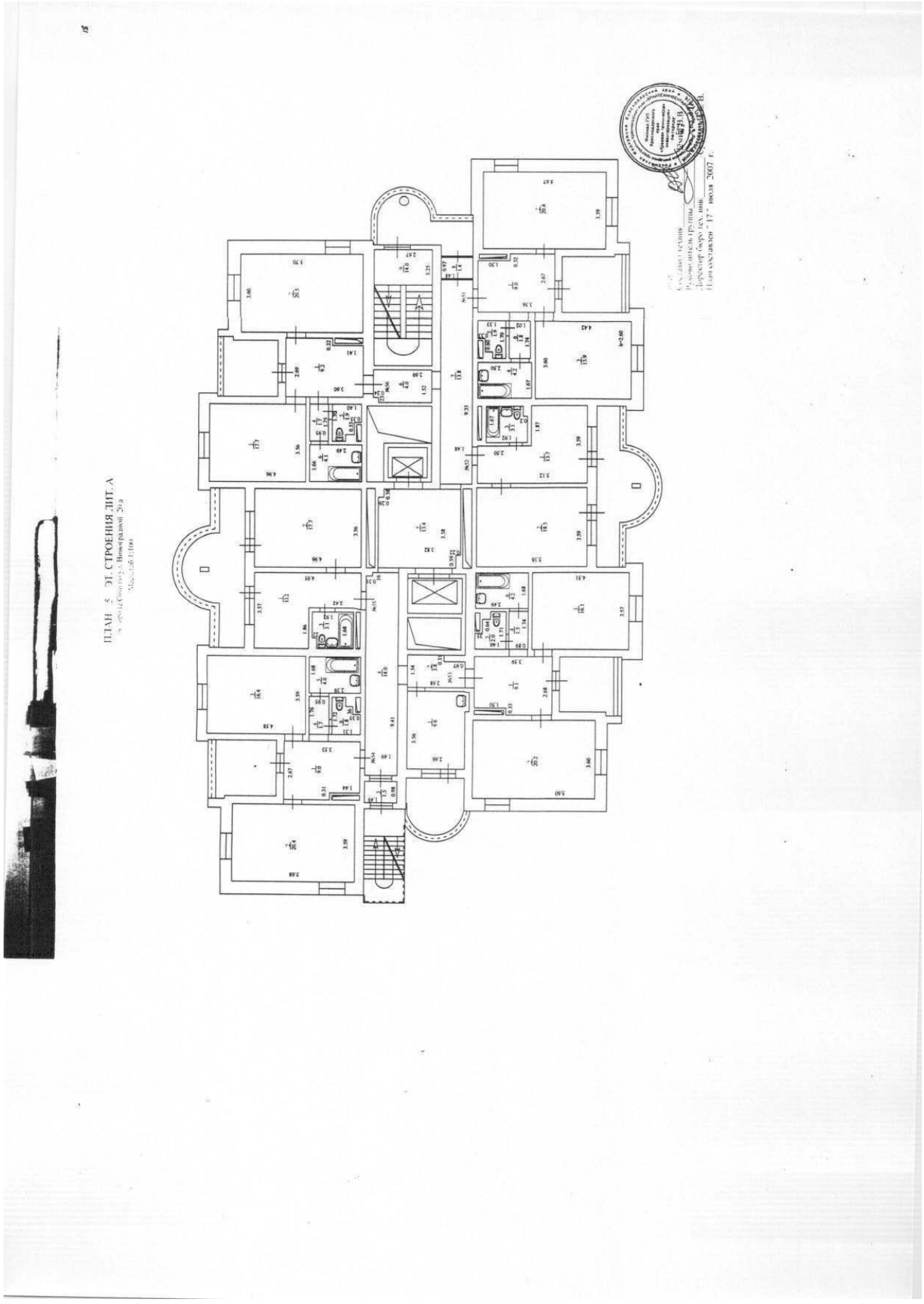
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	А	5		1	служебное пом.	2,66*3,56+0,86*0,18	9,6										9,6	2
				2	коридор	2,68*1,54-0,97*0,31		3,8									3,8	
				3	коридор	1,49*0,98		1,5									1,5	
				4	коридор	9,41*1,49-0,16*0,31		14,0									14,0	
				5	лифтовой холл	3,82*3,58-0,59*0,22-0,26*0,38		13,4									13,4	
				6	коридор	1,52*2,69-0,23*0,24		4,0									4,0	
				7	коридор	9,35*1,48		13,8									13,8	
				8	коридор	1,48*0,97		1,4									1,4	
				9	лестничная клетка	5,25*2,67		14,0									14,0	
	А	5	51	1	коридор	3,56*2,67-0,32*1,50		9,0									9,0	
				2	офис	3,59*5,67	20,4										20,4	
				3	офис	3,60*4,42	15,9										15,9	
				4	санузел	1,67*2,50		4,2									4,2	
				5	туалет	1,70*1,33-0,60*0,33-0,70*0,30		1,9									1,9	
				6	коридор	1,74*1,02		1,8									1,8	
						Итого по № 51:	**36,3**	**16,9**									**53,2**	
	А	5	52	1	офис	5,12*3,59-1,87*2,50	13,7										13,7	
				2	офис	5,16*3,59	18,5										18,5	
				3	санузел	1,92*1,67-0,20*0,46		3,1									3,1	
						Итого по №52:	**32,2**	**3,1**									**35,3**	
	А	5	53	1	коридор	2,68*3,59-1,50*0,33		9,1									9,1	
				2	офис	5,60*3,60	20,2										20,2	


ПЛАН 5 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения: комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
А	6	63	2	офис	5,71*3,59	20,5										20,5	2,60
			3	офис	4,45*3,57	15,9										15,9	
			4	коридор	1,71*0,96		1,6									1,6	
			5	туалет	1,39*1,66-0,33*0,56-0,72*0,36		1,9									1,9	
			6	санузел	2,47*1,70		4,2									4,2	
					Итого по № 63:	**36,4**	**16,9**									**53,3**	
А	6	64	1	коридор	3,53*2,69-1,50*0,32		9,0									9,0	
			2	офис	3,59*5,69	20,4										20,4	
			3	офис	3,60*4,54	16,3										16,3	
			4	коридор	1,71*0,93		1,6									1,6	
			5	санузел	2,38*1,72		4,1									4,1	
			6	туалет	1,64*1,31-0,31-0,34*0,52-0,75*0,37		1,4									1,4	
					Итого по № 64:	**36,7**	**16,1**									**52,8**	
А	6	65	1	офис	3,61*4,98-2,49*1,86+0,37*0,08	13,4										13,4	
			2	офис	4,98*3,59	17,9										17,9	
			3	санузел	1,92*1,67-0,28*0,45		3,1									3,1	
					Итого по № 65:	**31,3**	**3,1**									**34,4**	
А	6	66	1	коридор	3,63*2,69-1,42*0,31		9,3									9,3	
			2	офис	3,57*5,67	20,2										20,2	
			3	офис	4,50*3,61	16,2										16,2	
			4	коридор	0,96*1,72		1,7									1,7	
			5	санузел	2,46*1,67		4,1									4,1	
			6	туалет	1,66*1,35-0,57*0,32-0,70*0,33		1,8									1,8	
					Итого по № 66:	**36,4**	**16,9**									**53,3**	
					Итого по 6 этажу:	**219,4**	**139,0**									**358,4**	

Приложение №

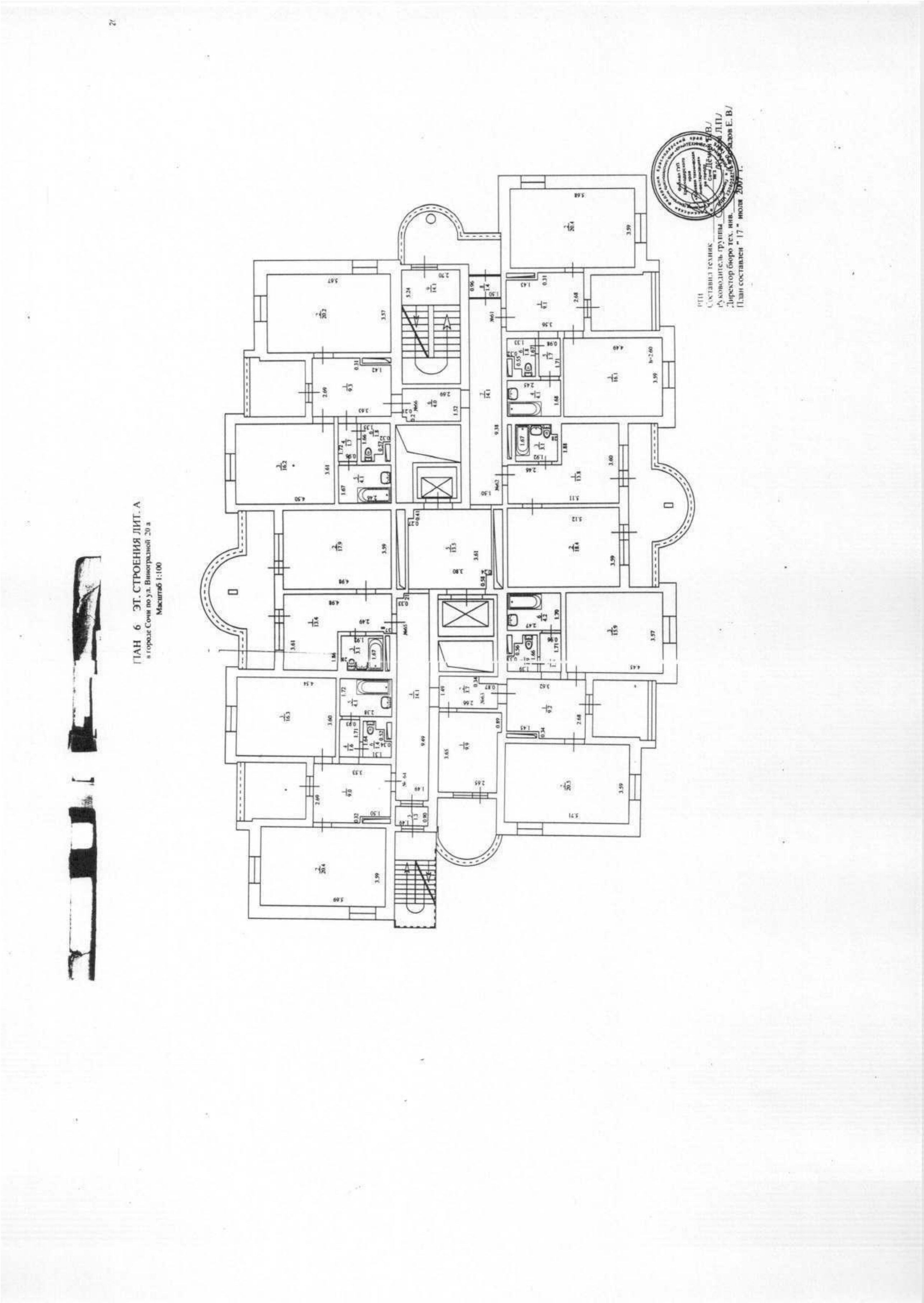
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т.п	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А	6		1	служебное пом.	3,65*2,65+0,89*0,2	9,9										9,9	2
				2	коридор	2,66*1,49-0,87*0,34		3,7									3,7	
				3	коридор	1,49*0,90		1,3									1,3	
				4	коридор	9,49*1,49-0,33*0,21		14,1									14,1	
				5	лифтовой холл	3,80*3,61-0,58*0,24-0,27*0,41		13,5									13,5	
				6	коридор	2,69*1,52-0,20*0,21		4,0									4,0	
				7	коридор	9,38*1,50		14,1									14,1	
				8	коридор	1,50*0,96		1,4									1,4	
				9	лестничная клетка	5,24*2,70		14,1									14,1	
	А	6	61	1	коридор	3,56*2,68-0,31*1,43		9,1									9,1	
				2	офис	5,68*3,59	20,4										20,4	
				3	офис	3,59*4,49	16,1										16,1	
				4	санузел	1,68*2,45		4,1									4,1	
				5	коридор	1,71*0,98		1,7									1,7	
				6	туалет	1,67*1,33-0,55*0,32-0,65*0,36		1,8									1,8	
						Итого по № 61:	**36,5**	**16,7**									**53,2**	
	А	6	62	1	офис	5,11*3,60-2,46*1,88	13,8										13,8	
				2	офис	3,59*5,12	18,4										18,4	
				3	санузел	1,92*1,67-0,28*0,44		3,1									3,1	
						Итого по № 62:	**32,2**	**3,1**									**35,3**	
	А	6	63	1	коридор	2,68*3,62-0,34*1,45		9,2									9,2	


ПЛАН 6 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
в городе Сочи по ул. Виноградной 20 а
Масштаб 1:100

Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					бытового обслуживания								самовольная			
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
7	**73**	3	офис	3,61*4,45	16,1										16,1	2,60
		4	коридор	1,75*0,95		1,7									1,7	
		5	туалет	1,39*1,67-0,33*0,48-0,72*0,45		1,8									1,8	
		6	санузел	2,44*1,70		4,1									4,1	
				Итого по № 73:	**36,5**	**16,9**									**53,4**	
7	**74**	1	коридор	3,55*2,68-0,32*1,50		9,0									9,0	
		2	офис	5,70*3,60	20,5										20,5	
		3	офис	3,60*4,57	16,5										16,5	
		4	коридор	1,65*0,90		1,5									1,5	
		5	санузел	2,37*1,74		4,1									4,1	
		6	туалет	1,31*1,61-0,33*0,64-0,73*0,33		1,7									1,7	
				Итого по № 74:	**37,0**	**16,3**									**53,3**	
7	**75**	1	офис	3,60*4,97-2,40*1,87	13,4										13,4	
		2	офис	3,60*5,00	18,0										18,0	
		3	санузел	1,93*1,67-0,26*0,45		3,1									3,1	
				Итого по № 75:	**31,4**	**3,1**									**34,5**	
7	**76**	1	коридор	3,59*2,69-1,43*0,33		9,2									9,2	
		2	офис	3,60*5,65	20,3										20,3	
		3	офис	4,51*3,63	16,4										16,4	
		4	коридор	1,73*0,86		1,5									1,5	
		5	санузел	1,72*2,42		4,2									4,2	
		6	туалет	1,69*1,40-0,57*0,33-0,73*0,32		1,9									1,9	
				Итого по № 76:	**36,7**	**16,8**									**53,5**	
				Итого по 7 этажу:	**220,3**	**139,5**									**359,8**	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

Приложение
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные не-
жилые помещения.

по улице Виноградная дом № 20а квартал №

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)
							бытового обслуживания								самовольная		
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	
	А	7		1	служебное пом.	3,66*2,70+0,89*0,20	10,1										10,1
				2	коридор	2,69*1,48-0,86*0,33		3,7									3,7
				3	коридор	1,51*0,94		1,4									1,4
				4	коридор	9,46*1,51-0,2*0,36		14,2									14,2
				5	лифтовой холл	3,60*3,84-0,60*0,27-0,30*0,42		13,5									13,5
				6	коридор	2,69*1,50-0,21*0,21		4,0									4,0
				7	коридор	9,45*1,50		14,2									14,2
				8	коридор	0,96*1,50		1,4									1,4
				9	лестничная клетка	5,26*2,70		14,2									14,2
	А	7	71	1	коридор	3,59*2,69-1,45*0,32		9,2									9,2
				2	офис	3,59*5,70	20,5										20,5
				3	офис	3,59*4,52	16,2										16,2
				4	санузел	1,66*2,44		4,1									4,1
				5	туалет	1,68*1,27-0,52*0,34-0,68*0,39		1,7									1,7
				6	коридор	1,02*1,72		1,8									1,8
						Итого по № 71:	**36,7**	**16,8**									**53,5**
	А	7	72	1	офис	5,07*3,60-1,87*2,41	13,7										13,7
				2	офис	5,08*3,59	18,2										18,2
				3	санузел	1,92*1,65-0,32*0,46		3,0									3,0
						Итого по № 72:	**31,9**	**3,0**									**34,9**
	А	7	73	1	коридор	2,71*3,61-1,48*0,31		9,3									9,3
				2	офис	5,66*3,60	20,4										20,4

ПЛАН 7 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
в городе Сочи по ул. Виноградной 20 а
Масштаб 1:100

РТИ
Составил техник
Руководитель группы
Директор бюро тех. инв.
План составлен " 17 " июля 2007 г.

Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площади по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Высота помещения по внутреннему обмеру
					бытового обслуживания				самовольная				итого (квартире, этажу строению)		
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная			
8	83	2	офис	5,68*3,59	20,4								20,4		2,60
		3	офис	3,59*4,38-0,16*0,11*2	15,7								15,7		
		4	коридор	1,10*0,92		1,0							1,0		
		5	туалет	1,06*1,84+0,33*0,5*(1,84+1,49)-0,34*0,65-0,66*0,4		2,0							2,0		
		6	санузел	2,46*1,52+0,78*0,93+0,5*0,34*0,5		4,5							4,5		
				Итого по № 83:	**36,1**	**16,7**							**52,8**		
8	84	1	коридор	3,59*2,70-0,32*1,42		9,2							9,2		
		2	офис	3,60*5,69	20,5								20,5		
		3	офис	4,53*3,62	16,4								16,4		
		4	коридор	1,07*0,96		1,0							1,0		
		5	санузел	2,40*1,55+0,81*0,91+0,49*0,26*0,5		4,5							4,5		
		6	туалет	1,08*1,84+(1,84+1,46)*0,5*0,19-0,34*0,56-0,42*0,72		1,8							1,8		
				Итого по № 84:	**36,9**	**16,5**							**53,4**		
8	85	1	офис	3,60*4,97-1,86*2,43	13,4								13,4		
		2	санузел	1,91*1,66-0,26*0,35		3,1							3,1		
		3	офис	3,59*4,97	17,8								17,8		
				Итого по № 85:	**31,2**	**3,1**							**34,3**		
8	86	1	коридор	3,58*2,66-1,43*0,32		9,1							9,1		
		2	офис	3,57*5,58-0,16*0,11*3	19,9								19,9		
		3	офис	4,42*3,60	15,9								15,9		
		4	санузел	1,48*2,42+0,89*0,91+0,54*0,31*0,5		4,5							4,5		
		5	коридор	1,88*1,11+(1,88+1,46)*0,5*0,26-0,32*0,62-0,62*0,37		2,1							2,1		
		6	туалет	0,49*0,90		0,9							0,9		
				Итого по № 86:	**35,8**	**16,6**							**52,4**		
				Итого по 8 этажу:	**215,9**	**140,3**							**356,2**		

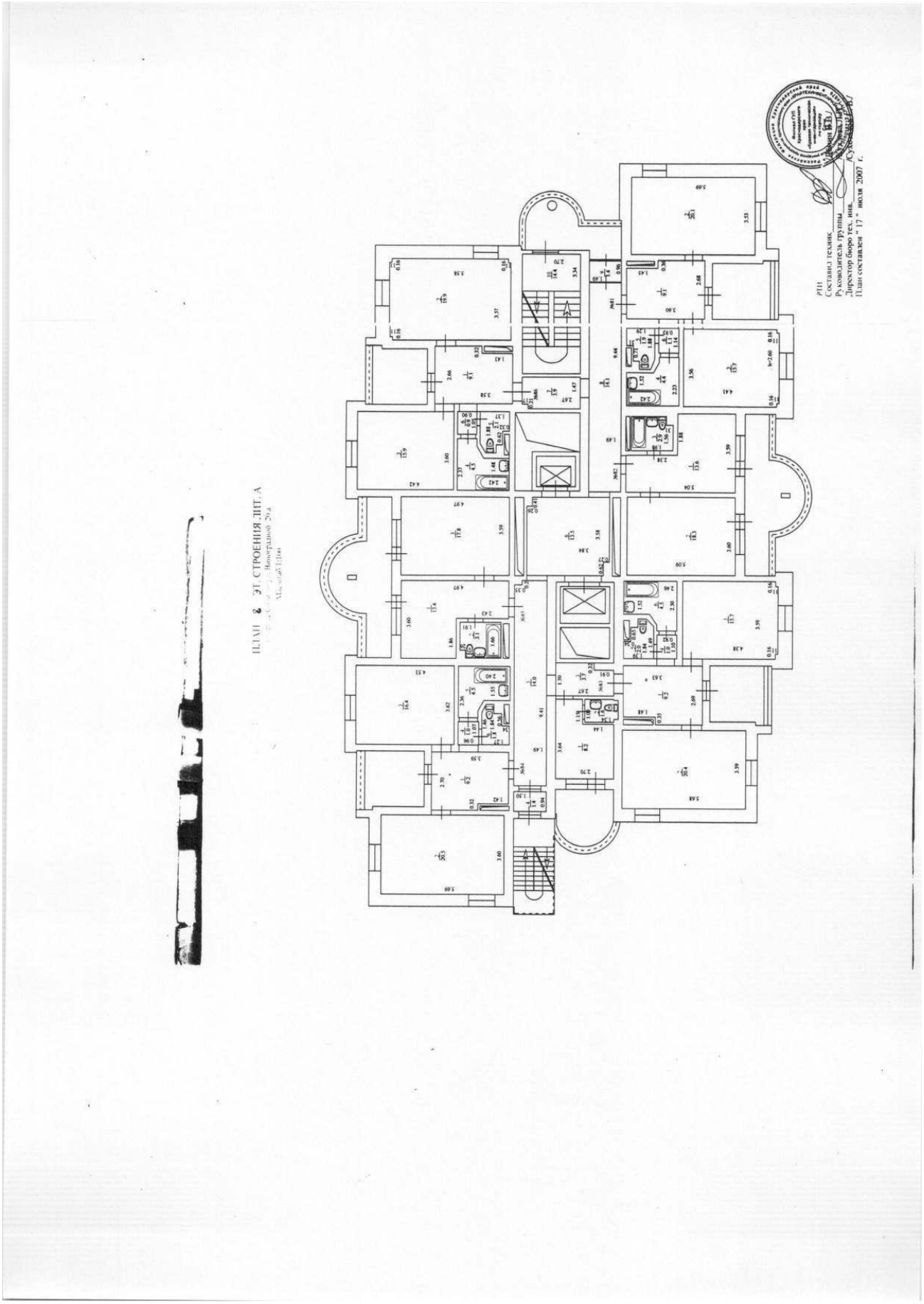
Приложение
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные жилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А	8		1	служебное пом.	3,64*2,70-1,44*1,15	8,2										8,2	2
				2	санузел	1,34*1,05+0,88*0,20		1,6									1,6	
				3	коридор	2,67*1,50-0,91*0,32		3,7									3,7	
				4	коридор	0,94*1,50		1,4									1,4	
				5	коридор	9,41*1,49-0,35*0,20		14,0									14,0	
				6	лифтовой холл	3,84*3,58-0,62*0,27-0,26*0,41		13,5									13,5	
				7	коридор	2,67*1,47-0,21*0,17		3,9									3,9	
				8	коридор	1,49*9,44		14,1									14,1	
				9	коридор	0,96*1,49		1,4									1,4	
				10	лестничная клетка	5,34*2,70		14,4									14,4	
	А	8	81	1	коридор	3,60*2,68-1,45*0,36		9,1									9,1	
				2	офис	3,53*5,69	20,1										20,1	
				3	офис	4,41*3,56-0,11*0,16*2	15,7										15,7	
				4	санузел	2,42*1,52+0,71*0,91+0,47*0,27*0,5		4,4									4,4	
				5	туалет	1,11*1,88+(1,88+1,42)*0,5*0,18-0,71*0,31-0,61*0,37		1,9									1,9	
				6	коридор	1,14*0,93		1,1									1,1	
						Итого по № 81:	**35,8**	**16,5**									**52,3**	
	А	8	82	1	офис	5,04*3,59-2,38*1,88	13,6										13,6	
				2	офис	5,09*3,60	18,3										18,3	
				3	санузел	1,93*1,56-0,31*0,41		2,9									2,9	
						Итого по № 82:	**31,9**	**2,9**									**34,8**	
	А	8	83	1	коридор	2,69*3,63-0,35*1,48		9,2									9,2	



Этаж (цокольная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стр-ния, комн., кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор, и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	бытового обслуживания				самовольная				итого (квартире, зда строению)	Высота помещения внутреннему обме
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
1 9	93	3	спальная	3,59*4,38-0,23*0,12*2	15,7								15,7	2,60
		4	коридор	1,10*0,92		1,0							1,0	
		5	туалет	1,06*1,84+(1,84+1,49)*0,5*0,36-0,34*0,65-0,67*0,40		2,1							2,1	
		6	санузел	2,48*1,52+0,98*0,77+0,5*0,34*0,5		4,6							4,6	
				Итого по № 93:	**36,1**	**17,0**							**53,1**	
1 9	94	1	прихожая	2,66*3,53-0,32*1,41		8,9							8,9	
		2	гостиная	5,65*3,57-0,24*0,12*3	20,1								20,1	
		3	спальная	4,45*3,57-0,21*0,11*2	15,8								15,8	
		4	коридор	1,05*0,96		1,0							1,0	
		5	санузел	2,42*1,51+0,87*0,79+0,49*0,26*0,5		4,4							4,4	
		6	туалет	1,08*1,84+(1,84+1,46)*0,5*0,22-0,32*0,56-0,72*0,52		1,8							1,8	
				Итого по № 94:	**35,9**	**16,1**							**52,0**	
1 9	95	1	прихожая	4,94*3,60-1,85*2,40		13,3							13,3	
		2	санузел	1,92*1,65-0,23*0,41		3,1							3,1	
		3	спальная	5,0*3,60	18,0								18,0	
				Итого по № 95:	**18,0**	**16,4**							**34,4**	
1 9	96	1	прихожая	3,60*2,65-1,46*0,30		9,1							9,1	
		2	гостиная	3,57*5,63-0,18*0,1*3	20,0								20,0	
		3	спальная	4,41*3,56-0,1*0,15*2	15,7								15,7	
		4	санузел	2,42*1,48+0,91*0,88+0,3*0,54*0,5		4,5							4,5	
		5	туалет	1,88*1,11+(1,88+1,46)*0,5*0,26-0,62*0,32-0,62*0,37		2,1							2,1	
		6	коридор	1,05*0,90		0,9							0,9	
				Итого по № 96:	**35,7**	**16,6**							**52,3**	
				Итого по 9 этажу :	**189,8**	**164,5**							**354,3**	

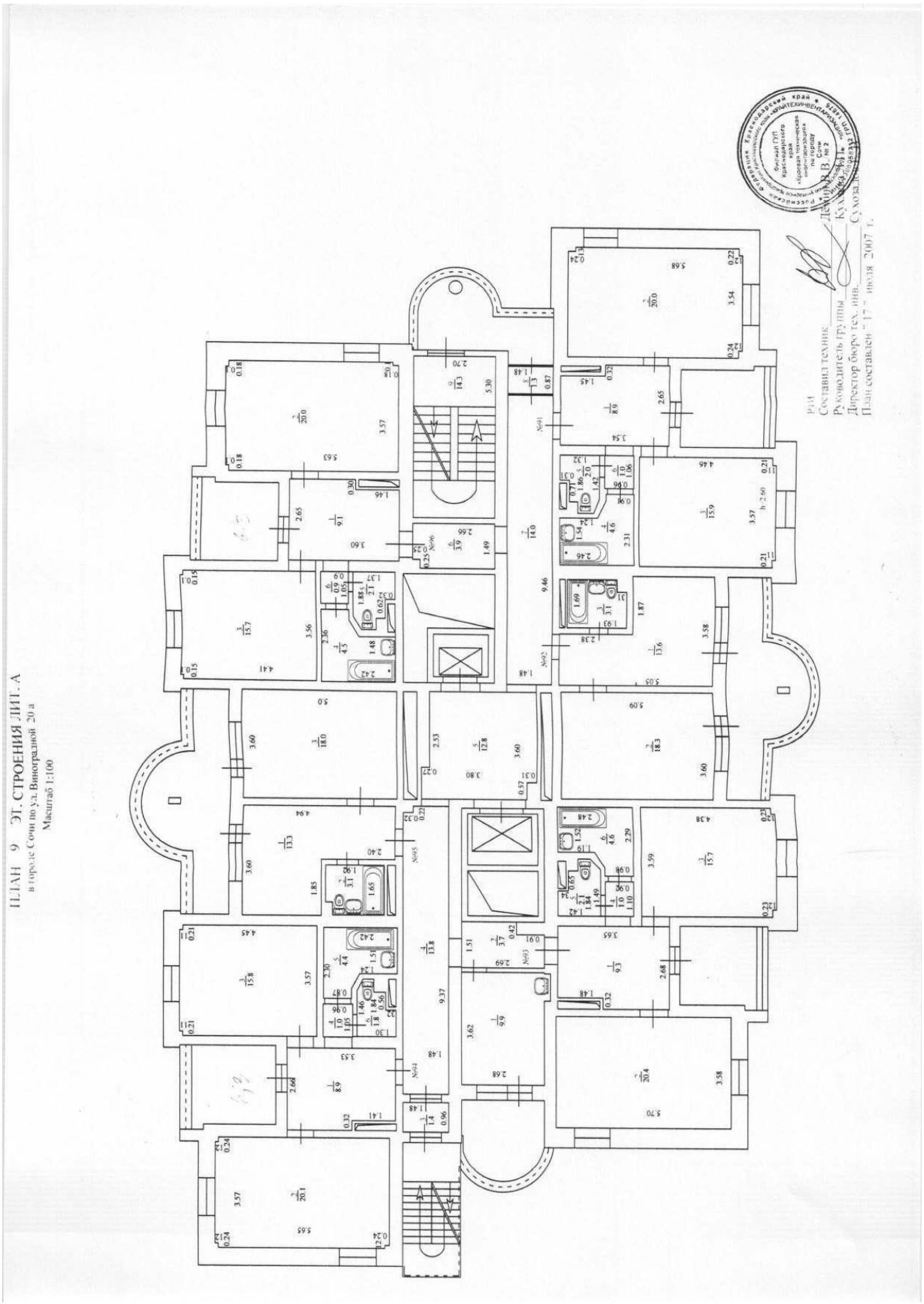
Приложение
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные
жилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал №

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стр-ения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)
							бытового обслуживания				самовольная						
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
А	9			1	комната горничной	2,68*3,62+0,85*0,18	9,9										9,9
				2	коридор	2,69*1,51-0,91*0,42			3,7								3,7
				3	коридор	0,96*1,48			1,4								1,4
				4	коридор	1,48*9,37-0,32*0,22			13,8								13,8
				5	лифтовой холл	3,80*3,60-0,27*2,53-0,57*0,31			12,8								12,8
				6	коридор	2,66*1,49-0,25*0,25			3,9								3,9
				7	коридор	9,46*1,48			14,0								14,0
				8	коридор	0,87*1,48			1,3								1,3
				9	лестничная клетка	5,30*2,70			14,3								14,3
А	9	91	1		прихожая	3,54*2,65-1,45*0,32			8,9								8,9
			2		гостиная	5,68*3,54-0,12*0,24-0,22*0,12-0,23*0,13	20,0										20,0
			3		спальная	4,46*3,57-0,21*0,11*2	15,9										15,9
			4		санузел	2,46*1,54+0,77*0,91+0,57*0,27*0,5			4,6								4,6
			5		туалет	1,86*1,11+(1,86+1,42)*0,5*0,21-0,71*0,31-0,59*0,35			2,0								2,0
			6		коридор	0,96*1,06			1,0								1,0
						Итого по № 91:	**35,9**	**16,5**									**52,4**
А	9	92	1		прихожая	3,58*5,05-2,38*1,87			13,6								13,6
			2		спальная	3,60*5,09	18,3										18,3
			3		санузел	1,93*1,69-0,31*0,41			3,1								3,1
						Итого по № 92:	**18,3**	**16,7**									**35,0**
А	9	93	1		прихожая	2,68*3,65-0,32*1,48			9,3								9,3
			2		гостиная	5,70*3,58	20,4										20,4


ПЛАН 9 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
в городе Сочи по ул. Виноградной 20 а
Масштаб 1:100

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
			3	спальная	3,58*4,46	16,0										16,0	2,60
			4	коридор	1,02*0,98		1,0									1,0	
			5	туалет	1,06*1,87+(1,87+1,48)*0,5*0,25-0,35*0,60-0,64*0,48		1,9									1,9	
			6	санузел	2,45*1,52+0,93*0,86+0,54*0,31*0,5		4,6									4,6	
					Итого по 103:	**36,2**	**16,7**									**52,9**	
А	**10**	**104**	1	прихожая	2,66*3,48-0,35*1,44		8,8									8,8	
			2	гостиная	5,67*3,56	20,2										20,2	
			3	спальная	3,57*4,47	16,0										16,0	
			4	коридор	1,05*0,97		1,0									1,0	
			5	санузел	1,08*1,84+(1,84+1,46)*0,5*0,20-0,34*0,52-0,75*0,46		1,8									1,8	
			6	туалет	2,40*1,49+0,92*0,86+0,51*0,17*0,5		4,4									4,4	
					Итого по № 104:	**36,2**	**16,0**									**52,2**	
А	**10**	**105**	1	прихожая	5,09*3,58-1,80*2,42		13,9									13,9	
			2	спальная	3,57*5,07	18,1										18,1	
			3	санузел	1,57*1,88-0,21*0,50		2,8									2,8	
					Итого по № 105:	**18,1**	**16,7**									**34,8**	
А	**10**	**106**	1	прихожая	3,63*2,67-1,42*0,34		9,2									9,2	
			2	гостиная	3,58*5,64	20,2										20,2	
			3	спальная	4,43*3,58	15,9										15,9	
			4	санузел	1,46*2,44+0,91*0,90+0,54*0,31*0,5		4,5									4,5	
			5	туалет	1,88*1,11+(1,88+1,48)*0,5*0,25-0,63*0,35-0,66*0,35		2,1									2,1	
			6	коридор	1,05*0,96		1,0									1,0	
					Итого по № 106:	**36,1**	**16,8**									**52,9**	
					Итого по 10 этажу :	**190,2**	**163,8**									**354,0**	

Приложен

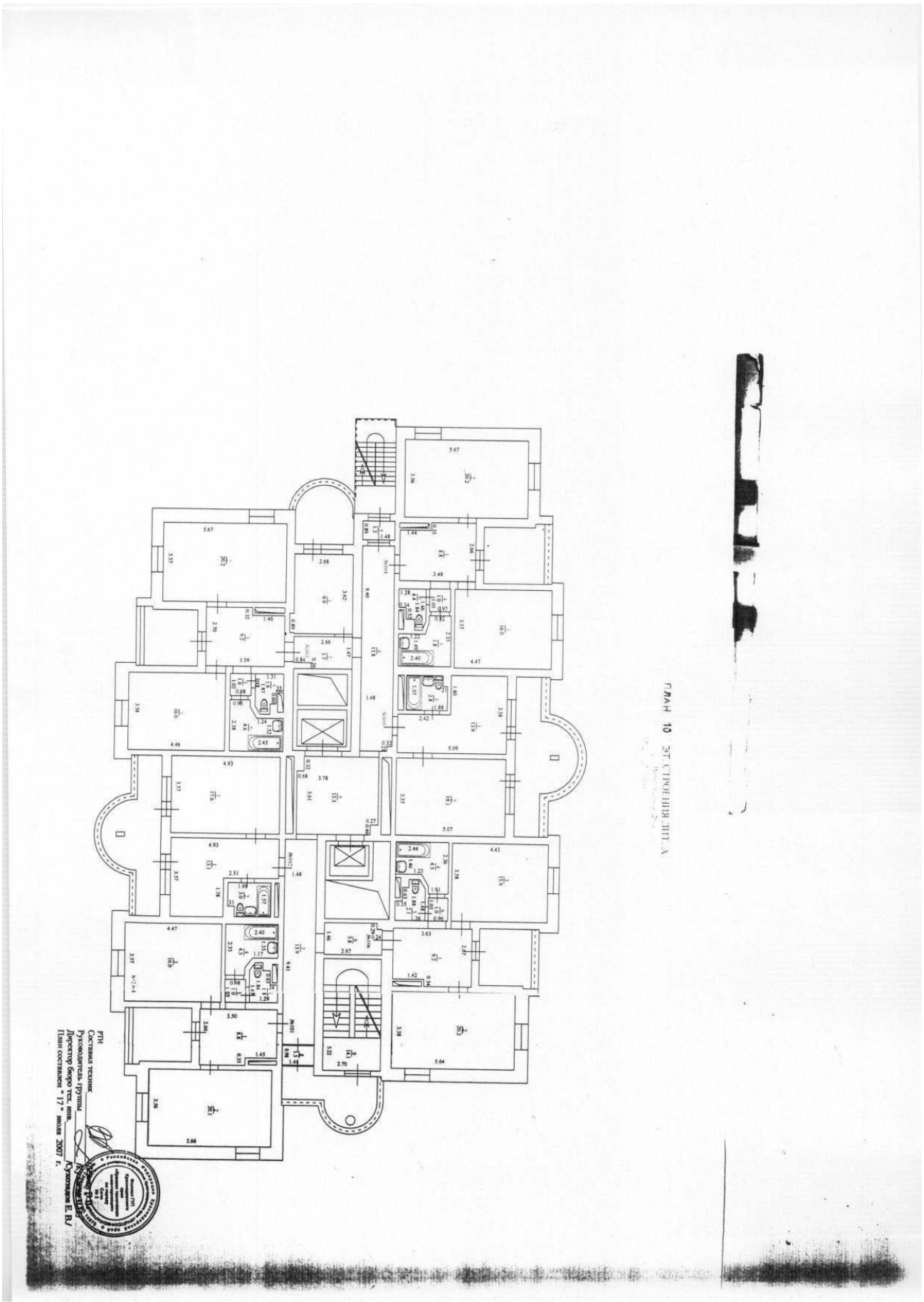
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенны
жилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения; комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)
							бытового обслуживания								самовольная		
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	
	А	10		1	комната горничной	3,62*2,68+0,89*0,20	9,9										9,9
				2	коридор	2,66*1,47-0,84*0,26		3,7									3,7
				3	коридор	0,89*1,48		1,3									1,3
				4	коридор	9,40*1,48-0,32*0,21		13,8									13,8
				5	лифтовой холл	3,78*3,61-0,32*0,68-0,27*0,46		13,3									13,3
				6	коридор	1,46*2,67-0,29*0,24		3,8									3,8
				7	коридор	9,41*1,48		13,9									13,9
				8	коридор	1,48*0,98		1,5									1,5
				9	лестничная клетка	5,22*2,70		14,1									14,1
	А	10	101	1	прихожая	3,50*2,66-1,45*0,35		8,8									8,8
				2	гостиная	5,66*3,56	20,1										20,1
				3	спальная	4,47*3,57	16,0										16,0
				4	санузел	2,40*1,55+0,89*0,80+0,34*0,44*0,5		4,5									4,5
				5	туалет	1,03*1,84+(1,84+1,49)*0,5*0,25-0,65*0,34-0,69*0,38		1,8									1,8
				6	коридор	1,05*0,98		1,0									1,0
						Итого по № 101:	**36,1**	**16,1**									**52,2**
	А	10	102	1	прихожая	4,93*3,57-2,51*1,78		13,1									13,1
				2	санузел	1,98*1,57-0,31*0,49		3,0									3,0
				3	спальная	4,93*3,57	17,6										17,6
						Итого по №102:	**17,6**	**16,1**									**33,7**
	А	10	103	1	прихожая	2,70*3,59-0,32*1,46		9,2									9,2
				2	гостиная	5,67*3,57	20,2										20,2


ПЛАН 10 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
РПН
Составил техник
Руководитель группы
Директор бюро тех. инв.
План составлен "17" июля 2007 г.

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
А	11	113	3	офис	3,60*4,42	15,9										15,9	2,60
			4	коридор	1,02*0,92		0,9									0,9	
			5	туалет	1,91*1,08+(1,48+1,91)*0,5*0,27-0,36*0,68-0,67*0,44		2,0									2,0	
			6	санузел	2,48*1,47+0,90*0,94+0,52*0,33*0,5		4,6									4,6	
					Итого по № 113:	**36,3**	**17,0**									**53,3**	
А	11	114	1	коридор	2,63*3,54-0,32*1,43		8,9									8,9	
			2	офис	5,66*3,54	20,0										20,0	
			3	офис	4,51*3,59	16,2										16,2	
			4	коридор	0,99*0,96		1,0									1,0	
			5	туалет	1,07*1,90+(1,90+1,45)*0,5*0,17-0,33*0,55-0,68*0,49		1,8									1,8	
			6	санузел	1,45*2,36+1,0*0,93+0,60*0,17*0,5		4,4									4,4	
					Итого по № 114:	**36,2**	**16,1**									**52,3**	
А	11	115	1	офис	3,60*4,84-1,81*2,51	12,9										12,9	
			2	офис	3,61*4,89	17,7										17,7	
			3	санузел	1,62*1,97-0,28*0,50		3,1									3,1	
					Итого по № 115:	**30,6**	**3,1**									**33,7**	
А	11	116	1	коридор	3,52*2,63-1,42*0,30		8,8									8,8	
			2	офис	3,50*5,68	19,9										19,9	
			3	офис	4,41*3,60	15,9										15,9	
			4	санузел	2,40*1,52+0,88*0,77+0,54*0,31*0,5		4,4									4,4	
			5	туалет	1,84*1,07+(1,84+1,42)*0,5*0,30-0,62*0,33-0,63*0,37		2,0									2,0	
			6	коридор	1,12*0,90		1,0									1,0	
					Итого по № 116:	**35,8**	**16,2**									**52,0**	
					Итого по 11 этажу:	**217,3**	**137,4**									**354,7**	

Приложение

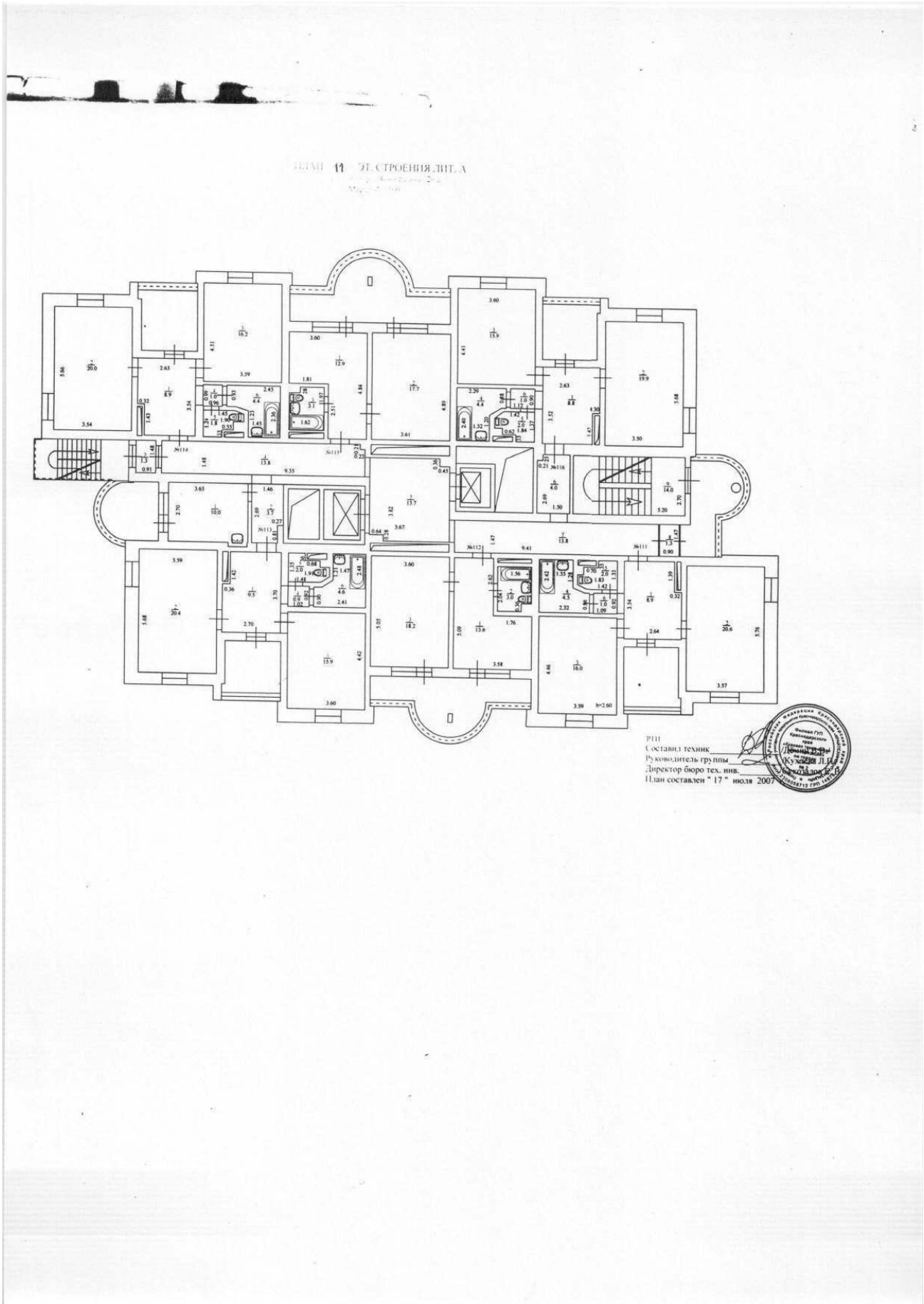
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные жилые помещения.

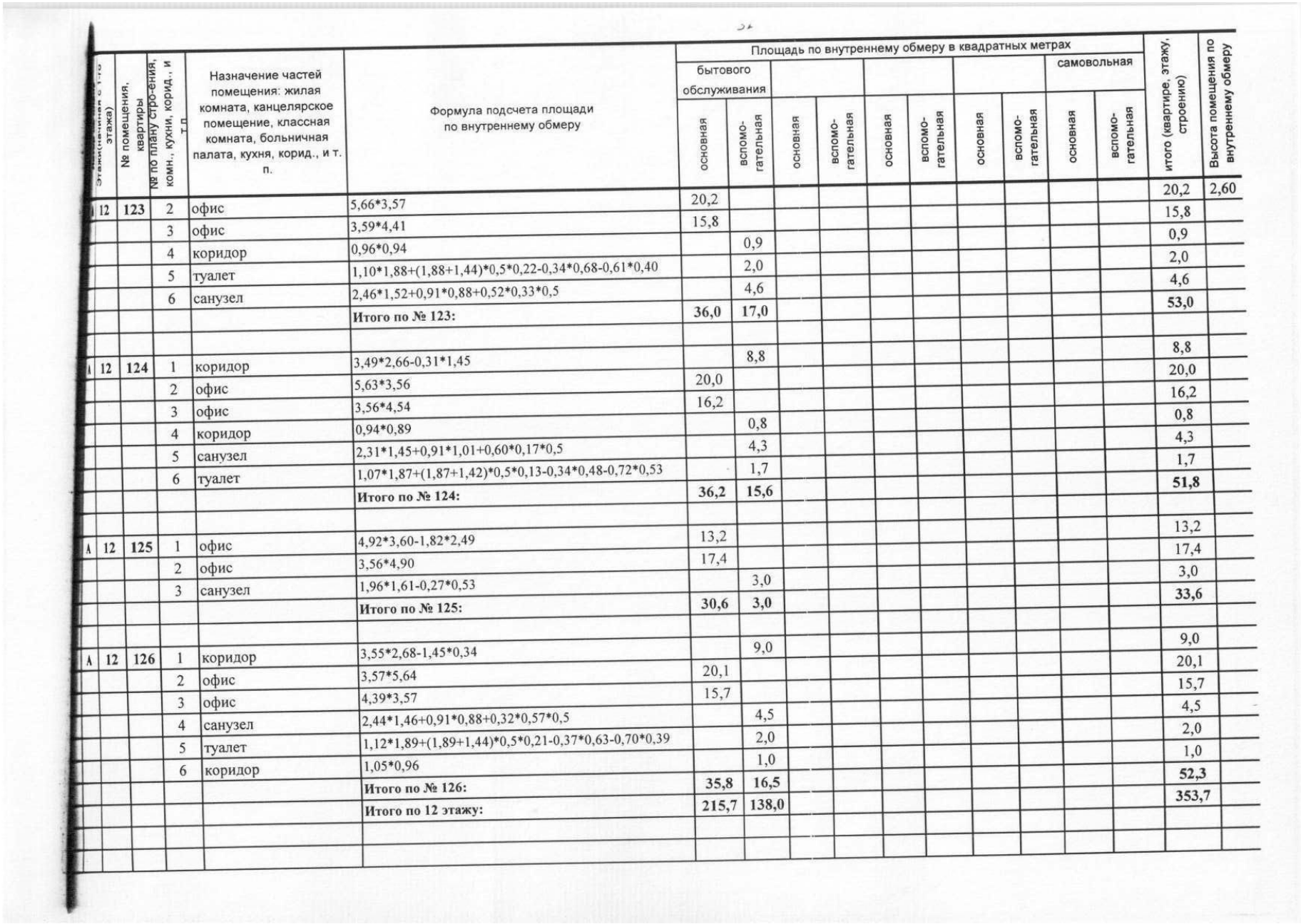
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)
							бытового обслуживания								самовольная		
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
	А	11		1	служебное пом.	2,70*3,65+0,87*0,20	10,0										10,0
				2	коридор	2,69*1,46-0,81*0,27		3,7									3,7
				3	коридор	0,91*1,48		1,3									1,3
				4	коридор	1,48*9,35-0,21*0,22		13,8									13,8
				5	лифтовой холл	3,82*3,67-0,64*0,28-0,36*0,45		13,7									13,7
				6	коридор	2,69*1,50-0,21*0,25		4,0									4,0
				7	коридор	9,41*1,47		13,8									13,8
				8	коридор	0,90*1,47		1,3									1,3
				9	лестничная клетка	5,20*2,70		14,0									14,0
	А	11	111	1	коридор	3,54*2,64-1,39*0,32		8,9									8,9
				2	офис	3,57*5,76	20,6										20,6
				3	офис	4,46*3,59	16,0										16,0
				4	санузел	2,42*1,55+0,77*0,86+0,23*0,54*0,5		4,5									4,5
				5	туалет	1,83*1,13+(1,83+1,42)*0,5*0,20-0,33*0,70-0,68*0,27		2,0									2,0
				6	коридор	1,09*0,92		1,0									1,0
						Итого по№ 111:	**36,6**	**16,4**									**53,0**
	А	11	112	1	офис	5,09*3,58-2,62*1,76	13,6										13,6
				2	санузел	2,04*1,56-0,36*0,47		3,0									3,0
				3	офис	5,05*3,60	18,2										18,2
						Итого по № 112:	**31,8**	**3,0**									**34,8**
	А	11	113	1	коридор	2,70*3,70-0,36*1,42		9,5									9,5
				2	офис	5,68*3,59	20,4										20,4


ПЛАН 11 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
РТИ
Составил техник
Руководитель группы
Директор бюро тех. инв.
План составлен " 17 " июля 2007



Этаж (цокольный, 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					бытового обслуживания								самовольная			
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
А	12	123	2	офис	5,66*3,57	20,2									20,2	2,60
			3	офис	3,59*4,41	15,8									15,8	
			4	коридор	0,96*0,94		0,9								0,9	
			5	туалет	1,10*1,88+(1,88+1,44)*0,5*0,22-0,34*0,68-0,61*0,40		2,0								2,0	
			6	санузел	2,46*1,52+0,91*0,88+0,52*0,33*0,5		4,6								4,6	
					Итого по № 123:	**36,0**	**17,0**								**53,0**	
А	12	124	1	коридор	3,49*2,66-0,31*1,45		8,8								8,8	
			2	офис	5,63*3,56	20,0									20,0	
			3	офис	3,56*4,54	16,2									16,2	
			4	коридор	0,94*0,89		0,8								0,8	
			5	санузел	2,31*1,45+0,91*1,01+0,60*0,17*0,5		4,3								4,3	
			6	туалет	1,07*1,87+(1,87+1,42)*0,5*0,13-0,34*0,48-0,72*0,53		1,7								1,7	
					Итого по № 124:	**36,2**	**15,6**								**51,8**	
А	12	125	1	офис	4,92*3,60-1,82*2,49	13,2									13,2	
			2	офис	3,56*4,90	17,4									17,4	
			3	санузел	1,96*1,61-0,27*0,53		3,0								3,0	
					Итого по № 125:	**30,6**	**3,0**								**33,6**	
А	12	126	1	коридор	3,55*2,68-1,45*0,34		9,0								9,0	
			2	офис	3,57*5,64	20,1									20,1	
			3	офис	4,39*3,57	15,7									15,7	
			4	санузел	2,44*1,46+0,91*0,88+0,32*0,57*0,5		4,5								4,5	
			5	туалет	1,12*1,89+(1,89+1,44)*0,5*0,21-0,37*0,63-0,70*0,39		2,0								2,0	
			6	коридор	1,05*0,96		1,0								1,0	
					Итого по № 126:	**35,8**	**16,5**								**52,3**	
					Итого по 12 этажу:	**215,7**	**138,0**								**353,7**	

[redacted]

Приложение

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные жилые помещения.

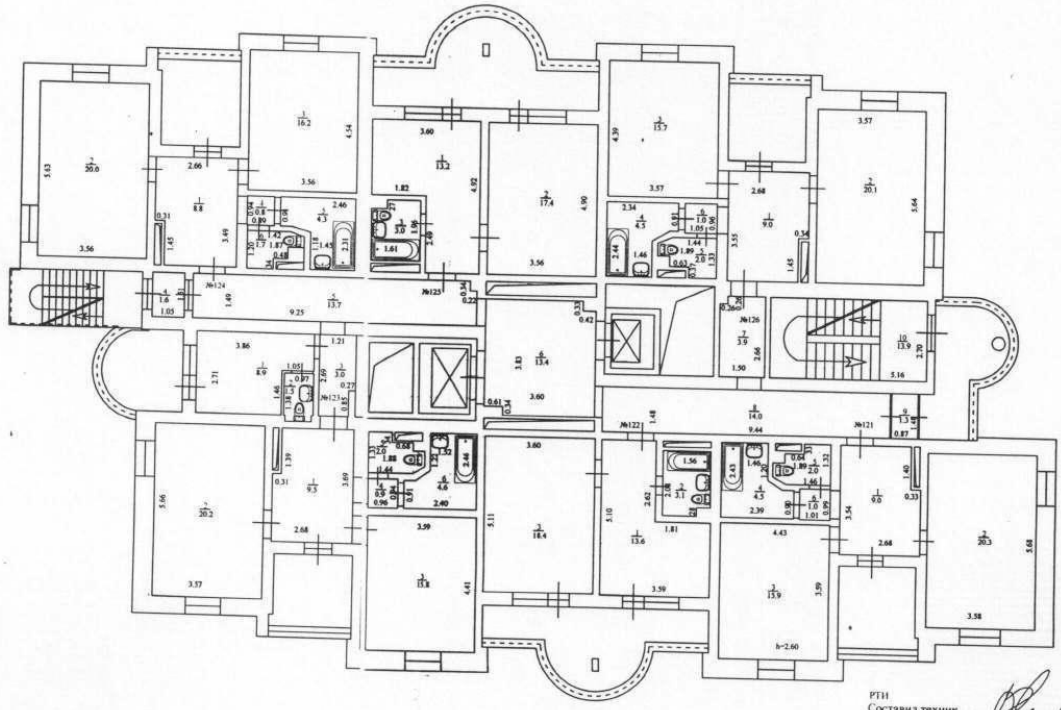
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А	12		1	служебное пом.	3,86*2,71-1,46*1,05	8,9										8,9	
				2	санузел	1,38*0,97+0,87*0,20		1,5									1,5	
				3	коридор	2,69*1,21-0,85*0,27		3,0									3,0	
				4	коридор	1,51*1,05		1,6									1,6	
				5	коридор	9,25*1,49-0,34*0,22		13,7									13,7	
				6	лифтовой холл	3,83*3,60-0,61*0,34-0,42*0,33		13,4									13,4	
				7	коридор	2,66*1,50-0,26*0,26		3,9									3,9	
				8	коридор	9,44*1,48		14,0									14,0	
				9	коридор	1,48*0,87		1,3									1,3	
				10	лестничная клетка	5,16*2,70		13,9									13,9	
	А	12	121	1	коридор	3,54*2,68-0,33*1,40		9,0									9,0	
				2	офис	3,58*5,68	20,3										20,3	
				3	офис	4,43*3,59	15,9										15,9	
				4	санузел	2,43*1,46+0,93*0,90+0,49*0,30*0,5		4,5									4,5	
				5	туалет	1,09*1,89+(1,89+1,46)*0,5*0,23-0,64*0,33-0,64*0,39		2,0									2,0	
				6	коридор	1,01*0,99		1,0									1,0	
						Итого по № 121:	**36,2**	**16,5**									**52,7**	
	А	12	122	1	офис	5,10*3,59-2,62*1,81	13,6										13,6	
				2	санузел	2,08*1,56-0,28*0,45		3,1									3,1	
				3	офис	5,11*3,60	18,4										18,4	
						Итого по № 122:	**32,0**	**3,1**									**35,1**	
	А	12	123	1	коридор	3,69*2,68-0,31*1,39		9,5									9,5	

ПЛАН 12 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
в городе Сочи по ул. Виноградной 20 а
Масштаб 1:100



РТИ
Составил техник _____ /Дёмин В.В./
Руководитель группы _____ /Кухлева Л.П./
Директор бюро тех. инв. _____ /Сухозадов Е. В./
План составлен " 17 " июля 2007 г.

Этаж(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стр-ения: комн., кухни, коридор., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах								итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					бытового обслуживания				самовольная					
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
		3	офис	3,59*4,43	15,9								15,9	2,60
		4	коридор	1,0*0,98		1,0							1,0	
		5	туалет	1,83*1,08+(1,83+1,46)*0,5*0,29-0,37*0,65-0,66*0,35		2,0							2,0	
		6	санузел	1,52*2,46+0,88*0,88+0,52*0,33*0,5		4,6							4,6	
				Итого по №133:	**36,2**	**16,7**							**52,9**	
А	13	134	1 коридор	3,52*2,68-0,32*1,42		9,0							9,0	
			2 офис	5,70*3,58	20,4								20,4	
			3 офис	3,60*4,55	16,4								16,4	
			4 коридор	0,94*0,98		0,9							0,9	
			5 санузел	2,36*1,47+0,92*0,99+0,63*0,18*0,5		4,4							4,4	
			6 туалет	1,12*1,86+(1,86+1,43)*0,5*0,13-0,35*0,49-0,70*0,49		1,8							1,8	
				Итого по № 134:	**36,8**	**16,1**							**52,9**	
А	13	135	1 офис	4,92*3,58-1,79*2,55	13,0								13,0	
			2 офис	4,96*3,58	17,8								17,8	
			3 санузел	2,0*1,61-0,27*0,53		3,1							3,1	
				Итого по № 135:	**30,8**	**3,1**							**33,9**	
А	13	136	1 коридор	3,60*2,65-1,43*0,33		9,1							9,1	
			2 офис	5,65*3,57	20,2								20,2	
			3 офис	4,41*3,60	15,9								15,9	
			4 санузел	2,37*1,41+0,91*0,96+0,61*0,25*0,5		4,3							4,3	
			5 туалет	1,92*1,09+(1,92+1,46)*0,5*0,19-0,34*0,66-0,61*0,39		2,0							2,0	
			6 коридор	1,01*0,91		0,9							0,9	
				Итого по № 136:	**36,1**	**16,3**							**52,4**	
				Итого по 13 этажу:	**218,0**	**135,7**							**353,7**	

Приложение
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные
жилые помещения.

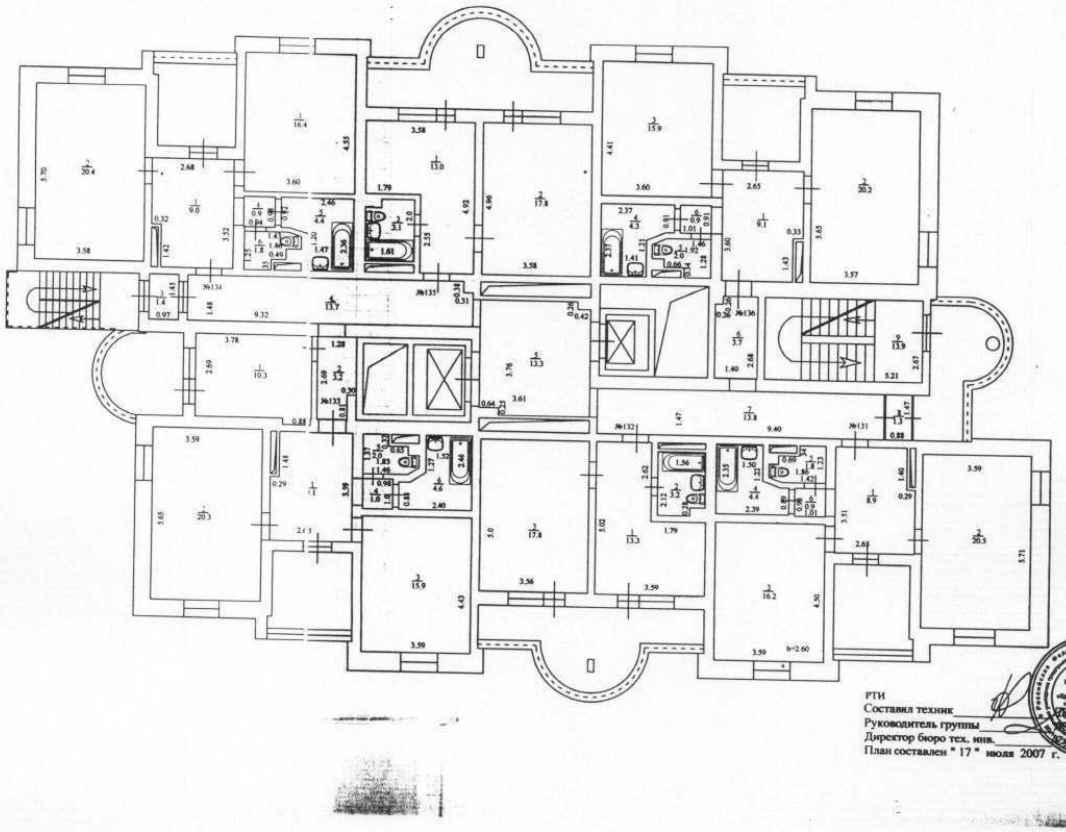
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)
							бытового обслуживания								самовольная		
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	
	А	13		1	служебное пом.	2,69*3,78+0,88*0,20	10,3										10,3
				2	коридор	2,69*1,28-0,81*0,30		3,2									3,2
				3	коридор	0,97*1,45		1,4									1,4
				4	коридор	9,32*1,48-0,38*0,31		13,7									13,7
				5	лифтовой холл	3,61*3,76-0,26*0,42-0,64*0,25		13,3									13,3
				6	коридор	1,40*2,68-0,26*0,26		3,7									3,7
				7	коридор	1,47*9,40		13,8									13,8
				8	коридор	0,88*1,47		1,3									1,3
				9	лестничная клетка	5,21*2,67		13,9									13,9
	А	13	131	1	коридор	3,51*2,65-1,40*0,29		8,9									8,9
				2	офис	3,59*5,71	20,5										20,5
				3	офис	3,59*4,50	16,2										16,2
				4	санузел	2,35*1,50+0,89*0,89+0,21*0,58*0,5		4,4									4,4
				5	туалет	1,86*1,07+(1,86+1,42)*0,5*0,16-0,69*0,34-0,62*0,31		1,8									1,8
				6	коридор	0,93*1,01		0,9									0,9
				7		**Итого по №131:**	**36,7**	**16,0**									**52,7**
	А	13	132	1	офис	5,02*3,59-1,79*2,62	13,3										13,3
				2	санузел	2,12*1,56-0,28*0,50		3,2									3,2
				3	офис	5,0*3,56	17,8										17,8
						Итого по № 132:	**31,1**	**3,2**									**34,3**
	А	13	133	1	коридор	3,59*2,65-0,29*1,48		9,1									9,1
				2	офис	5,65*3,59	20,3										20,3

ПЛАН 13 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
в городе Сочи по ул. Виноградной 20 а
Масштаб 1:100



РТИ
Составил техник
Руководитель группы
Директор бюро тех. инв.
План составлен " 17 " июля 2007 г.

Этаж (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					бытового обслуживания								самовольная			
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
14	143	3	офис	3,57*4,43	15,8										15,8	2,60
		4	санузел	1,52*2,46+0,93*0,79+0,49*0,35*0,5		4,6									4,6	
		5	туалет	1,15*1,90+(1,90+1,46)*0,5*0,20-0,34*0,57-0,70*0,45		2,0									2,0	
		6	коридор	1,09*0,96		1,0									1,0	
				Итого по № 143:	**35,6**	**16,7**									**52,3**	
14	144	1	коридор	3,57*2,67-0,32*1,40		9,1									9,1	
		2	офис	3,54*5,64	20,0										20,0	
		3	офис	4,55*3,60	16,4										16,4	
		4	коридор	1,0*0,98		1,0									1,0	
		5	туалет	1,12*1,86+(1,86+1,43)*0,5*0,13-0,28*0,49-0,70*0,49		1,8									1,8	
		6	санузел	2,40*1,46+0,98*0,88+0,63*0,18*0,5		4,4									4,4	
				Итого по № 144:	**36,4**	**16,3**									**52,7**	
14	145	1	офис	3,55*4,91-1,80*2,49	12,9										12,9	
		2	офис	3,55*4,88	17,3										17,3	
		3	санузел	1,62*1,97-0,20*0,47		3,1									3,1	
				Итого по № 145:	**30,2**	**3,1**									**33,3**	
14	146	1	коридор	3,58*2,65-1,45*0,32		9,0									9,0	
		2	офис	3,56*5,59	19,9										19,9	
		3	офис	4,41*3,55	15,7										15,7	
		4	санузел	2,38*1,49+0,91*0,82+0,61*0,25*0,5		4,4									4,4	
		5	туалет	1,92*1,09+(1,46+1,92)*0,5*0,19-0,66*0,34-0,61*0,39		2,0									2,0	
		6	коридор	0,91*1,09		1,0									1,0	
				Итого по № 146:	**35,6**	**16,4**									**52,0**	
				Итого по 14 этажу:	**215,6**	**136,1**									**351,7**	

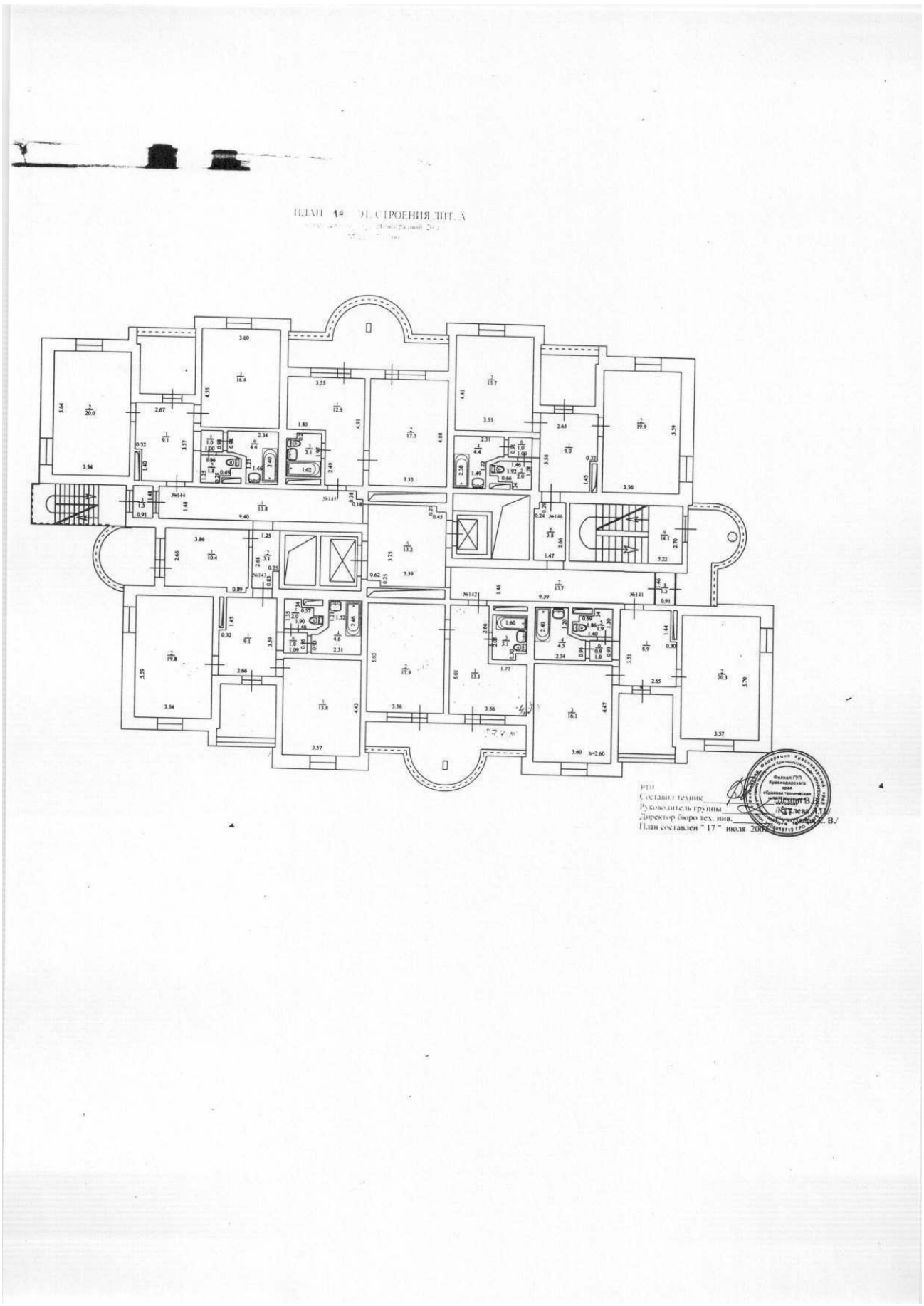
Приложение
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные
жилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А	14		1	служебное пом.	3,86*2,66+0,89*0,20	10,4										10,4	2
				2	коридор	2,68*1,25-0,83*0,25		3,1									3,1	
				3	коридор	0,91*1,48		1,3									1,3	
				4	коридор	1,48*9,40-0,38*0,18		13,8									13,8	
				5	лифтовой холл	3,75*3,59-0,62*0,25-0,27*0,45		13,2									13,2	
				6	коридор	1,47*2,66-0,24*0,29		3,8									3,8	
				7	коридор	9,39*1,46		13,7									13,7	
				8	коридор	0,91*1,46		1,3									1,3	
				9	лестничная клетка	5,22*2,70		14,1									14,1	
	А	14	141	1	коридор	2,65*3,51-1,44*0,30		8,9									8,9	
				2	офис	3,57*5,70	20,3										20,3	
				3	офис	3,60*4,47	16,1										16,1	
				4	санузел	2,40*1,49+0,94*0,85+0,25*0,62*0,5		4,5									4,5	
				5	туалет	1,86*1,12+(1,86+1,40)*0,5*0,18-0,34*0,69-0,62*0,31		1,9									1,9	
				6	коридор	0,93*1,0		0,9									0,9	
						Итого по № 141:	**36,4**	**16,2**									**52,6**	
	А	14	142	1	офис	5,01*3,56-2,66*1,77	13,1										13,1	
				2	офис	3,56*5,03	17,9										17,9	
				3	санузел	2,05*1,60-0,30*0,50		3,1									3,1	
						Итого по № 142:	**31,0**	**3,1**									**34,1**	
	А	14	143	1	коридор	2,66*3,59-0,32*1,45		9,1									9,1	
				2	офис	5,59*3,54	19,8										19,8	


ПЛАН 1-й ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
Составил техник
Руководитель группы
Директор бюро тех. инв.
План составлен " 17 " июля 200

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
А	15	153	3	офис	3,60*4,43	15,9										15,9	2,60
			4	санузел	1,52*2,46+0,89*0,89+0,49*0,35*0,5		4,6									4,6	
			5	туалет	1,15*1,80+(1,80+1,46)*0,5*0,19-0,37*0,57-0,72*0,45		1,8									1,8	
			6	коридор	1,09*1,07		1,2									1,2	
					Итого по № 153:	**36,2**	**16,9**									**53,1**	
А	15	154	1	коридор	2,68*3,61-0,30*1,43		9,2									9,2	
			2	офис	5,69*3,59	20,4										20,4	
			3	офис	3,59*4,51	16,2										16,2	
			4	санузел	2,43*1,48+0,98*0,92+0,63*0,18*0,5		4,6									4,6	
			5	туалет	1,08*1,92+(1,92+1,37)*0,5*0,18-0,34*0,65-0,70*0,43		1,8									1,8	
			6	коридор	0,99*0,99		1,0									1,0	
					Итого по №154:	**36,6**	**16,6**									**53,2**	
А	15	155	1	офис	3,60*4,88-1,83*2,51	13,0										13,0	
			2	офис	3,60*4,91	17,7										17,7	
			3	санузел	1,98*1,63-0,32*0,48		3,1									3,1	
					Итого по №155:	**30,7**	**3,1**									**33,8**	
А	15	156	1	коридор	3,58*2,65-1,45*0,32		9,0									9,0	
			2	офис	3,59*5,65	20,3										20,3	
			3	коридор	4,40*3,58	15,8										15,8	
			4	санузел	2,38*1,49+0,91*0,83+0,61*0,25*0,5		4,4									4,4	
			5	туалет	1,09*1,92+(1,92+1,46)*0,5*0,21-0,66*0,34-0,61*0,39		2,0									2,0	
			6	коридор	1,09*0,91		1,0									1,0	
					Итого по №156:	**36,1**	**16,4**									**52,5**	
					Итого по 15 этажу :	**218,3**	**137,3**									**355,6**	

Приложение № 1

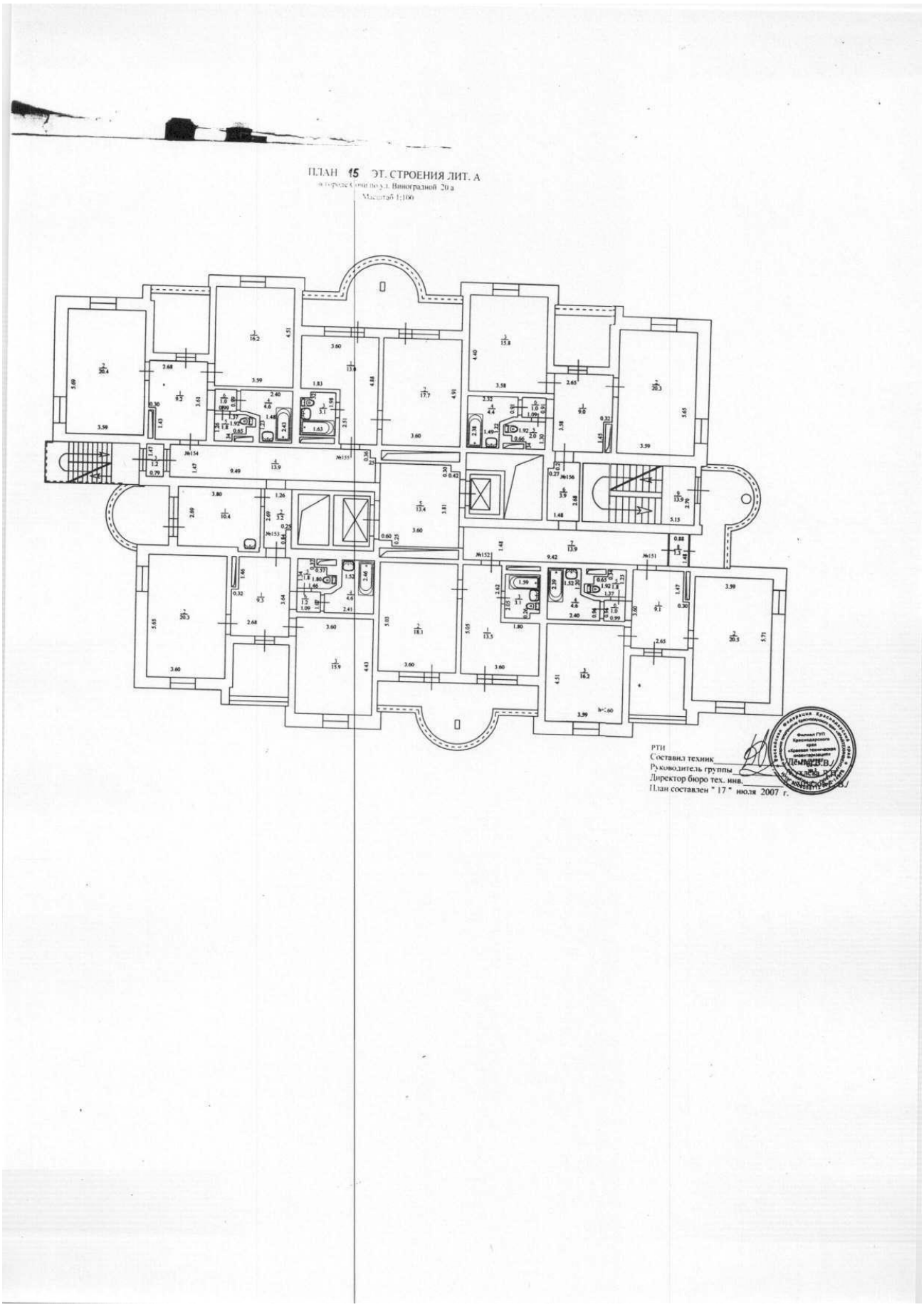
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	А	15		1	служебное пом.	2,69*3,80+0,86*0,20	10,4										10,4	2,60
				2	коридор	2,69*1,26-0,84*0,25		3,2									3,2	
				3	коридор	0,79*1,47		1,2									1,2	
				4	коридор	9,49*1,47-0,36*0,25		13,9									13,9	
				5	слифтовой холл	3,60*3,81-0,60*0,25-0,30*0,42		13,4									13,4	
				6	коридор	2,68*1,48-0,27*0,2		3,9									3,9	
				7	коридор	1,48*9,42		13,9									13,9	
				8	коридор	0,88*1,48		1,3									1,3	
				9	лестничная клетка	5,15*2,70		13,9									13,9	
	А	15	151	1	коридор	3,60*2,65-1,47*0,30		9,1									9,1	
				2	офис	5,71*3,59	20,5										20,5	
				3	офис	4,51*3,59	16,2										16,2	
				4	санузел	2,39*1,52+0,96*0,88+0,63*0,25*0,5		4,6									4,6	
				5	туалет	1,92*1,07+(1,92+1,37)*0,5*0,16-0,65*0,34-0,69*0,43		1,8									1,8	
				6	коридор	0,99*0,96		1,0									1,0	
						Итого по № 151:	**36,7**	**16,5**									**53,2**	
	А	15	152	1	офис	5,05*3,60-2,62*1,80	13,5										13,5	
				2	офис	5,03*3,60	18,1										18,1	
				3	санузел	2,05*1,59-0,26*0,44		3,1									3,1	
						Итого по №152:	**31,6**	**3,1**									**34,7**	
	А	15	153	1	коридор	2,68*3,64-0,32*1,46		9,3									9,3	
				2	офис	5,65*3,60	20,3										20,3	


ПЛАН 15 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
Масштаб 1:100
РТИ
Составил техник
Руководитель группы
Директор бюро тех. инв.
План составлен " 17 " июля 2007 г.

	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	16	**163**	2	офис	3,60*5,65-0,25*0,11*2	20,3										20,3	2,60
			3	офис	3,57*4,31-0,2*0,11*2	15,3										15,3	
			4	санузел	1,52*2,51+0,93*0,84+0,49*0,35*0,5		4,7									4,7	
			5	туалет	1,05*1,88+(1,88+1,39)*0,5*0,31-0,34*0,64-0,72*0,38		2,0									2,0	
			6	коридор	1,04*1,0		1,0									1,0	
					Итого по №163:	**35,6**	**17,0**									**52,6**	
А	**16**	**164**	1	коридор	3,58*2,64-0,3*1,41		9,0									9,0	
			2	офис	3,53*5,66-0,25*0,11*3	19,9										19,9	
			3	офис	4,52*3,54-0,25*0,11*2	15,9										15,9	
			4	санузел	1,48*2,37+0,98*0,91+0,63*0,18*0,5		4,5									4,5	
			5	туалет	1,90*1,08+(1,90+1,43)*0,5*0,17-0,35*0,65-0,70*0,43		1,8									1,8	
			6	коридор	0,98*1,0		1,0									1,0	
					Итого по № 164:	**35,8**	**16,3**									**52,1**	
А	**16**	**165**	1	офис	3,54*4,88-1,79*2,61-0,16*0,11	12,6										12,6	
			2	офис	3,55*4,89-0,12*0,15	17,3										17,3	
			3	санузел	2,11*1,60-0,30*0,49		3,2									3,2	
					Итого по № 165:	**29,9**	**3,2**									**33,1**	
А	**16**	**166**	1	коридор	3,52*2,66-1,41*0,32		8,9									8,9	
			2	офис	5,59*3,58-0,25*0,11*3	19,9										19,9	
			3	офис	3,54*4,36-0,25*0,11*2	15,4										15,4	
			4	санузел	2,38*1,49+0,91*0,91+0,61*0,25*0,5		4,5									4,5	
			5	туалет	1,09*1,89+(1,89+1,46)*0,5*0,26-0,34*0,66-0,61*0,39		2,0									2,0	
			6	коридор	0,96*0,96		0,9									0,9	
					Итого по №166:	**35,3**	**16,3**									**51,6**	
					Итого по 16 этажу :	**211,6**	**137,0**									**348,6**	

Приложение

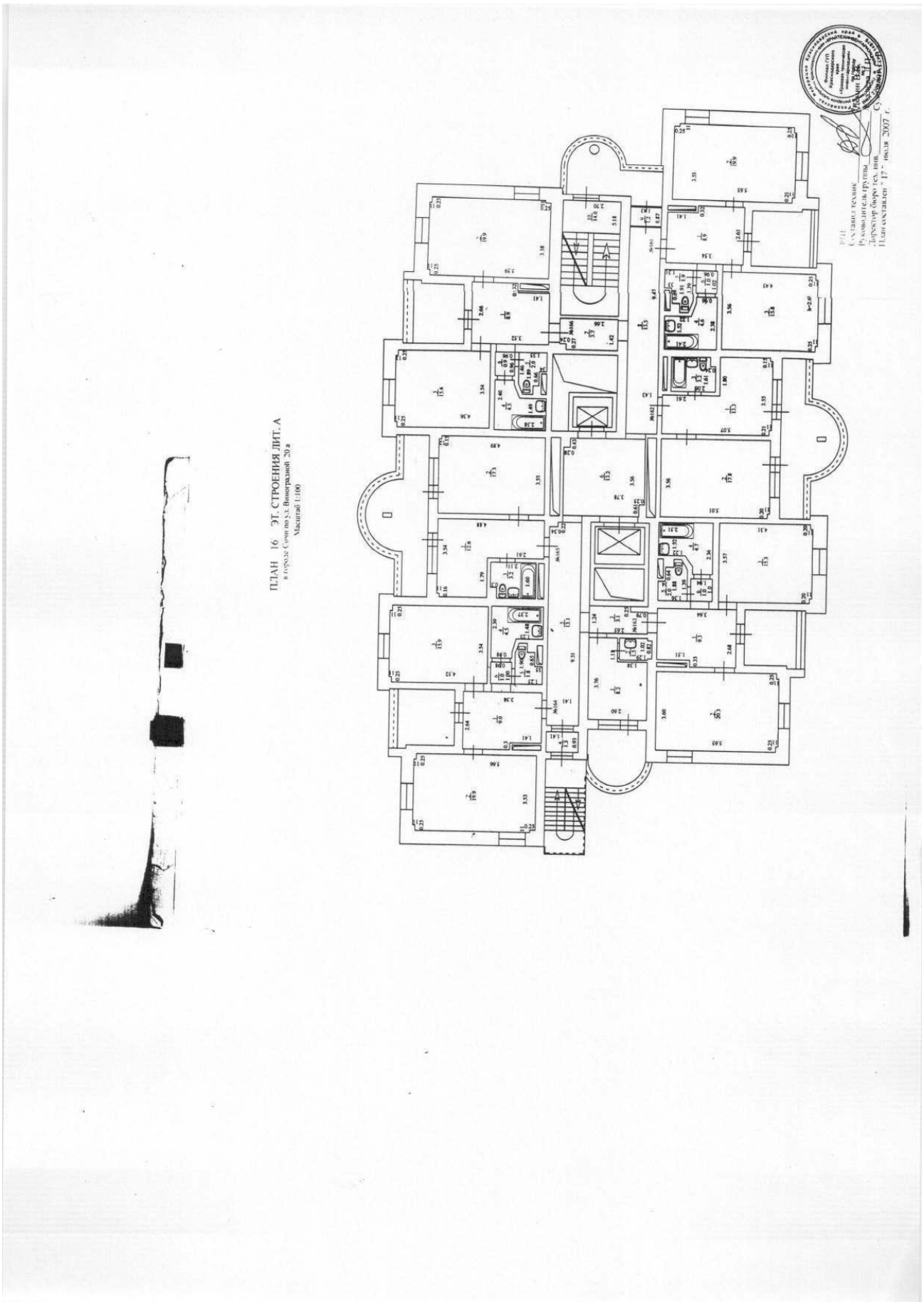
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные н
жилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А	16		1	служебное пом.	2,60*3,76-1,38*1,11	8,2										8,2	2,6
				2	санузел	1,29*1,02+0,82*0,19		1,5									1,5	
				3	коридор	2,65*1,24-0,79*0,25		3,1									3,1	
				4	коридор	0,93*1,41		1,3									1,3	
				5	коридор	9,31*1,41-0,34*0,22		13,1									13,1	
				6	лифтовой холл	3,78*3,56-0,61*0,25-0,28*0,43		13,2									13,2	
				7	коридор	1,42*2,66-0,27*0,24		3,7									3,7	
				8	коридор	9,45*1,43		13,5									13,5	
				9	коридор	0,87*1,43		1,2									1,2	
				10	лестничная клетка	5,18*2,70		14,0									14,0	
	А	16	161	1	коридор	3,54*2,65-0,32*1,41		8,9									8,9	
				2	офис	3,53*5,65-0,25*0,11*3	19,9										19,9	
				3	офис	3,56*4,45-0,25*0,11*2	15,8										15,8	
				4	санузел	1,52*2,41+0,96*0,86+0,63*0,23*0,5		4,6									4,6	
				5	туалет	1,91*1,07+(1,91+1,39)*0,5*0,24-0,68*0,33-0,68*0,40		1,9									1,9	
				6	коридор	1,02*0,96		1,0									1,0	
						Итого по № 161:	**35,7**	**16,4**									**52,1**	
	А	16	162	1	офис	5,07*3,55-2,61*1,80-0,21*0,11-0,15*0,11	13,3										13,3	
				2	офис	5,01*3,56-0,2*0,11	17,8										17,8	
				3	санузел	2,06*1,61-0,24*0,42		3,2									3,2	
						Итого по №162:	**31,1**	**3,2**									**34,3**	
	А	16	163	1	коридор	2,68*3,64-0,33*1,51		9,3									9,3	


ПЛАН 16 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
в городе Сочи по ул. Виноградной 20 а
Масштаб 1:100

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания				самовольная							
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
А	17	175	2	офис	3,56*4,82	17,2										17,2	2,60
			3	санузел	2,10*1,61-0,27*0,53		3,2									3,2	
					Итого по № 175:	**29,7**	**3,2**									**32,9**	
А	17	176	1	коридор	4,57*2,65-1,41*0,36		11,6									11,6	
			2	офис	3,54*5,61-0,25*0,11*3	19,8										19,8	
			3	офис	4,41*3,54	15,6										15,6	
			4	санузел	2,43*1,45+0,91*0,91+0,30*0,54*0,5		4,4									4,4	
			5	туалет	1,90*1,11+(1,90+1,46)*0,5*0,23-0,53*0,34-0,68*0,49		2,0									2,0	
			6	коридор	1,02*0,90		0,9									0,9	
А	18	176	7	лестничная клетка	2,65*3,0		8,0									8,0	
			8	коридор	1,80*1,60		2,9									2,9	
			9	санузел	1,73*1,72		3,0									3,0	
			10	офис	3,57*3,52-0,25*0,11*2	12,5										12,5	
			11	офис	3,54*5,66-0,25*0,11*3	20,0										20,0	
					Итого по № 176:	**67,9**	**32,8**									**100,7**	
					Итого по 17-18 этажам :	**355,7**	**409,3**									**765,6**	

Приложение №

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные к
жилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	А	17	173	4	санузел	2,46*1,52+0,95*1,02+0,77*0,37*0,5		4,9									4,9	2,6
				5	офис	3,55*4,37-0,25*0,11*2	15,5										15,5	
				6	офис	3,54*5,64-0,25*0,11*3	19,9										19,9	
	А	18	173	7	лестничная клетка	2,68*2,95		7,9									7,9	
				8	коридор	1,50*1,80		2,7									2,7	
				9	санузел	1,91*1,80		3,4									3,4	
				10	офис	3,61*3,57-0,25*0,11*2	12,8										12,8	
				11	офис	5,73*3,55-0,27*0,14-0,28*0,11-0,26*0,11	20,2										20,2	
				12	офис	3,60*2,63	9,5										9,5	
						Итого по №173:	**77,9**	**33,1**									**111,0**	
	А	17	174	1	коридор	4,58*2,65-1,50*0,30		11,7									11,7	
				2	офис	5,62*3,59-0,25*0,11*2	20,1										20,1	
				3	офис	3,56*4,56-0,25*0,11*2	16,2										16,2	
				4	коридор	1,0*0,91		0,9									0,9	
				5	санузел	2,44*1,46+0,89*0,90+0,64*0,34*0,5		4,5									4,5	
				6	туалет	1,09*1,89+(1,89+1,34)*0,5*0,27-0,36*0,74-0,69*0,30		2,0									2,0	
	А	18	174	7	лестничная клетка	3,00*2,67		8,0									8,0	
				8	офис	3,62*5,76-0,25*0,11*2	20,8										20,8	
				9	коридор	1,80*1,68		3,0									3,0	
				10	офис	3,58*3,60-0,25*0,11*2	12,8										12,8	
				11	санузел	1,73*1,72		3,0									3,0	
						Итого по №174:	**69,9**	**33,1**									**103,0**	
	А	17	175	1	офис	3,55*4,81-1,78*2,57-0,24*0,11	12,5										12,5	

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)
А	18
А	17
А	18
А	1
А	1

Литер по плану	Этажи(начиная с 1 этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ен комн., кухни, корид	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	бытового обслуживания: основная	бытового обслуживания: вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	самовольная: основная	самовольная: вспомо-гательная	итого (квартире, этажу строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
А	18		26	техпомещение	3,61*7,16+1,24*0,90*0,5+1,53*0,19*0,67-0,9*0,30		26,3									26,3	2,60
			27	лестничная клетка	3,67*1,48		5,4									5,4	
			28	техпомещение	3,61*3,23+1,32*0,92*0,5+1,64*0,24*0,67		12,5									12,5	
			29	техпомещение	3,61*1,03		3,7									3,7	
			30	техпомещение	3,62*2,63		9,5									9,5	
			31	техпомещение	3,60*1,38-0,90*0,30		4,7									4,7	
			32	техпомещение	2,69*1,38-0,90*0,30		3,4									3,4	
			33	коридор	2,67*1,45		3,9									3,9	
А	17	171	1	коридор	4,56*2,65-1,40*0,33		11,6									11,6	
			2	офис	5,65*3,55-0,25*0,1*2	20,0										20,0	
			3	офис	4,40*3,55-0,25*0,11*2	15,6										15,6	
			4	санузел	2,44*1,47+0,96*0,88+0,29*0,63*0,5		4,5									4,5	
			5	туалет	1,08*1,89+(1,89+1,34)*0,5*0,27-0,73*0,35-0,68*0,38		2,0									2,0	
			6	коридор	0,92*1,03		0,9									0,9	
А	18	171	7	лестничная клетка	2,70*2,96		8,0									8,0	
			8	офис	5,68*3,55-0,25*0,11*3	20,1										20,1	
			9	коридор	1,45*1,73		2,5									2,5	
			10	офис	3,60*3,57-0,25*0,11*2	12,8										12,8	
			11	санузел	1,94*1,72		3,3									3,3	
					Итого по № 171:	**68,5**	**32,8**									**101,3**	
А	17	172	1	офис	5,07*3,56-2,54*1,77-0,25*0,13	13,5										13,5	
			2	санузел	2,11*1,60-0,30*0,41		3,3									3,3	
			3	офис	3,57*5,03-0,25*0,13	17,9										17,9	
					Итого по № 172:	**31,4**	**3,3**									**34,7**	
А	17	173	1	коридор	4,50*2,66-0,32*1,51		11,5									11,5	
			2	коридор	0,97*0,86		0,8									0,8	
			3	санузел	1,05*1,88+(1,88+1,35)*0,5*0,27-0,35*0,57-0,7*0,45		1,9									1,9	

Приложение № 1

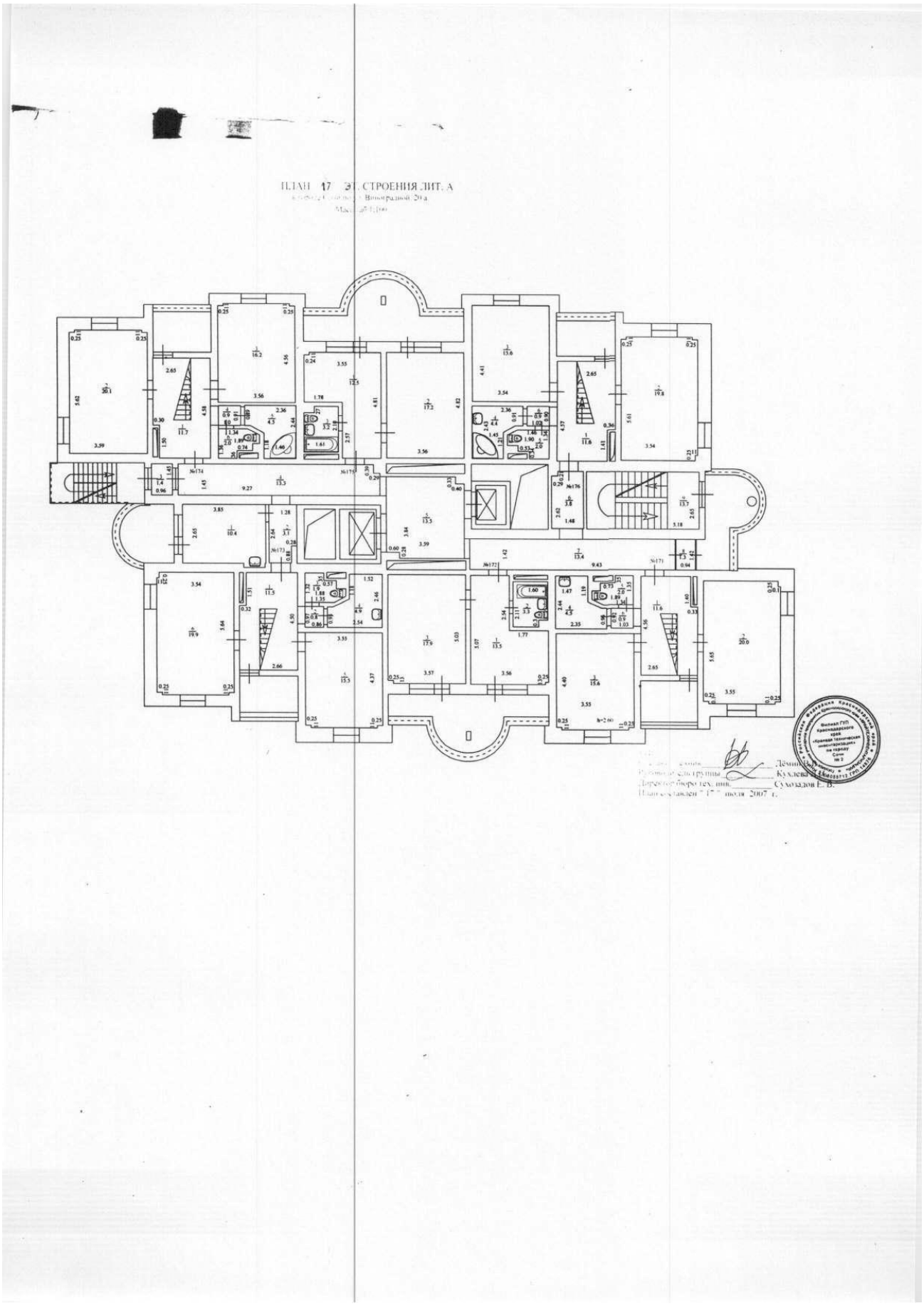
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

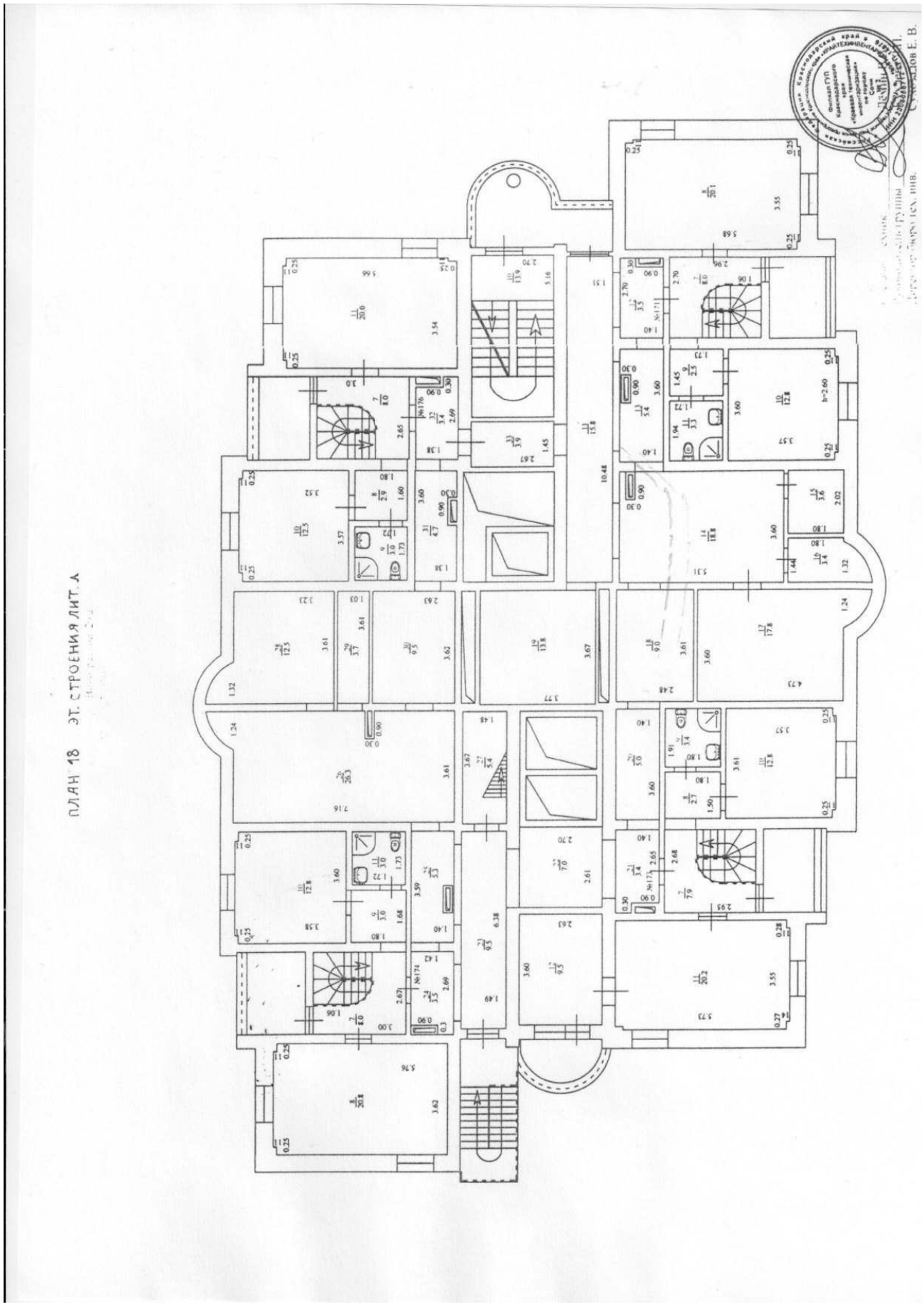
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	А	17		1	служебное пом.	2,65*3,85+0,88*0,2	10,4										10,4	2,60
				2	коридор	1,28*2,64-0,88*0,28		3,1									3,1	
				3	коридор	0,96*1,45		1,4									1,4	
				4	коридор	9,27*1,45-0,39*0,29		13,3									13,3	
				5	лифтовой холл	3,84*3,59-0,60*0,28-0,33*0,40		13,5									13,5	
				6	коридор	2,62*1,48-0,29*0,21		3,8									3,8	
				7	коридор	9,43*1,42		13,4									13,4	
				8	коридор	0,94*1,42		1,3									1,3	
				9	лестничная клетка	5,18*2,65		13,7									13,7	
	А	18		10	лестничная клетка	5,16*2,70		13,9									13,9	
				11	коридор	10,48*1,51		15,8									15,8	
				12	техпомещение	2,70*1,40-0,90*0,30		3,5									3,5	
				13	техпомещение	1,40*3,60+0,22*2,85-0,90*0,30		5,4									5,4	
				14	техпомещение	5,31*3,60-0,30*0,90		18,8									18,8	
				15	техпомещение	1,80*2,02		3,6									3,6	
				16	техпомещение	1,44*1,80+0,94*1,32*0,5+1,62*0,21*0,67		3,4									3,4	
				17	техпомещение	3,60*4,73+1,24*0,93*0,5+1,55*0,21*0,67		17,8									17,8	
				18	техпомещение	2,48*3,61		9,0									9,0	
				19	техпомещение	3,67*3,77		13,8									13,8	
				20	техпомещение	3,60*1,40		5,0									5,0	
				21	техпомещение	2,65*1,40-0,30*0,90		3,4									3,4	
				22	техпомещение	2,61*2,70		7,0									7,0	
				23	коридор	1,49*6,38		9,5									9,5	
				24	техпомещение	2,69*1,42-0,30*0,90		3,5									3,5	
				25	техпомещение	3,59*1,40-0,30*0,90+2,59*0,21		5,3									5,3	


ПЛАН 17 ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А


ПЛАН 1Б ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А

Литер по плану	Этажи(начиная с этажа)	№ помещения квартиры	№ по плану стро-е комн., кухни, корид. т.п.	помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	...по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		

Приложение № 1

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

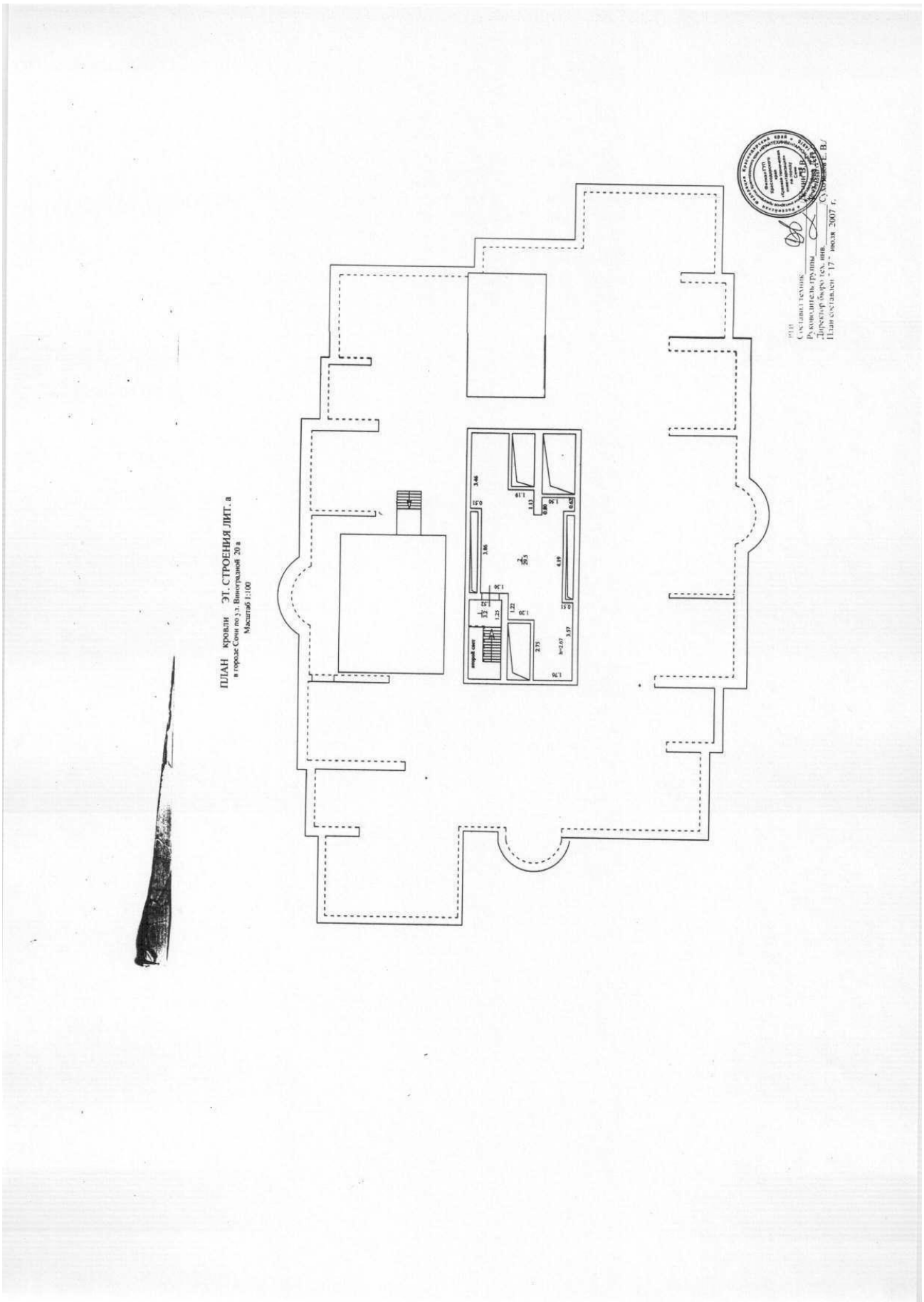
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	а	кр.		1	лестничная клетка	1,25*1,52+1,58*0,81		3,2									3,2	2,67
				2	венткамера	2,96*3,97-2,75*1,20-0,51*0,4+3,79*4,41-0,8*0,37+0,51*0,55+0,33*1,19+2,59*1,74-0,51*0,62		29,5									29,5	
						Итого по кровле а :		**32,7**									**32,7**	
						Всего по лит А:	**3831,2**	**3294,4**							**64,2**		**7125,6**	
						Общая площадь изменилась в результате перемера и пересчета площадей в помещениях и на лестничных клетках при проведении РТИ и образования помещения №12 в цокольном этаже													

Филиал ГУП Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» по городу Сочи № 2


ПЛАН кровли ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. а
в городе Сочи по ул. Виноградной 20 а
Масштаб 1:100

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						бытового обслуживания								самовольная			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		

Приложение № 1

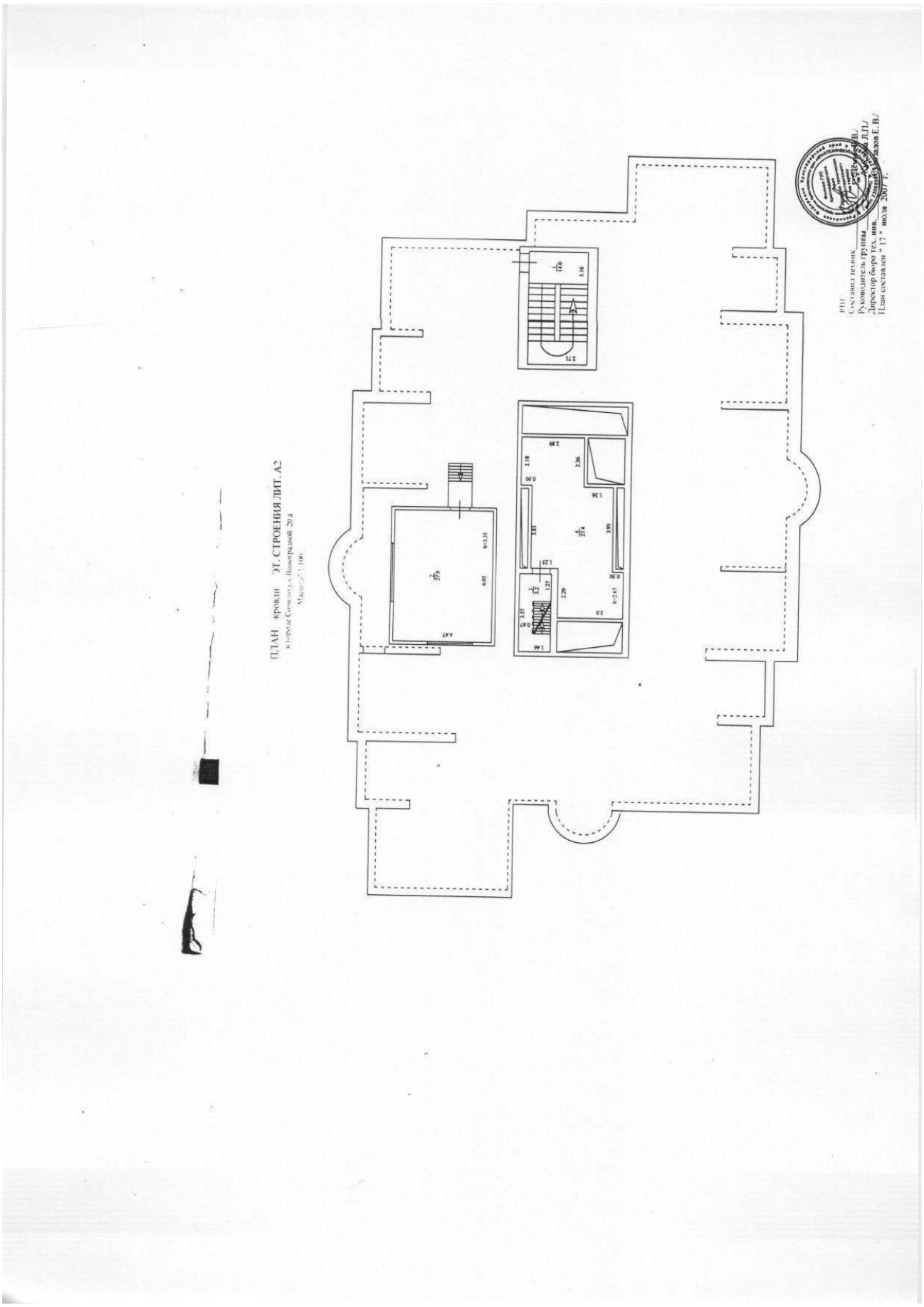
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
							бытового обслуживания								самовольная			
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	A_2	кр.		1	лестничная клетка	5,16*2,71		14,0									14,0	2,67
				2	котельная	6,05*4,47		27,0									27,0	3,35
				3	лестничная клетка	3,57*1,46		5,2									5,2	
				4	лифтовая	8,30*3,75+0,50*2,18+2,17*0,50-2,26*1,36-2,29*1,25		27,4									27,4	
						Итого по кровле А2:		**73,6**									**73,6**	


ПЛАН кровли ЭТ. СТРОЕНИЯ ЛИТ. А2
Составил техник
Руководитель группы
Директор бюро тех. инв.
План составлен "17" июля 2007 г.

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименов ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (м2)	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на климат района	Восстан ст-ть в руб.	% износа	Дествит ст-ть в руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.
2007	206 331 059,87	191 887 886,68	Балансовая стоимость				206 331 059,87	191 887 886,68

Филиал ГУП Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация» по городу Сочи № 2

"17" июля 2007 г. РТИ

"14" 08 2007 г. Исполнил Дёмин В.В.

" " 22 АВГ 2007 г. Проверил Кухлева Л.П.

Директор Сохозадов Е.В.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200	" " 200 г.
бследовал			
роверил			
иректор			

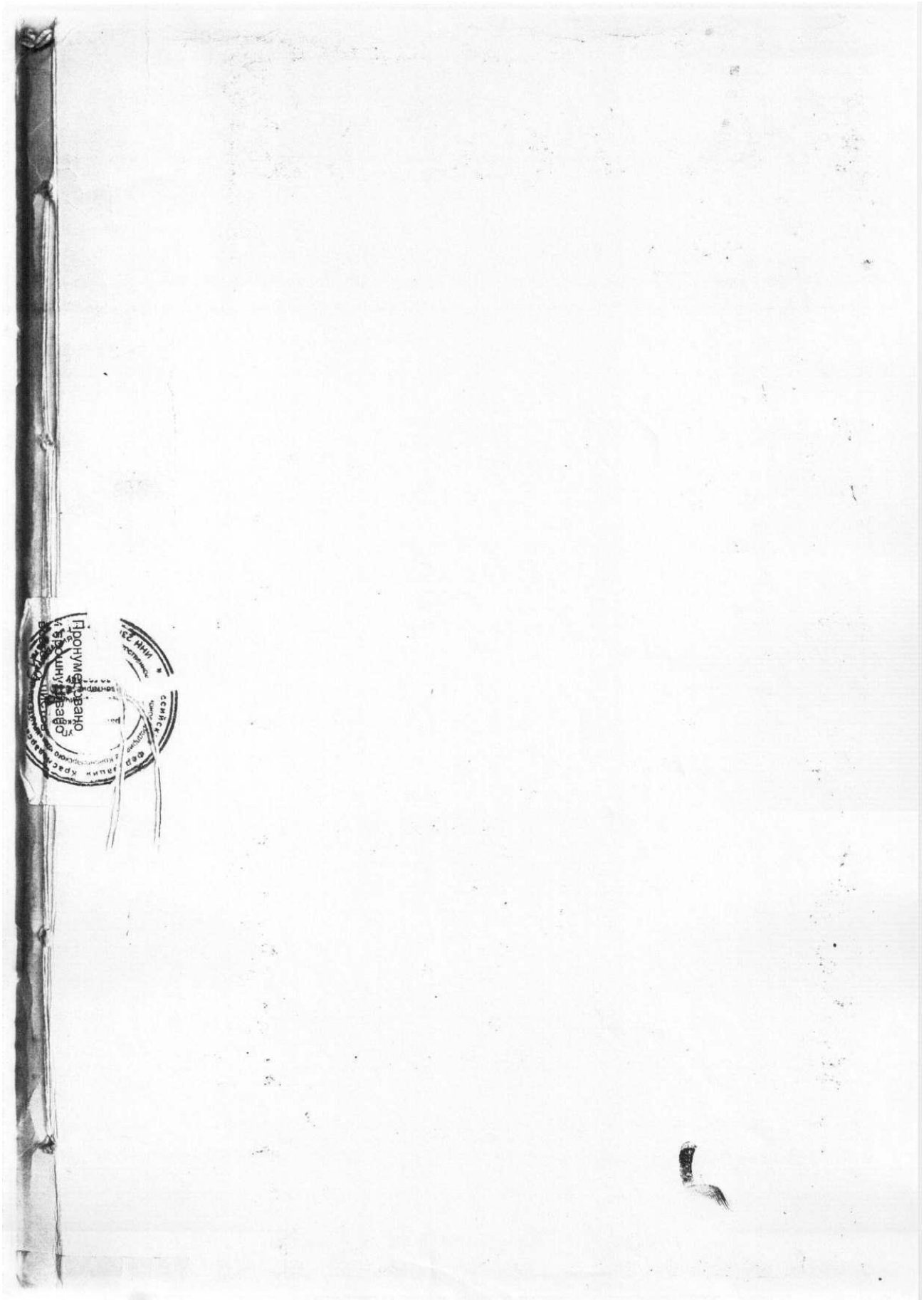
К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. О всех случаях переустройтва здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коомунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 года № 1497)



Филиал ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по городу Сочи

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЗДАНИЕ Блок обслуживания для гостиницы Лит Б

Район Центральный

Город (пос.) Сочи

Улица (пер.) Виноградная, 20а

Квартал №

Инвентар.№ 15435

Форма технического паспорта утверждена приказом по МКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № 29

I. Регистрация права собственности

(реестровый № ___________)

Фонд ____________________

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
	~~ООО "Бизнес - центр "Олимпийский"~~	~~Протокол №3 общего собрания участников ООО "Бизнес-центр "Олимпийский" от 11.04.2006 г. Акт приема-передачи от 17.04.06 г., зарег. в ГУФРС по Краснодарскому краю 02.06.06 г. №23-23-50/035/2006-617 23-АА 726 [illegible]~~	~~[illegible]~~	
18.09.2013г.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости „НРК-Олимпийский" под управлением ООО „Управляющая компания „НРК-Капитал" ([illegible])	Свидетельство о [illegible] серия 23-АЛ [illegible] выдано 18.09.2013 [illegible]	[illegible]	

Исправленному верить [illegible]

II.Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документ.	фактически	застроенная	замощенная	озелен.	прочая		

III. Благоустройство зданий, кв.м

Водопровод	Канализация	Отопление						Централиз горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб		Электроснабжение	Лифты - шт		телефон	вентиляция
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
2091,8	2091,8			2091,8				2091,8				2091,8		2091,8	1,0	1,0	2091,8	2091,8

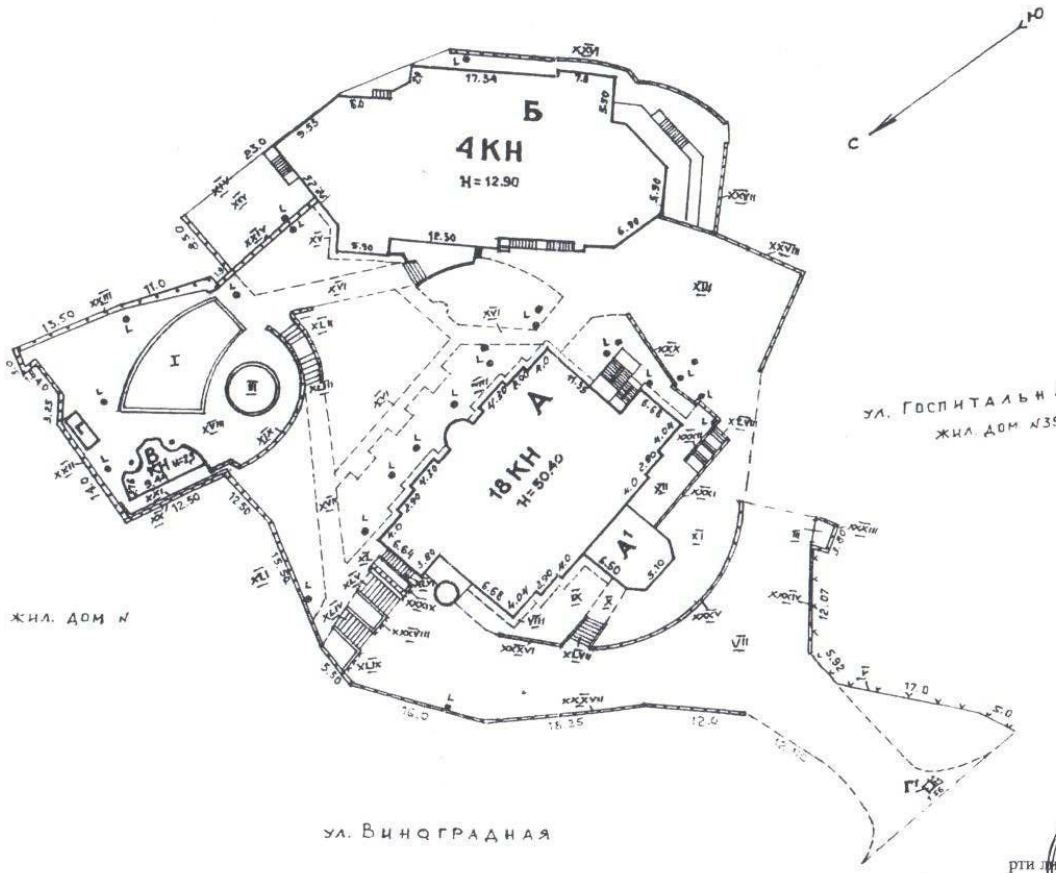
КАРТОЧКА

на строения, возведенные без разрешения

об ул. Виноградная № 20а

Дата	Литер	Наименование строения	Год постр.	Фамилия, и., о.	Примечание	Подпись
	Б	Блок обслуживания для гостиницы	2005	Абрамов В.В.		
		пом. №7 пл.106,7 м^2			увеличена на 43,8 м^2	
		пом. №27 пл. 54,4 м^2				
		пом. №28 пл.15,2 м^2			увеличена на 8,7 м^2	
		пом. №31 пл. 5,0 м^2				
		пом. №34 пл. 139,4 м^2			увеличена на 37,0 м^2	
	Б1	Пристройка	2005			
		пом. №27' пл. 29,3 м^2				

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН УЧАСТКА
в гор. Сочи по ул. Виноградной дом №20а
масштаб 1:500



рти лиц № 14.03.2007 Абрамов В.В.
Составила Сорокина Н.А.
Проверила Рахмеева Т.А.
Директор Сухоталов Е.В.
План составлен 02.03.2004 г.

IV. Общие сведения

Назначение Блок обслуживания для гостиницы

Исполнение Блок обслуживания для гостиницы

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному объему	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
Б	Блок обслуживания для гостиницы:				
	I этаж	(11,84+6,62)*0,5*5,69+0,13*0,46+0,17*0,45+(0,58+0,44)*0,5*0,15+14,89*7,10-0,14*0,75-0,10*1,30+0,50*0,10+13,87*15,34+1,49*0,07+9,55*10,48+0,19*0,39+9,55*0,37*0,5+(9,46+2,95)*0,5*7,0+0,16*0,47+0,11*0,45+(43,11+42,47)*0,5*1,57+(2,95+2,28)*0,5*1,57	587,9	3,30	1940
	ступени	1,37*4,80+2,0*1,06+1,08*2,30	11,2		
Б1	Пристройка	(10,50+10,02)*0,5*1,55+(9,52+7,92)*0,5*1,93-(0,44+0,32)*0,5*0,15-0,17*0,45-2,03*0,13+1,50*0,50*0,5	32,7	3,59	117
Б	II этаж	(11,78+6,71)*0,5*5,60-1,20*0,15+(36,52+32,85)*0,5*9,27+4,46*2,50+(28,39+23,96)*0,5*4,49+23,96*1,01-1,70*1,00+0,27*0,42+9,29*0,5*4,20+(9,47+3,30)*0,5*6,89+0,16*0,40+0,10*0,45	588,0	3,61	2123
	балкон	3,50*1,80*0,5	3,2		
	площадка	2,00*1,41+1,20*0,15	3,0		
	III этаж	15,20*7,40*0,5+0,10*2,30+0,10*2,20+15,30*1,90*0,5+18,20*2,20+(22,20+18,50)*0,5*3,70+20,5*3,0+(2,80+3,0)*0,5*0,40+2,50*0,6+2,70*0,40+22,0*9,40+20,20*3,30+19,2*1,90+20,0*6,80+0,10*2,30+0,10*2,20+15,0*2,0+(15,0+6,0)*0,5*5,0	780,7	3,45	2693
	терраса	1,90*2,30+3,30*1,60*0,5+8,40*2,50*0,5+8,40*2,90*0,5+(7,50+6,0)*0,5*2,80	48,6		
	терраса	1,60*1,60+1,40*0,5*0,5+(1,80+1,60)*0,5*1,30+6,30*1,80+6,20*2,0*0,5	22,7		
	ступени	0,8*1,30+3,0*1,10	4,3		
	балкон	3,40*1,70*0,5	2,9		
	IV этаж	9,18*14,68+3,90*3,48+2/3*1,90*6,90+2,0*0,18+1,42*3,88	162,9	3,05	497
	лестничная клетка	6,86*3,35	23,0	3,05	70
	эксплуатируемая кровля	(16,70+6,58)*0,5*5,50+16,70*2,48+16,70*6,90+3,60*1,0+0,31*1,50+1,50*19,10+5,35*15,70+5,80*2,90*0,5+(11,30+9,40)*0,5*1,7+(11,20+13,60)*0,5*3,30+(9,60+8,70)*0,5*3,0+3,30*1,30*0,5+3,20*1,50*0,5+3,50*1,70*0,5+8,0*3,50*0,5+9,80*5,0*0,5+9,90*0,7*0,5+9,50*1,60*0,5+8,40*2,20*2/3+16,0*4,0*0,5+18,0*0,9*0,5+18,0*1,70*0,5+(3,50+19,90)*0,5*5,70-2/3*6,90*1,90	614,5		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера Б,Б1 Год постройки 2003 Число этажей 4

Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная

Пор. номер	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. эл-тов с поправк.	Износ в %	% износа к стр.7 гр.8/101	Тек. измен. износ в % элементов	Тек. измен. износ в % к строен.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1. Фундамент		свайный с роствергом	хорошее	4	1	4	5	0,2		
2	а) стены и их наружная отделка		керамзитобетонные монолитные	хорошее	19	1	19	5	1,0		
	б) перегородки		керамзитобетонные монолитные								
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонное монолитное	хорошее	22	1	22	5	1,1		
		междуэтажное	ж/бетонное монолитное								
		надподвальное									
4	Крыша		плоская наплавляемая	хорошее	9	1	9	5	0,5		
5	Полы		плитка для пола	хорошее	8	1	8	5	0,4		
6	Проемы	оконные	металлопластиковые	хорошее	10	1	10	5	0,5		
		дверные	металлопластиковые								
7	внутренняя отделка		штукатурка, окраска, кафель	хорошее	4	1	4	5	0,2		
8	Санитар. и электр. устр.	отопление	от собственной котельной		18	1	18	5	0,9		
		водопровод	от городской сети								
		канализация	от городской сети								
		горяч. водоснабж	от городской сети								
		ванна									
		электроосвещ.	скрытая проводка	хорошее							
		радио									
		телефон	+								
		вентиляция	+								
		лифт	+								
	Прочие работы		балконы, ступени	хорошее	6	1	6	5	0,3		
	% износа, приведенный к 100 по формуле			Итого	100		100		5,1		

5 % износа (гр.9)*100 / удельный вес (гр.7)

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ
ундамент												
тены и перегородки												
ерекрытия												
рыша												
олы												
роемы												
тделочные работы												
лектроосвещение												
рочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

X. Наличие восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Поправка к стоимости коэф. на: удел вес	гр. кап	клим район					Ст-ть измер с поправ	Кол-во объем-м3 пл-дь-м2	Восстан ст-ть в руб	Износ	Действ ст-ть в руб
Б	Блок обслуживания гостиницы 4-х эт	33	13а	м3	Балансовая стоимость								7323	6 127 210	5	6 065 938
Б1	Пристройка															

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера Н =	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера Н =	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ	Литера Н =	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формула для подсчета площадей объма												

Наименование конструктивных элементов	Литера Н =	Удел вес по табл	Поправки	Удел вес по поправ	Литера Н =	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ	Литера Н =	Удел вес по табл.	Поправки	Удел вес по поправ
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формула для подсчета площадей объма												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя	Поправка к стоимости коэф. на							Ст-ть измер с поправ	Кол-во объем м3 площадь-м2	Восстанов стоимость в рублях	Износ	Действит стоимость в рублях
						Уд. вес	гр. кап.	клим. район									

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименов ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (м2)	№ сборн	№ табл	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на климат района	Восстан ст-ть в руб.	% износа	Дествит ст-ть в руб.
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.
				Бал. стоимость				

" 14 " 03 2007 г. Исполнил Абрамов В.В.

" 02 " 05 2007 г. Проверил Кухлева Л.П.

" " 08 МАЙ 2007 г. Директор Суворов Е.В.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обледования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

Приложение №1

ЭКСПЛИКАЦИЯ

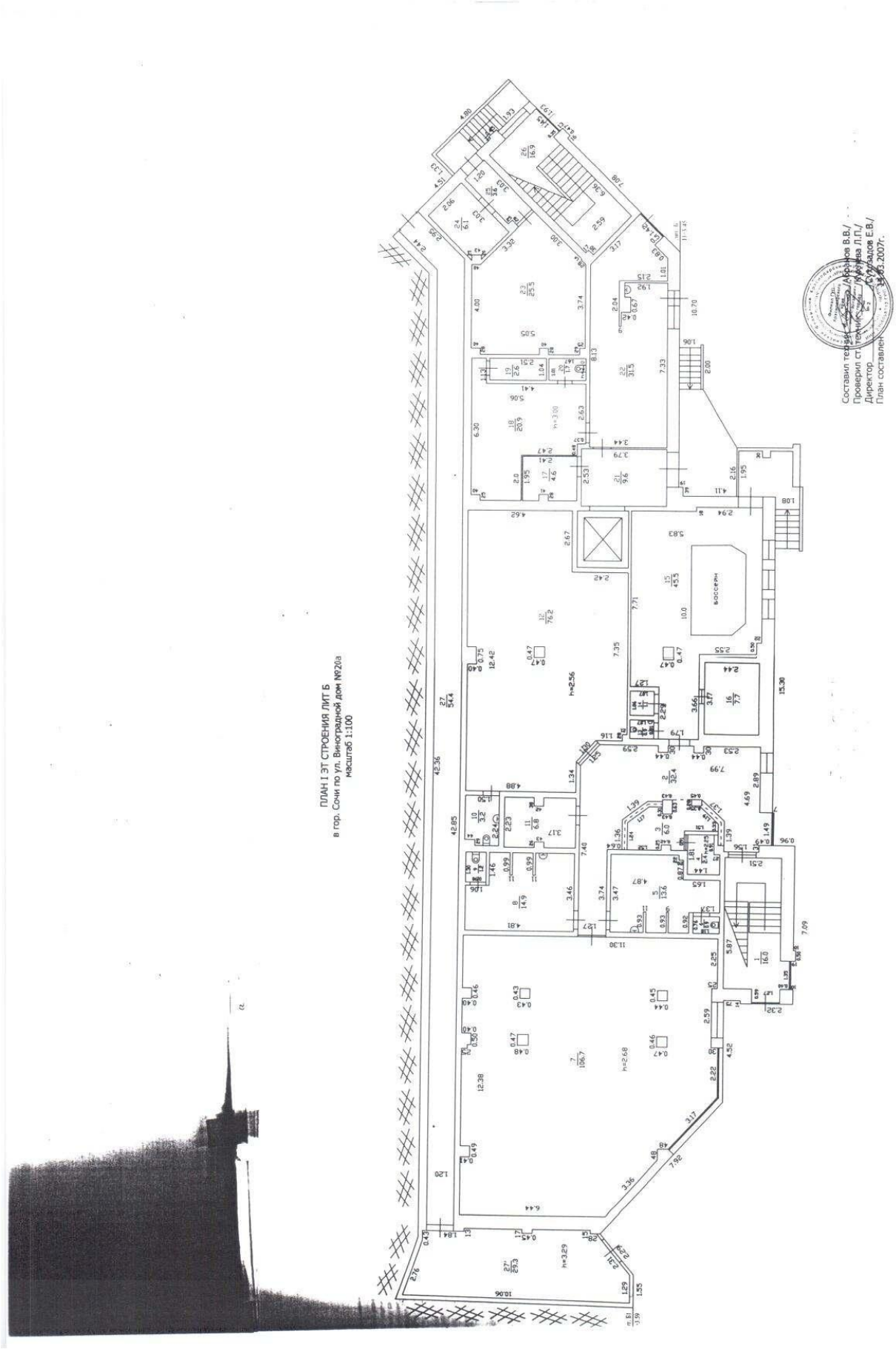
к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

по улице Виноградная дом № 20а квартал №

Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения, комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						жилые		бытового обслуживания						самов.			
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	I		1	лестничная клетка	5,87*2,51+1,27*0,59+1,35*0,40				16,0							16,0	2,5
			2	коридор	3,74*1,27+3,66*1,91+2,30*6,08-(3,42+2,31)*0,5*0,84-0,43*0,08-(0,08+0,11)*0,5*0,86-(0,57+0,45)*0,5*0,11-1,23*0,77*0,5+1,39*1,56+0,4*1,49+(7,99+7,14)*0,5*0,95-0,44*0,3*2				32,4							32,4	
			3	бар	1,24*4,04-0,42*0,25-0,91*1,51+(1,97+1,02)*0,5*0,72-0,31*0,43+1,21*1,04-0,35*0,28+1,17*0,58*0,5			6,0								6,0	
			4	подсобное	1,44*1,81-0,27*0,91				2,4							2,4	2,2
			5	раздевалка	3,47*4,87-0,93*0,11-0,93*0,09-0,92*1,37-1,65*1,09-0,20*0,22				13,6							13,6	2,5
			6	туалет	1,18*0,76				0,9							0,9	
			7	тренажерный зал	6,44*12,38+(12,38+7,06)*0,5*4,91-0,41*0,49-0,50*0,40-0,25*0,17-0,40*0,46-0,48*0,47-0,43*043-0,47*0,46-0,44*0,45-0,68*0,34*0,5-2,59*0,3-2,25*0,05			106,7						43,8		106,7	2,6
			8	раздевалка	4,81*3,46-0,99*0,11*2-1,46*1,06				14,9							14,9	2,5
			9	туалет	1,30*0,9				1,2							1,2	
			10	подсобное	2,24*1,50-0,29*0,44				3,2							3,2	
			11	кабинет	3,17*2,23-0,43*0,26-0,42*0,38			6,8								6,8	
			12	зал групповых занятий	9,75*4,88-0,40*0,75-0,47*0,47+2,67*4,62+(8,41+7,35)*0,5*0,86+7,35*1,37-0,28*0,21			76,2								76,2	
			13	туалет	1,07*0,81				0,9							0,9	
			14	душ	1,07*1,06				1,1							1,1	
			15	помещение бассейна	10,0*5,83-2,29*1,27-3,66*2,77-0,50*0,22+2,94*0,18-0,47*0,47			45,5								45,5	
			16	сауна	3,17*2,44			7,7								7,7	

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры № по плану стро-ения; комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					жилые		бытового обслуживания						самов.			
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
Б	I	17	склад	2,41*1,95-0,28*0,41			4,6								4,6	3,00
		18	комната отдыха	6,30*5,06-0,25*0,40-2,0*2,84-0,48*0,37-4,41*1,13			20,9								20,9	
		19	подсобное	2,51*1,04				2,6							2,6	
		20	санузел	1,01*1,67				1,7							1,7	2,10
		21	коридор	3,79*2,53				9,6							9,6	3,00
		22	прачечная	(10,04+8,13)*0,5*1,86+(10,04+8,43)*0,5*1,58+ 1,42*0,5-2,04*0,09-0,42*0,67-0,74*0,15-1,92*0,09			31,5								31,5	
		23	насосная	3,72*0,40+(4,00+6,35)*0,5*2,34+(6,35+4,10)*0,5* 2,31-0,28*0,4-0,25*0,29-0,28*0,05			25,5								25,5	
		24	электрощитовая	(2,76+2,58)*0,5*0,16+2,58*1,90+(1,90+1,58)*0,5* 0,31+(1,58+1,72)*0,5*0,13				6,1							6,1	
		25	коридор	3,03*1,20-0,28*0,25				3,6							3,6	
		26	лестничная клетка	6,36*2,59+0,35*1,45-0,3*0,17				16,9							16,9	
		27	подсобное	(42,85+42,36)*0,5*1,20+(2,95+2,44)*0,5*1,20				54,4					54,4		54,4	
БІ	I	27'	подсобное	(10,06+9,63)*0,5*1,29+(9,63+7,58)*0,5*1,93+1,44* 0,43*0,5-1,84*0,13-0,45*0,17-(0,28+0,16)*0,5*0,15				29,3					29,3		29,3	3,29
				Итого по I этажу:			331,4	210,8					127,5		542,2	


ПЛАН I ЭТ СТРОЕНИЯ ЛИТ Б
в гор. Сочи по ул. Виноградной дом №20а
масштаб 1:100
БОССЕЙН

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Приложение №

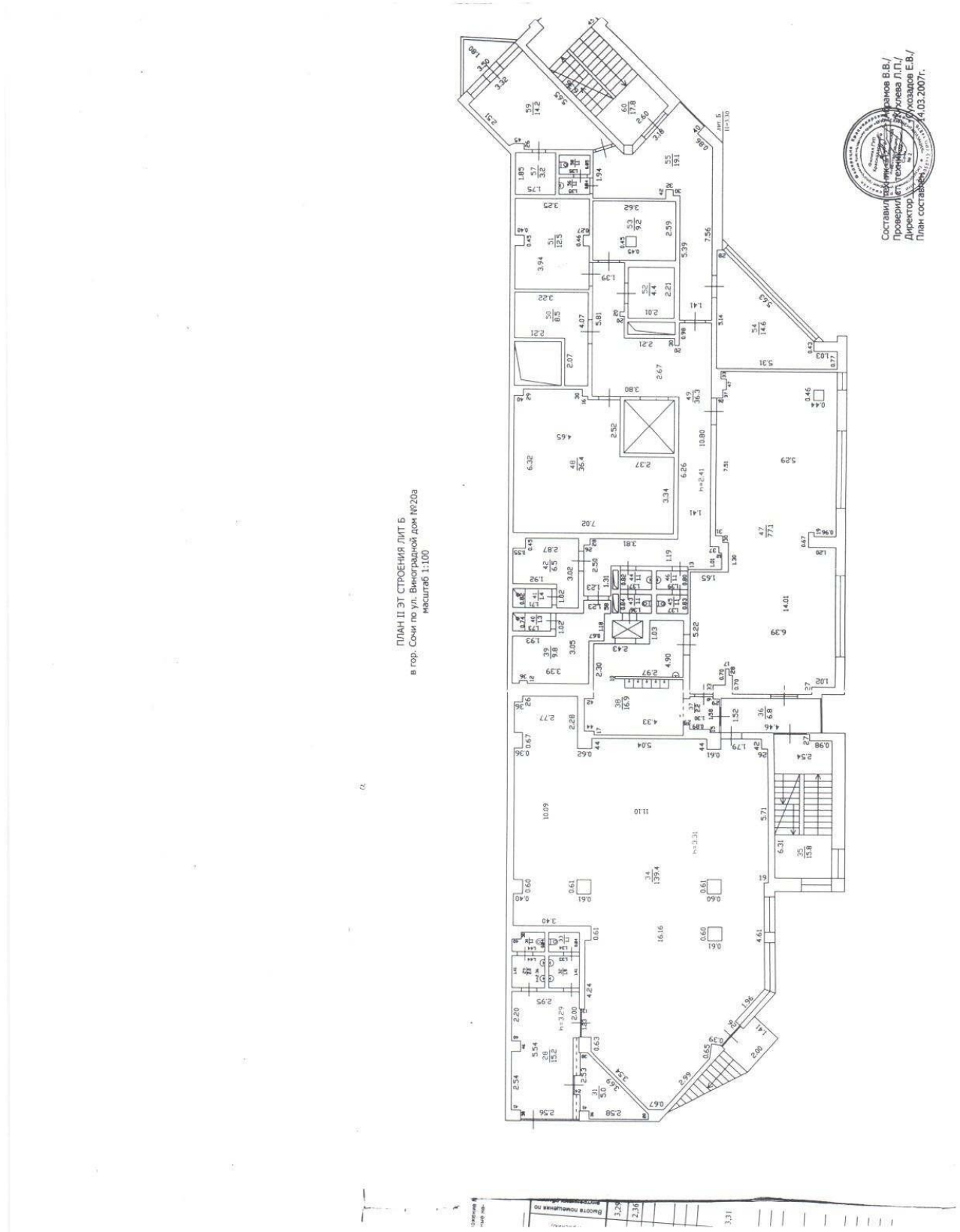
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал №

Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
					жилые		бытового обслуживания						самов.			
					основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
II		28	коридор	5,54*2,70-0,38*0,41-0,46*0,40+0,25*2,00+1,23*0,05				15,2					8,7		15,2	3,29
		29	умывальная	1,44*1,41				2,0							2,0	2,36
		30	туалет	1,44*0,84-0,40*0,30				1,1							1,1	
		31	гардероб	2,58*0,20+3,64*1,82*0,5+(2,46+2,53)*0,5*0,07+2,53*0,33+0,82*0,24				5,0					5,0		5,0	
		32	умывальная	1,44*1,33				1,9							1,9	
		33	туалет	1,34*0,84				1,1							1,1	
		34	конференц зал	10,09*3,14-0,6*0,4-0,67*0,36-0,36*0,26-2,28*0,36-0,61*0,6-0,44*0,26+(13,08+10,74)*0,5*7,70+5,7*0,19-0,61*0,44-0,6*0,61*2+1,23*0,13+8,05*0,7*0,5+8,0*3,2*0,5+0,67*0,3*0,5+(2,99+3,4)*0,5*0,5+1,3*0,26			139,4						37,0		139,4	3,31
		35	лестничная клетка	6,31*2,54-0,98*0,27				15,8							15,8	
		36	коридор	4,46*1,52				6,8							6,8	
		37	коридор	1,58*1,59-1,18*0,15-0,29*0,19-0,29*0,09-0,29*0,08				2,2							2,2	
		38	моечная	4,90*4,33-0,17*0,44-0,42*2,30-2,85*1,03-2,97*0,10			16,9								16,9	
		39	раздевалка	3,39*3,05-0,12*0,36-1,93*1,02+1,18*0,67+1,23*0,58				9,8							9,8	
		40	душ	1,73*0,74				1,3							1,3	
		41	душ	1,71*0,82				1,4							1,4	
		42	раздевалка	3,02*2,87-1,02*1,92-0,45*0,55				6,5							6,5	
		43	туалет	1,36*0,84				1,1							1,1	

Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения: комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						жилые		бытового обслуживания						самов.			
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
Б	II		44	умывальная	1,37*0,82				1,1							1,1	
			45	туалет	1,37*0,83				1,1							1,1	
			46	умывальная	1,39*0,80				1,1							1,1	
			47	обеденный зал	6,39*5,22-0,85*0,33-0,70*0,17-0,42*0,15-1,02*0,27+8,79*4,72-1,20*0,67+0,96*0,19-0,44*0,46+7,51*0,57-0,30*0,31-0,26*0,37-0,47*0,42-0,33*0,18			77,1								77,1	
			48	холодильная камера	7,02*3,34+4,65*2,52+3,2*0,46-0,3*0,24-0,4*0,29			36,4								36,4	
			49	коридор	10,67*1,41+1,01*0,49-0,12*0,28+4,07*1,19-0,26*0,28+1,31*1,23+2,41*2,67-0,30*0,20+5,81*1,39-0,2*0,2				36,3							36,3	
			50	склад	4,07*3,22-2,07*2,21			8,5								8,5	
			51	склад	3,94*3,25-0,40*0,45-0,46*0,27			12,5								12,5	
			52	склад	2,01*2,21			4,4								4,4	
			53	склад	2,59*3,62-0,45*0,45			9,2								9,2	
			54	раздевалка	5,31*1,20+0,28*3,94+5,63*2,70*0,5-1,03*0,43				14,6							14,6	
			55	коридор	(7,56+5,39)*0,5*1,41+4,10*1,70*0,5-0,40*0,86+5,7*1,8*0,5-0,42*0,32-0,3*0,2+2,55*0,3*0,5+2,35*1,1*0,5+1,35*0,3*0,5				19,1							19,1	
			56	умывальная	1,35*0,84				1,1							1,1	
			57	комната отдыха	1,85*1,75			3,2								3,2	
			58	туалет	1,35*0,85				1,1							1,1	
			59	бухгалтерия	(2,51+5,65)*0,5*3,32+3,4*0,2-0,5*0,06			14,2								14,2	
			60	лестничная клетка	6,36*2,60+0,45*1,50+0,45*1,45-0,47*0,20*0,5				17,8							17,8	
					Итого по II этажу:			**321,8**	**164,5**					**50,7**		**486,3**	


ПЛАН II ЭТ СТРОЕНИЯ ЛИТ Б
в гор. Сочи по ул. Виноградной дом №20а
масштаб 1:100
Составил
Проверил
Директор
План составлен 14.03.2007г.

Приложение №

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану стро-ения: комн., кухни, корид., и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
							жилые				торговая							
							основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная		
	Б	III		61	банкетный зал	14,0*8,40-0,46*0,45*4+2,34*3,05+(5,56+14,0)*0,5*4,60					168,9						168,9	
				62	банкетный зал	2,46*4,14					10,2						10,2	
				63	санузел	2,14*1,23-0,28*0,32-0,46*0,30						2,4					2,4	
				64	коридор	2,15*1,19-0,24*0,31						2,5					2,5	
				65	лестничная клетка	6,36*2,57+0,27*1,48+1,50*0,40+1,40*0,40						17,9					17,9	
				66	коридор	1,47*4,63						6,8					6,8	
				67	банкетный зал	4,94*6,64-0,19*0,65-0,45*0,25-0,45*0,28-1,01*0,30-0,15*0,65					32,0						32,0	
				68	моечная	3,17*6,61-0,32*0,51-0,27*0,27					20,7						20,7	
				69	коридор	10,86*1,48+0,29*2,08+2,08*0,40						17,5					17,5	
				70	касса	3,37*3,04-1,53*1,26-0,28*0,46					8,2						8,2	
				71	горячий цех	3,75*4,40-2,54*1,10+(5,92+6,20)*0,5*1,40+6,28*5,55-0,38*0,17-0,44*0,28-0,37*0,22-(0,37+0,70)*0,5*0,20					56,7						56,7	
				71'	холодный цех	11,38*1,93-0,28*0,19-0,46*0,10-0,15*0,55+3,31*3,20+1,41*0,24-0,25*0,15-0,46*0,46+4,40*1,01					36,9						36,9	
				72"	подсобное	1,40*4,30						6,0					6,0	
				72	бельевая	3,79*2,73					10,3						10,3	
				73	склад	2,33*2,73-0,3*0,2					6,3						6,3	
				74	туалет	1,15*0,88						1,0					1,0	
				75	туалет	1,15*0,87						1,0					1,0	
				76	умывальная	1,14*3,44+1,34*1,35-0,27*0,17-0,35*0,19						5,6					5,6	

Литер по плану	Этажи(начиная с 1-го этажа)	№ помещения квартиры	№ по плану стро-ения, комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										Итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						жилые			торговая								
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная				
Б	III		1	2	3												
			77	холл	3,00*0,67*0,55+3,00*1,50*0,5+12,15*4,64-0,35*0,21-2,04*0,43*2+3,43*2,60-0,50*0,41-0,90*0,47*0,5+1,0*0,67*0,1+2,91*1,20+1,10*0,55*0,5-1,10*0,67*0,15										70,2	
			78	бар	4,50*2,67-0,95*0,50*0,50+0,95*0,67*0,15+0,21*1,37										12,2	
			79	холл	5,29*2,40+(5,29+4,57)*0,5*0,83-0,41*0,27										16,7	
			80	коридор	1,75*1,25+(1,75+1,20)*0,5*0,72+0,60*1,92+(0,65+0,60)*0,5*0,1+1,91*0,65*0,5-1,95*0,67*0,2										4,8	
			81	гардероб	(2,44+3,31)*0,5*2,56+(0,90+2,11)*0,5*2,38										10,9	
			82	туалет	0,84*1,50										1,3	
			83	туалет	0,84*1,42										1,2	
			84	умывальная	0,83*1,42										1,2	
			85	умывальная	(0,96+0,88)*0,5*1,50+1,50*0,7*0,5										1,9	
			86	умывальная	2,47*3,37-1,31*1,92-0,2*0,3										5,7	
			87	туалет	0,83*1,12										0,9	
			88	туалет	0,84*1,12										0,9	
			89	подсобное	1,72*1,18										2,0	
			90	холодный цех	3,44*3,0-2,44*1,06-0,28*0,10										7,7	
			91	кладовая	3,0*3,03-0,27*0,30-0,30*0,20										8,9	
			92	подсобное	0,85*2,07										1,8	
			93	моечная	1,97*2,06-0,16*0,27										4,0	
			94	коридор	(9,06+8,07)*0,5*1,42-0,12*0,28-0,12*0,41+(3,07+5,13)*0,5*1,44+1,70*2,20*0,5+(5,28+3,40)*0,5*1,45+(1,15+1,45)*0,5*1,50+1,60*0,75*0,5+1,0*0,15*0,5										28,8	
			95	кабинет директора	(2,90+4,51)*0,5*3,24+3,70*0,7*0,5-0,25*0,25										13,2	
			96	лестничная клетка	6,37*2,52+0,45*1,50+0,45*1,45-0,47*0,35*0,5										17,3	
			97	продуктовый склад	(7,90+5,19)*0,5*3,74+4,65*0,64*0,5+3,60*2,0*0,5+2,30*0,3*0,5-0,49*0,40										29,7	

Приложение №

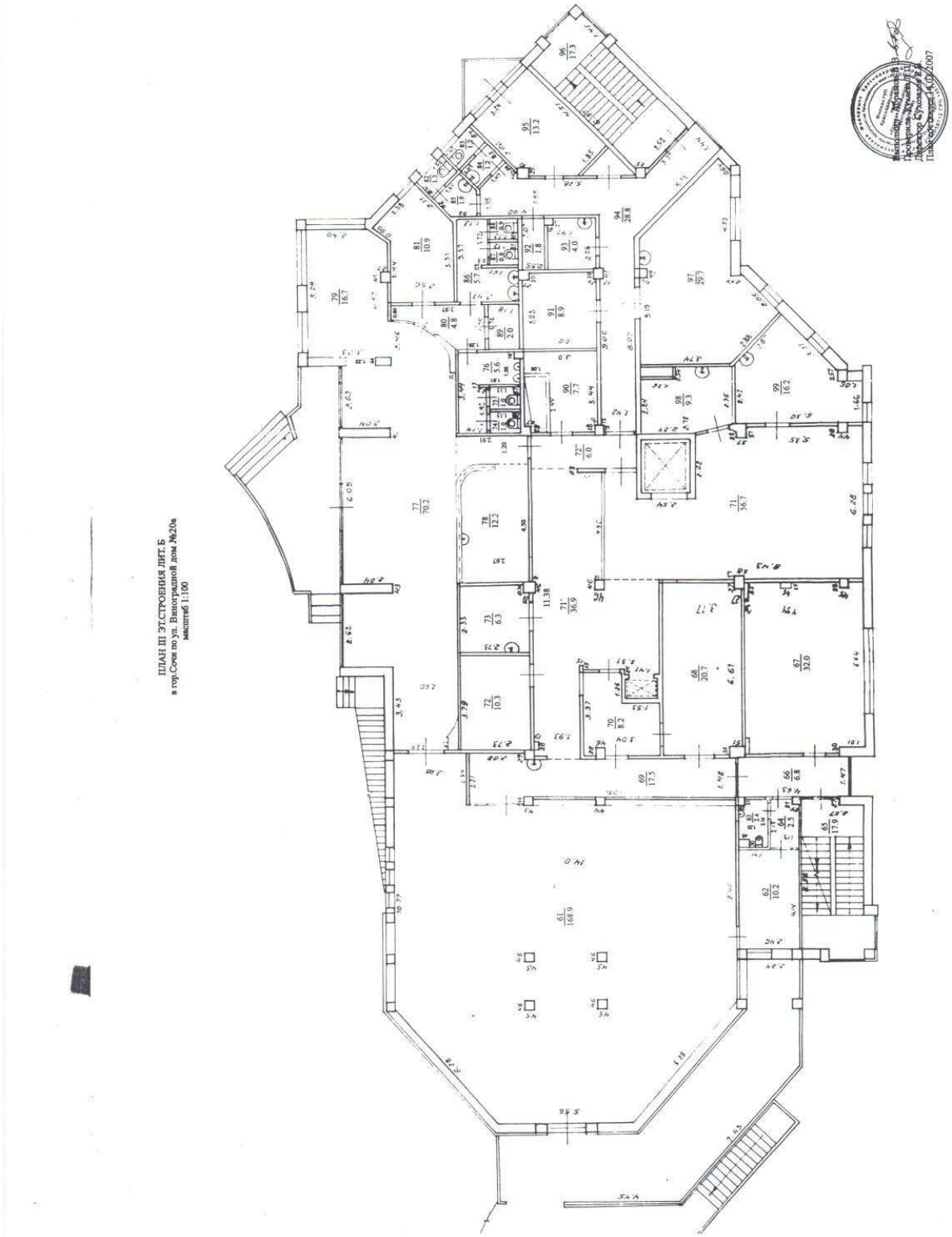
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал № _____

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры по плану стро-ения; комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Литер по плану
						жилые				торговая								
						основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная	основная	вспомо-гательная			
	Б	III		98	моечная	2,24*2,78-1,36*0,54+(2,35+2,78)*0,5*1,47					9,3						9,3		Б
				99	мясной цех	1,66*1,06+(2,42+2,23)*0,5*4,24+4,20*2,20*0,5					16,2						16,2		
				100	подсобное	1,10*1,10*0,5+0,23*0,98+1,32*0,68*0,5						1,3					1,3		
						Итого по III этажу:					466,8	212,2					679,0		



ПЛАН III ЭТ.СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б
в гор.Сочи по ул. Виноградной, дом №20а
масштаб 1:100

Приложение №

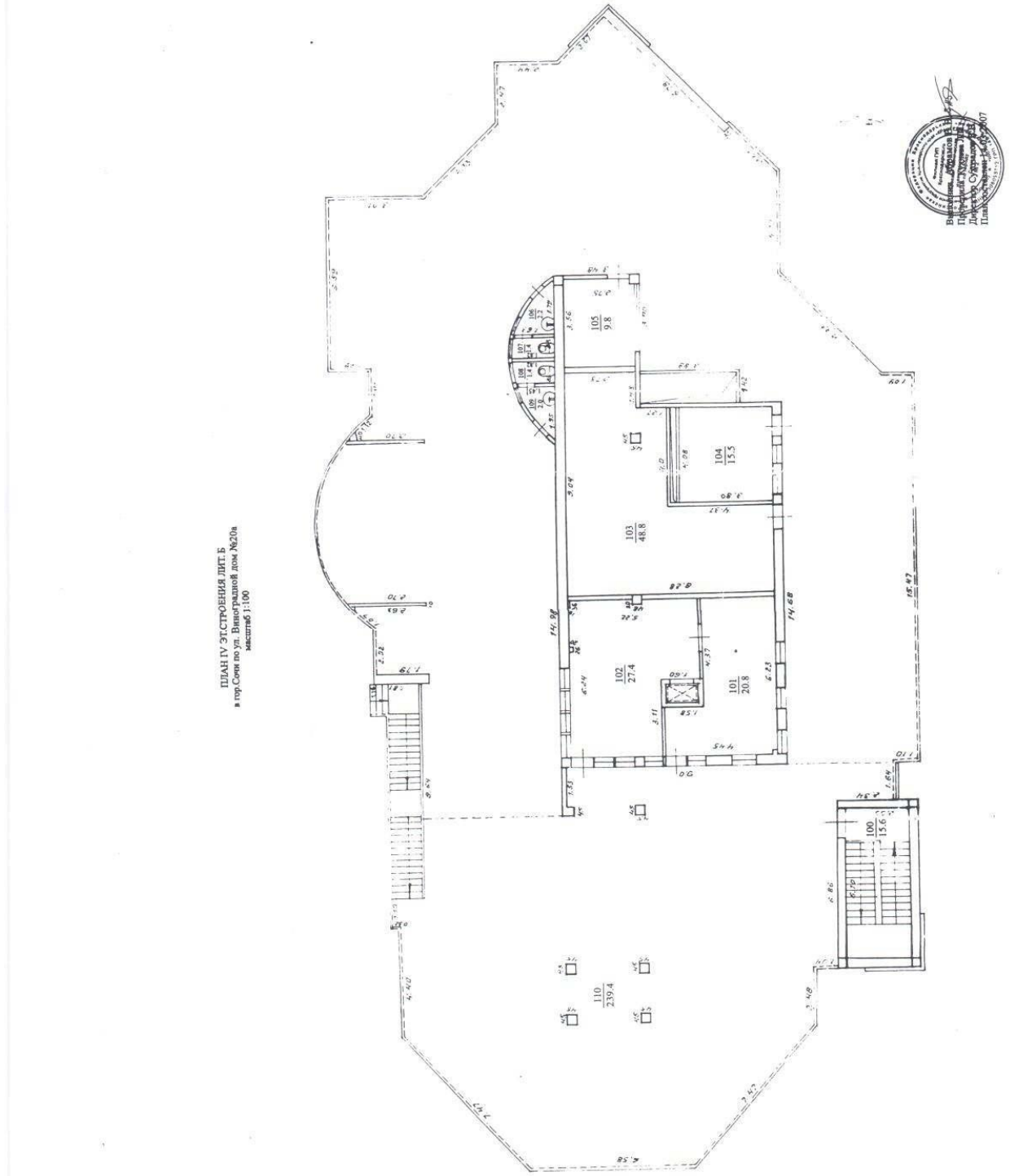
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Сочи

по улице Виноградная дом № 20а квартал №

Дата записи	Литер по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа)	№ помещения, квартиры	№ по плану строения: комн., кухни, корид., и т. п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корид., и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах										итого (квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
							жилые		бытового обслуживания		торговая				самов.			
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	Б	IV		101	моечная	6,23*4,45-4,37*1,58					20,8						20,8	
				102	доготовочная	6,24*5,22-3,11*1,60-0,46*0,20-0,10*0,36-0,26*0,20					27,4						27,4	
				103	венткамера	9,04*8,28-4,37*5,48-1,27*1,48-0,45*0,45						48,8					48,8	
				104	машинное помещение	4,08*3,80				15,5							15,5	
				105	помещение хранения инвентаря	3,56*2,75				9,8							9,8	
				106	умывальная	2,70*1,30*0,5+2,70*0,25*2/3						2,2					2,2	
				107	туалет	(1,82+1,63)*0,5*0,83						1,4					1,4	
				108	туалет	(1,82+1,63)*0,5*0,83						1,4					1,4	
				109	умывальная	2,60*1,20*0,5+2,60*0,25*2/3						2,0					2,0	
				110	летний бар	(16,50+6,58)*0,5*5,40+16,50*8,80+1,5*0,32+10,9*1,98-0,45*0,45*5-0,45*0,35+2,34*1,64+6,86*1,04					239,4						239,4	
				111	лестничная клетка	6,10*2,55						15,6					15,6	
						Итого по IV этажу:				**25,3**	**287,6**	**71,4**					**384,3**	
						Всего по строению:			**653,2**	**400,6**	**754,4**	**283,6**			**178,2**		**2091,8**	
						Примечание: общая площадь изменилась в результате перемера и и пересчета площадей												


ПЛАН IV ЭТ.СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б
в гор.Сочи по ул. Виноградной дом №20а
масштаб 1:100
105
9.8
104
15.5
103
48.8
102
27.4
101
20.8
100
15.6
110
239.4

К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. О всех случаях переустройтва здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коомунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 года № 1497)

прошито и пронумеровано
всего 15 листов

Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка

Краснодарский край город Сочи
«23» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-центр Олимпийский» в лице Генерального директора Кондратьева Владимира Николаевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Национальная Резервная Корпорация», в лице Генерального директора Тарасова Алексея Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ПРАВОПРЕЕМНИК»**, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ***ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ*** передает свои права и обязанности ***ПРАВОПРЕЕМНИКУ***, а ***ПРАВОПРЕЕМНИК*** принимает соответствующие права и обязанности в полном объеме по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11 августа 1999 года, заключенному между ЗАО «Торговый дом ХОЛДИНГ-КАПИТАЛ» и Администрацией города Сочи, права и обязанности по которому были переданы **ООО «Бизнес-центр Олимпийский»** по Договору от 21 июня 2006года об уступке прав и обязанностей по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11.08.1999 года.

1.2. Права и обязанности, передаваемые согласно п. 1.1. настоящего договора установлены Договором о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11 августа 1999 года.

1.3. Договор от 21.06.2006 года об уступке прав и обязанностей по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11.08.1999 года, права и обязанности по которому переходят на основании п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса РФ, п. 5 и п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ и в соответствии с п. 1.1. настоящего договора ***ПРАВОПРЕЕМНИКУ***, зарегистрирован в установленном порядке Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю, номер регистрации 23-23-50/048/2006-670. дата регистрации 19.10.2006 года.

1.4. Объектом аренды является земельный участок площадью 4 779 (Четыре тысячи семьсот семьдесят девять) кв.м., с кадастровым номером 23:49:02 03 017:0012, расположенный по адресу: **Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Виноградная**, с разрешенным использованием: Гостиница на 100 мест, завершение проектирования и производства работ по строительству отдельно стоящего блока обслуживания, из земель населенных пунктов, использование земельного участка с ограничениями, установленными требованиями режима второй зоны округа горно-санитарной охраны курорта.

1.5. ***ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ*** передаёт ***ПРАВОПРЕЕМНИКУ*** права и обязанности по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11 августа 1999 года, во исполнение Соглашения об исполнении обязательства предоставлением отступного от 12 апреля 2011года.

2. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

2.1. ***ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ*** обязан передать ***ПРАВОПРЕЕМНИКУ*** все необходимые документы, удостоверяющие права и обязанности, а именно:

2.1.1. оригинал Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11 августа 1999 года, указанный в п. 1.1. настоящего договора;

2.1.2. все приложения, дополнительные соглашения и другие документы, являющиеся неотъемлемой частью Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11 августа 1999 года;

2.1.3. Договор от 21.06.2006 года об уступке прав и обязанностей по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11.08.1999 года.

2.2. ***ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ*** обязан сообщить ***ПРАВОПРЕЕМНИКУ*** все иные сведения, имеющие значение для осуществления ***ПРАВОПРЕЕМНИКОМ*** своих прав и обязанностей по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11 августа 1999 года.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. ***ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ*** несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие и возможность передачи всех уступленных ***ПРАВОПРЕЕМНИКУ*** прав и обязанностей.

3.2. ***ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ*** отвечает за действительность передаваемых по настоящему договору прав и обязанностей.

3.3. ***ПРАВОПРЕЕМНИК*** несет ответственность за ненадлежащее исполнение прав и обязанностей переданных им согласно п. 1.1. настоящего договора.

3.4. За иное неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11 августа 1999 года, то есть до 10 августа 2048 года. Расходы по государственной регистрации перехода права оплачивают ***ПРАВОПРЕЕМНИК.***

4.2. ***ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ*** уведомил Администрацию города Сочи и всех заинтересованных лиц о передаче своих прав и обязанностей по Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) № 4900001519 от 11 августа 1999 года.

4.3. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых подлежит передаче на хранение в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю, по экземпляру выдается ***ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ*** и ***ПРАВОПРЕЕМНИКУ,*** четвертый - подлежит направлению в Администрацию Центрального района города-курорта Сочи.

***ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ*: ООО «БИЗНЕС-ЦЕНТР «ОЛИМПИЙСКИЙ»**
Место нахождения: 354008, г. Сочи Краснодарского края, ул. Виноградная, 20 А
ИНН 2320137618 КПП 232001001 ОГРН 1062320018793 ОКПО 93823295
Р/счет 40702810808140004562 в Филиале ОАО Банк ВТБ в г. Краснодаре г. Краснодар
К/счет 30101810100000000987 БИК 040349987

Генеральный директор

_____ Кондратьев В. Н.

М.п.

***ПРАВОПРЕЕМНИК*: ООО «Национальная Резервная Корпорация»**
Место нахождения: 117036, г. Москва, ул. Проспект 60-летия Октября д.10А.
ОГРН 1047796117236
ИНН/КПП 7701525640/772801001
р/с 40702810200000000735 в АКБ "НРБанк" (ОАО), кор.с. 30101810200000000933 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, БИК 044525933.

Генеральный директор:

_____ Тарасов А. Е.

М.п.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 22.06.2016 № 90-20456901

На основании запроса №90-20456901 от 22.06.2016, поступившего на рассмотрение 22.06.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		23:49:0202003:2611
	наименование объекта:		Здание блока обслуживания для гостиницы
	назначение объекта:		Здание (строение), часть здания; Нежилое
	площадь объекта:		1913.6 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:		15435 , Б
	этажность (этаж):		4
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, дом №20а
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 1/1 №23-23-50/038/2011-619 24.06.2011
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.06.2011
		номер государственной регистрации:	23-23-50/038/2011-619
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.03.2011 по 01.12.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ООО Управляющая Компания "НРК-Капитал" (Эссет Менеджмент) ИНН:7704572215 ОГРН:1057748363892 КПП:770401001
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", зарегистрированные Федеральной службой по финсовым рынкам от 03.03.2011 г. б/н от 2011-03-03 ; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №1-190511/1-ЮЛ-5 от 19.05.2011 г. 1-

		государственной регистрации:	инвестиционным фондом недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", зарегистрированные Федеральной службой по финсовым рынкам от 03.03.2011 г. б/н от 2011-03-03 ; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №1-190511/1-ЮЛ-5 от 19.05.2011 г. 1-190511/1-ЮЛ-5 от 2011-05-19 ; Акт приема-передачи объекта недвижимости по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Сочи, Центральный район, ул.Виноградная, д.20 а №1-ПИФ-НРК-Р-2011 от 23.05.2011 г. 1-ПИФ-НРК-Р-2011 от 2011-05-23
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2.	Данные о правообладателе отсутствуют
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2.	Не зарегистрировано
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.2.1. вид:		аренда
	дата государственной регистрации:		12.05.2015
	номер государственной регистрации:		23-23/050-23/050/801/2015-8230/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		ООО "БАРВИХА" ИНН:2320228865 ОГРН:1152366003206 КПП:232001001
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилых помещений №280415-Барвиха от 28.04.2015 г. 280415-Барвиха от 2015-04-28
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 22.06.2016 № 90-20456875

На основании запроса №90-20456875 от 22.06.2016, поступившего на рассмотрение 22.06.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		23:49:0202003:2393
	наименование объекта:		Здание гостиницы
	назначение объекта:		Здание (строение), часть здания; Нежилое
	площадь объекта:		7061.4 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:		15435 , А
	этажность (этаж):		18
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Россия, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, дом №20а
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 1/1 №23-23-50/038/2011-618 24.06.2011
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.06.2011
		номер государственной регистрации:	23-23-50/038/2011-618
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.03.2011 по 01.12.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ООО Управляющая Компания "НРК-Капитал" (Эссет Менеджмент) ИНН:7704572215 ОГРН:1057748363892 КПП:770401001
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "НРК-Региональный" под управлением ООО Управляющая компания "НРК-Капитал (Эссет Менеджмент)", зарегистрированные Федеральной службой по финсовым рынкам от 03.03.2011 г. б/н от 2011-03-03 ; Акт приема-передачи объекта недвижимости по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.Сочи

			Центральный район, ул.Виноградная, д.20 а №2-ПИФ-НРК-Р-2011 от 23.05.2011 г. 2-ПИФ-НРК-Р-2011 от 2011-05-23 ; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №1-190511/1-ЮЛ-5 от 19.05.2011 г. 1-190511/1-ЮЛ-5 от 2011-05-19
	4.1.2.	вид:	аренда
		дата государственной регистрации:	16.06.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-50/020/2008-629
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 16.06.2008 по 16.06.2013
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	ЗАО "Шнейдер Электрик" ИНН:7712092928 ОГРН:1027739393637 КПП:771601001
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений №0612-1 от 06.12.2007 г. 0612-1 от 2007-12-06
	4.1.3.	вид:	аренда
		дата государственной регистрации:	28.07.2014
		номер государственной регистрации:	23-23-50/185/2014-349
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Коммерческий банк "СОЮЗНЫЙ" (общество с ограниченной ответственностью) ИНН:7708072196 ОГРН:1027739051383 КПП:Значение отсутствует
		основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений №1-КБС-Д от 03.06.2014 г. 1-КБС-Д от 2014-06-03
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

получено 31.07.14 √

Договор №1-КБС-Д
аренды нежилых помещений

г. Москва

«03 » июня 2014

ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный», именуем дальнейшем **«Арендодатель»**, запись в Единый государственный реестр юридических лиц вне Межрайонной инспекцией ФНС №46 по г. Москве 26 сентября 2005 года за основным государствен регистрационным номером 1057748363892, ИНН 7704572215, КПП 770401001, юридический ад 121019, Москва г, Знаменка ул., д. 13, стр.1, офис 1, в лице Генерального директора **Камеля Миха Валерьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Коммерческий банк «СОЮЗНЫЙ» (Общество с ограниченной ответственност сокращенное наименование ООО КБ «СОЮЗНЫЙ», именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, запи Единый государственный реестр юридических лиц внесена Межрайонной инспекцией МНС Росси 39 по г. Москве 07 августа 2002 года за основным государственным регистрационным номе 1027739051383, ИНН 7708072196 КПП 775001001, местонахождение: 127055, г. Москва, Тихвинс пер., д. 11 стр.2, в лице Председателя Правления **Корнеева Алексея Владимировича**, действующег основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые как "Стороны" или "Сторона", заключили настоящий Договор нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает Арендатору по Акту приема-передачи во временное пользование плату (в аренду) нежилые помещения, указанные в настоящем Договоре (в дальнейшем «Помещения»), а Арендатор принимает в пользование данные Помещения и уплачивает Арендодате плату за пользование Помещениями (в дальнейшем – «Арендная плата»), в порядке и на услови предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Общая площадь Помещений составляет **142,2** (Сто сорок две целых две десятых) квадратн метра.

1.3. Помещения расположены на 1 (Первом) этаже, **комнаты №№29-52** в здании гостини (инвентарный номер 15435, литер А, условный номер 23:50/01:02:167:34:00), находящемся по адре Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. (далее – Здание).

Помещения отмечены на поэтажном плане Здания цветной линией и указаны в Приложении № к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Помещения будут использоваться в следующих целях: для размещения офиса ООО «СОЮЗНЫЙ» в г. Сочи и не может без согласия Арендодателя использоваться для других целей.

1.5. Право собственности на сдаваемые в аренду помещения принадлежит владельц инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный» (далее – Фонд), что подтверждает свидетельством о государственной регистрации права от 27.08.2012 г. (бланк серии 23-АК 93396 Арендодатель распоряжается указанным имуществом на основании Правил доверительного управлен Фондом, зарегистрированных ФСФР от 03.03.2011 г. за № 2068-94173801.

1.6. В арендуемом помещении имеется укрепленный кассовый узел.

2. Права и обязанности сторон

2.1. <u>Права и обязанности Арендодателя:</u>

Обязанности Арендодателя:

2.1.1. В соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений №010913-КБС от 23 авгус 2013 г. Арендодатель **передал по** Акту приема-передачи 23 августа 2013 г., а Арендатор **принял** аренду нежилые помещения, общей площадью **142,2** (Сто сорок две целых две десятых) квадратны метра.

Помещения расположены на 1 (Первом) этаже, **комнаты №№29-52** в здании гостини (инвентарный номер 15435, литер А, условный номер 23:50/01:02:167:34:00), находящемся по адрес

_____от Арендатора

от Арендодателя

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20а (далее – Здание).

Помещения отмечены на поэтажном плане Здания цветной линией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Производить за свой счет капитальный ремонт Помещения. Сроки и условия осуществления капитального ремонта устанавливаются дополнительным соглашением Сторон, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Под капитальным ремонтом Помещения следует понимать комплекс работ и организационно-технических мероприятий с целью восстановления ресурса Помещения с заменой при необходимости его конструктивных элементов, оборудования и инженерных систем, а также улучшения эксплуатационных показателей.

2.1.3. Предупредить Арендатора об имеющихся правах третьих лиц на Помещение.

2.1.4. Немедленно информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания и/или Помещения, могущих создать угрозу разрушения Здания и/или Помещения или оказать непосредственное воздействие на нормальное использование Арендатором Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора.

2.1.5. Обеспечить наличие в Помещении инженерных и иных коммуникаций (электросеть, телефонная сеть, системы теплоснабжения, водоснабжения и канализации), а также поддерживать коммуникации, в надлежащем состоянии в целях их безаварийной работы, а также обеспечить электроснабжение сдаваемых Помещений по второй категории надежности, с учетом единовременно потребляемой мощности не менее 45 кВт с двух независимых вводов.

2.1.6. Немедленно устранять аварии в инженерных и иных коммуникациях, препятствующие нормальному использованию Арендатором Помещения в целях, указанных в п.1.4. настоящего Договора и возникшие не по вине Арендатора.

2.1.7. Не препятствовать Арендатору совершать улучшения, связанные с усилением укрепленности кассового узла при изменении соответствующих требований Банка России, при соблюдении Арендатором установленного законодательством РФ порядка и условий их выполнения, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором и в соответствии со строительными нормами и правилами, действующими на территории РФ на момент их проведения, с целью недопущения ухудшения состояния несущих конструкций Здания и/или Помещения.

2.1.8. Не препятствовать Арендатору в действиях связанных с сертификацией и пересертификацией кассового узла.

2.1.9. Обеспечить круглосуточную охрану Здания. Обеспечить контрольно-пропускной режим в Здание, в котором находится арендуемое Помещение с правом допуска работников Арендатора круглосуточно в течение всего срока действия настоящего Договора.

2.1.10. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения, обеспеченные необходимыми Коммунальными (эксплуатационными) услугами: теплом, водоснабжением и водоотведением, электроэнергией.

2.1.11. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.

2.1.12. Арендодатель принимает на себя обязательства по управлению и поддержанию Здания в состоянии, обеспечивающем круглосуточную возможность использования Помещения Арендатором в соответствии с его назначением и разрешенными видами деятельности Арендатора.

2.1.13. Арендодатель обязуется обеспечить бесперебойную работу всех инженерно-технических систем здания, лифтового оборудования и систем энергоснабжения, а также нести эксплуатационные расходы, перечисленные ниже:

- вывоз предварительно складированных в установленном месте бытовых и прочих отходов и мусора из Помещения (предварительное складирование бытовых и прочих отходов в установленном месте производятся Арендатором самостоятельно и за свой счет);
- уборку, погрузку и вывоз снега;
- уборку территории Здания (за исключением уборки Помещения, которая осуществляется Арендатором за свой счет);
- техническое обслуживание лифтов в рабочие дни и в рабочие часы;
- обслуживание и ремонт инженерных систем и оборудования в здании, кроме техники и оборудования Арендатора.

2.1.14. Обеспечивать беспрепятственный доступ сотрудников Арендатора к арендуемым помещениям. Доступ посетителей к Арендатору, а также любых других лиц, осуществляется в присутствии представителей Арендатора.

2.1.15. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель обязан немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор обязан возместить ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если

_____ от Арендатора

_____ от Арендодателя

Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора.
2.1.16. Предоставить устав, учредительные и иные документы для подтверждения юридического статуса.
Права Арендодателя:
2.1.17. Арендодатель имеет право осуществлять контроль за использованием Помещений (в вопросах технической, санитарной, противопожарной безопасности и т.п.) и в этих целях имеет право беспрепятственного доступа в Помещения Арендатора в присутствии полномочного представителя Арендатора, за исключением денежного хранилища.

Периодический осмотр производится Арендодателем с заблаговременным уведомлением об этом Арендатора и без создания препятствий осуществлению Арендатором его деятельности, в присутствии представителей Арендатора в течение установленного рабочего дня.
2.1.18. Арендодатель и вызванные им аварийные службы имеют право беспрепятственного доступа в Помещения в любое время суток для устранения аварии, либо угрозы ее возникновения, о чем Арендодатель незамедлительно уведомляет Арендатора.

2.2. <u>Права и обязанности Арендатора:</u>

Обязанности Арендатора:
2.2.1. В соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений №010913-КБС от 23 августа 2013 г. Арендодатель **передал по** Акту приема-передачи 23 августа 2013 г., а Арендатор **принял** в аренду нежилые помещения, общей площадью **142,2** (Сто сорок две целых две десятых) квадратных метра.

Помещения расположены на 1 (Первом) этаже, **комнаты №№29-52** в здании гостиницы (инвентарный номер 15435, литер А, условный номер 23:50/01:02:167:34:00), находящемся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20а (далее – Здание).

Помещения отмечены на поэтажном плане Здания цветной линией и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.
2.2.2. Использовать Помещение исключительно в целях, указанных в пункте 1.4. настоящего Договора.
2.2.3. Самостоятельно решать в полном объеме все вопросы, связанные с получением необходимой документации для ведения своей деятельности в соответствии с действующим законодательством.
2.2.4. Своевременно вносить Арендную плату, надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.
2.2.5. Не хранить предметы и имущество служебного назначения и/или личного назначения сотрудников (третьих лиц) Арендатора в Местах общего пользования, в том числе служебных и эвакуационных коридорах Арендодателя и эвакуационных коридорах Арендатора.
2.2.6. Содержать Помещение в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями, обеспечивать пожарную и электротехническую безопасность. Не курить в Помещениях.
2.2.7. За свой счет содержать Помещения в полной исправности, надлежащем санитарном и противопожарном состоянии, чистоте и порядке, а также своевременно производить за свой счет текущий ремонт.
2.2.8. Нести расходы по поддержанию в надлежащем состоянии фасада здания пропорционально площади арендуемого Помещения. Арендатор не вправе устанавливать на фасаде Здания антенны и/или иные передающие и принимающие устройства и оборудование без письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязуется использовать свои информационные и рекламные таблички, стенды и вывески, а также любую иную наружную рекламу только с предварительного письменного согласия Арендодателя (согласованного формата и в установленных местах) при условии самостоятельного получения разрешения уполномоченного органа города Сочи на размещение рекламы).
2.2.9. При наличии в Помещении или прохождении через Помещение транзитных инженерных коммуникаций обеспечить в случае возникновения аварийных ситуаций незамедлительный доступ в Помещение уполномоченных сотрудников Арендодателя и/или работников коммунальных и аварийно-технических служб в любое время суток.
2.2.10. Если Помещение в результате виновных действий Арендатора окажется в аварийном состоянии, Арендатор обязан произвести ремонт за счет своих средств или возместить документально подтвержденные убытки Арендодателя. Выбор способа возмещения убытков определяет Арендодатель.
2.2.11. Не проводить перепланировки и реконструкции Помещения, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя.
2.2.12. Не заключать сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу

_____от Арендатора _____от Арендодателя

(договоры залога, субаренды, внесение права на аренду Помещения или его части в уставной капитал предприятия и др.) без письменного согласия Арендодателя.
2.2.13. Строго соблюдать требования противопожарной безопасности, а также обеспечить соответствие Помещения всем нормам противопожарной безопасности. Арендатор обязуется за свой счет оборудовать Помещения средствами пожаротушения, наглядной информацией (схема эвакуации из Помещений при пожаре, сведения о лице, ответственном за соблюдение правил пожарной безопасности, информацией о том, куда звонить при пожаре и др.), а также выполнять иные требования органов Госпожнадзора в связи с использованием Помещений.
2.2.14. Не позднее чем за 1 (Один) месяц до окончания срока аренды письменно сообщить Арендодателю о желании освободить Помещения либо о желании заключить договор на новый срок.
2.2.15. В случае намерения досрочно освободить Помещение не позднее чем за **2** (Два) месяца до даты досрочного освобождения Помещения, письменно сообщить об этом Арендодателю.
2.2.16. Возвратить имущество Арендодателю после прекращения настоящего Договора по Акту приема-передачи Помещения в том состоянии, в каком оно было передано, с учетом нормального износа.
2.2.17. Предоставить устав, учредительные и иные документы для подтверждения своего юридического статуса.
2.2.18. Арендатор обязуется своими силами и средствами осуществить аттестацию рабочих мест (расположенных в арендуемых помещениях) для своих работников по условиям труда в соответствии с требованиями Трудового кодекса РФ.
2.2.19. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет выполнять требования законодательства РФ и города Сочи в части обеспечения доступности Помещений для инвалидов.

Права Арендатора:
2.2.20. По письменному согласованию с Арендодателем за свой счет проводить перепланировку, наружный и внутренний ремонт Помещения, необходимый ему для осуществления в нем исключительно деятельности, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.
2.2.21. Своими силами и за свой счет установить в Помещении оборудование, которое ему необходимо для осуществления деятельности, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.
2.2.22. Самостоятельно организовывать охрану Помещения и устанавливать с учетом требований настоящего Договора режим пропуска сотрудников и клиентов Арендатора в Помещение.
2.2.23. Разместить вывеску, информацию о себе и предоставляемых услугах или рекламу на наружной части Здания в соответствии с порядком, действующим в г. Сочи, в месте согласованном Арендодателем с учетом требований п.2.2.8. настоящего Договора.

3. Арендная плата и порядок ее уплаты

3.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в настоящем Договоре срока арендную плату из расчета в следующем размере:

- **с даты регистрации настоящего Договора по 30 июня 2014 г. включительно – 127 980,00** (Сто двадцать семь тысяч девятьсот восемьдесят) **рублей 00 копеек,** в том числе НДС 18%.
- **с 01 июля 2014 г. по 30 июня 2015 г. – 135 090,00** (Сто тридцать пять тысяч девяносто) **рублей в месяц**, в том числе НДС 18%;
- **с 01 июля 2015 г. по 30 июня 2016 г. – 142 200,00** (Сто сорок две тысячи двести) **рублей в месяц**, в том числе НДС 18%;
- **с 01 июля 2016 г. по 30 июня 2017 г. – 156 420,00** (Сто пятьдесят шесть тысяч четыреста двадцать) **рублей в месяц**, в том числе НДС 18%;
- **с 01 июля 2017 года до окончания срока действия настоящего Договора – 158 553,00** (Сто пятьдесят восемь тысяч пятьсот пятьдесят три) **рубля в месяц,** в том числе НДС 18%.

3.2. Арендная плата включает в себя расходы Арендатора на приходящие на его долю коммунальные услуги (водоснабжение, отопление и электроснабжение, вывоз твердых бытовых отходов и снега), необходимые для полноценного пользования объектом аренды.
3.3. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 10 (Десятого) рабочего дня с даты выставления соответствующего счета.
Счет выставляется в соответствии с п. 3.9. настоящего Договора и может передаваться по факсу, электронной почтой или иным способом с последующим представлением его оригинала Арендатору. При этом счет, переданный с использованием факсимильных и электронных средств связи имеет силу оригинала и является основанием для платежа. Отсутствие счета не является основанием для невнесения платежей по настоящему Договору. В случае отсутствия счета Арендатор осуществляет оплату в установленный настоящим Договором срок на основании и в размере п. 3.1 настоящего Договора.
3.4. Размер арендной платы может пересматриваться Арендодателем в одностороннем порядке, но не

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

чаще одного раза в год. Изменение арендной платы производится не более чем на 10%.
3.5. О предстоящем увеличении арендной платы Арендодатель обязан сообщить Арендатору письменно и/или по факсу или электронной почте не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до введения. При этом уведомление Арендодателя, переданное с использованием факсимильных и электронных средств связи имеет силу оригинала и является основанием для увеличения арендной платы. Арендатор и Арендодатель вправе оформить дополнительное соглашение, в котором отражают новый размер арендной платы.
3.6. Оплата телефонии, интернета и т.п. производится Арендатором по отдельно заключаемым Арендатором договорам с соответствующими поставщиками услуг.
3.7. Обязательства Арендатора по оплате за аренду нежилых помещений считаются надлежащим образом исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет **ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный»**.
3.8. Размер Арендной платы за каждый день пользования Помещениями в первом и последнем месяцах аренды, в случае если период их использования составит менее календарного месяца, рассчитывается как сумма месячной арендной платы, деленная на календарное количество дней в расчетном месяце и умноженная на фактическое количество дней в оплачиваемом периоде.
3.9. Счет на оплату аренды и учетные документы (акт выполненных работ, счет-фактура) выставляется последним календарным днем каждого месяца.

4. Улучшения арендуемого помещения

4.1. Ремонт, в том числе отделка кассового узла, перепланировка и/или переоборудование Помещения (далее – изменение Помещения) осуществляются Арендатором за свой счет в соответствии с техническим заданием и проектной документацией, письменно одобренной Сторонами, разработанной и согласованной в соответствии с требованиями нормативных актов и с соблюдением строительных норм и правил (СНиП), и требований законодательства о паевых инвестиционных фондах при условии самостоятельного получения Арендатором разрешительной и иной документации на производство работ по изменению Помещения.
4.2. Улучшения Помещения производятся Арендатором за свой счет в следующем порядке:
4.2.1. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя о предполагаемых улучшениях Помещения, с их описанием и планируемым сроком проведения работ. В уведомлении Арендатор обязательно должен указать, улучшения какого характера (отделимые или неотделимые) он намерен произвести в Помещении.
4.2.2. Арендодатель в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления письменно сообщает Арендатору о своем согласии или возражении.
4.2.3. При наличии письменного согласия Арендодателя, Арендатор вправе согласовать производство улучшений Помещения в установленном порядке и направить Арендодателю перечень строительно-монтажных и иных работ, необходимых для производства улучшений Помещения, с указанием цены. Данный документ должен быть подписан Арендатором и подрядчиком и иметь силу неотъемлемой части договора подряда.
4.3. Отделимые улучшения Помещения являются собственностью Арендатора.
4.4. При наличии письменного согласия Арендодателя на передачу ему по окончании срока аренды отделимых улучшений, такие улучшения Помещения могут быть оставлены Арендатором Арендодателю с возмещением Арендодателем Арендатору их остаточной стоимости.
4.5. При отсутствии согласия Арендодателя на оставление улучшений Помещения, произведенных Арендатором за свой счет, Арендатор, в случае прекращения настоящего Договора, обязан демонтировать произведенные им отделимые улучшения Помещения до подписания Акта приема-передачи Помещения. При этом Арендатор обязан устранить любой ущерб, причиненный Помещению изъятием отделимых улучшений Помещения.
4.6. В случае, если Арендатор произведет изменения и/или улучшения Помещения в нарушение установленных в настоящем разделе процедур, либо не получит в последующем одобрение Арендодателя при прекращении настоящего Договора, Арендатор обязан по требованию Арендодателя уплатить Арендодателю средства, необходимые для восстановления Помещения.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае просрочки внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим Договором, а также нарушения иных денежных обязательств по настоящему Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю, по письменному требованию Арендодателя, пеню в размере 0,1% от невыплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от невыплаченной суммы.

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

5.2. В случае уклонения Арендатора от подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещений, указанных в п.1.1. настоящего Договора, Арендатор выплачивает Арендодателю, по требованию Арендодателя, пеню в размере 0,1% от суммы указанной в п. 3.1. настоящего Договора за каждый день просрочки, но не более 10%.

5.3. В случае уклонения Арендодателем от подписания Акта приема-передачи (возврата) Помещений, указанных в п.1.1. настоящего Договора, Арендодатель выплачивает Арендатору, по письменному требованию Арендатора, пеню в размере 0,1% от суммы указанной в п. 3.1. настоящего Договора за каждый день просрочки, но не более 10%. В этом случае выплата пени осуществляется за счет собственных средств ООО УК «НРК-Капитал».

5.4. Риск случайной гибели, порчи или утраты имущества, находящегося в арендованном Помещении, несет в полном объеме Арендатор, если не докажет вины Арендодателя.

5.5. За невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствие с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

5.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности по обязательствам, возникшим в период действия настоящего Договора.

6. Срок действия договора, изменение условий и порядок его расторжения

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Договор аренды нежилых помещений №010913-КБС от 23 августа 2013 г. прекращает свое действие с даты государственной регистрации настоящего Договора. В этом случае Акт приема-передачи нежилых помещений не подписывается.

В случае если ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону за 30 (Тридцать) календарных дней о намерении расторгнуть настоящий Договор по истечении срока его действия, настоящий Договор считается автоматически пролонгированным на тот же срок и тех же условиях путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.2. В случае нарушения условий настоящего Договора Арендодатель имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора (п.3 ст.450 ГК РФ) с предварительным уведомлением Арендатора о реализации своего права за 5 (Пять) рабочих дней.

6.3. Стороны также имеют право на досрочное расторжение настоящего Договора с письменным уведомлением другой стороны об этом за 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента получения уведомления об этом.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности фиксируются дополнительным соглашением Сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора. Срок ответа на претензию 7 (Семь) рабочих дней с даты её получения.

7.2. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам, спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

8. Прочие условия

8.1. Правопреемники Сторон обязаны выполнять все условия настоящего Договора в том виде, как это изначально изложено в настоящем Договоре.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, которая осуществляется силами Сторон в разумный срок, но не более 2 (Двух) месяцев с даты подписания настоящего договора. Принятые Сторонами на себя обязательства по Договору возникают с момента подписания настоящего Договора. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Арендатор.

8.3. С момента подписания настоящего Договора обеими сторонами все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств, в случае спора и для толкования текста настоящего Договора.

8.4. Настоящий Договор совершен в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается Арендодателю, один – Арендатору и один -

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

регистрирующему органу по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.5. Стороны обмениваются всеми бухгалтерскими и иными документами с сопроводительным письмом на дату отправки по факсу или электронной почте, указанным в п. 8.6. настоящего Договора, с последующим направлением оригиналов документов до окончания отчётного месяца аренды по почте на адрес контрагента.

8.6. Учетные и иные документы для Арендатора при необходимости отправляются по e-mail: mail@soyuzny.ru и/или тел./факсу: (495) 788 6698, (499) 978 5710 с последующей отправкой оригинала почтой по адресу: 354008 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Виноградная, д. 20А, офис **29-52**. Заказным письмом с уведомлением.

В случае, если направленное Арендодателем письмо в адрес Арендатора, вернется отправителю за истечением срока хранения или по другим причинам, вызванным отсутствием Арендатора, то такое почтовое отправление будет считаться врученным Арендатору на 5 (Пятый) календарный день от даты поступления почтового отправления на почтовое отделение, обслуживающее Арендатора.

9. Приложения к договору

9.1. Приложение № 1 - План нежилых помещений.

10. Наименования, адреса, банковские реквизиты, печати и подписи полномочных представителей сторон

Арендодатель: **ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК – Региональный»**
121019, г. Москва, ул. Знаменка д.13, стр.1
ИНН/КПП 7704572215 / 770401001
ОГРН 1057748363892
Р/счет Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК - Региональный»
№ 40701810400001210891 в АКБ «НРБанк» (ОАО) г. Москва
К/счет 30101810200000000933 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, БИК 044525933
Тел./факс +7(499) 517 93 79
e-mail: **capital@nrc-capital.ru**

Генеральный директор _____ **М.В. Камель**

Арендатор: **Коммерческий банк «СОЮЗНЫЙ» (общество с ограниченной ответственностью),** сокращенное наименование ООО КБ «СОЮЗНЫЙ»
127055, г. Москва, Тихвинский пер., д.11, стр.2
ИНН/КПП 7708072196/775001001
ОГРН 1027739051383
К/с № 30101810600000000553 в Отделении 2 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва.
(кратко: Отделение 2 Москва)

БИК 044585553
Тел./факс (495) 788 6699, (495) 234 4383/ (495) 788 6698, (499) 978 5710
e-mail: **mail@soyuzny.ru**

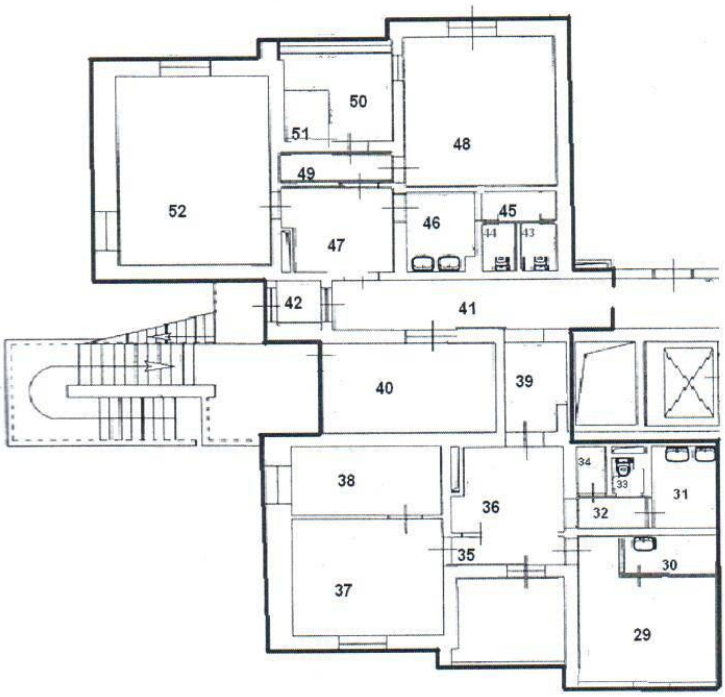
А.В. Корнеев

Председатель Правления _____

_____ от Арендатора

_____ от Арендодателя

Приложение №1
к договору аренды нежилых помещений
№ 1-КБС-Д от «03» июня 2014 г.
расположенных по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, д.20А,
на 1 (Первом) этаже, офис №№29-52



От Арендатора:

Председатель Правления
ООО КБ «СОЮЗНЫЙ»

_____ **А.В. Корнеев**

От Арендодателя:

Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный»

_____ **М.В. Камель**

_____ от Арендатора

_____ от Арендодателя

8

Приложение к Договору №1-КБС-Д
аренды нежилых помещений от 03.06.2014г.

30-1019052

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"08" июня 2014 г. № 2343/12/14-485890	
Кадастровый номер:	23:49:0202003:4978
Номер кадастрового квартала:	23:49:0202003
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	23:49:0202003:2393	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 1	
3	Общая площадь помещения: 13.9	
4	Местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. №20а, помещения 41	
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	277385.9
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	41
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	

(полное наименование должности)	(подпись)	Инженер 1 категории Сочинского отдела Рзаева Т.Д.

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

9

Приложение к Договору №1-КБС-Д
аренды нежилых помещений от 03.06.2014г.

КП.2

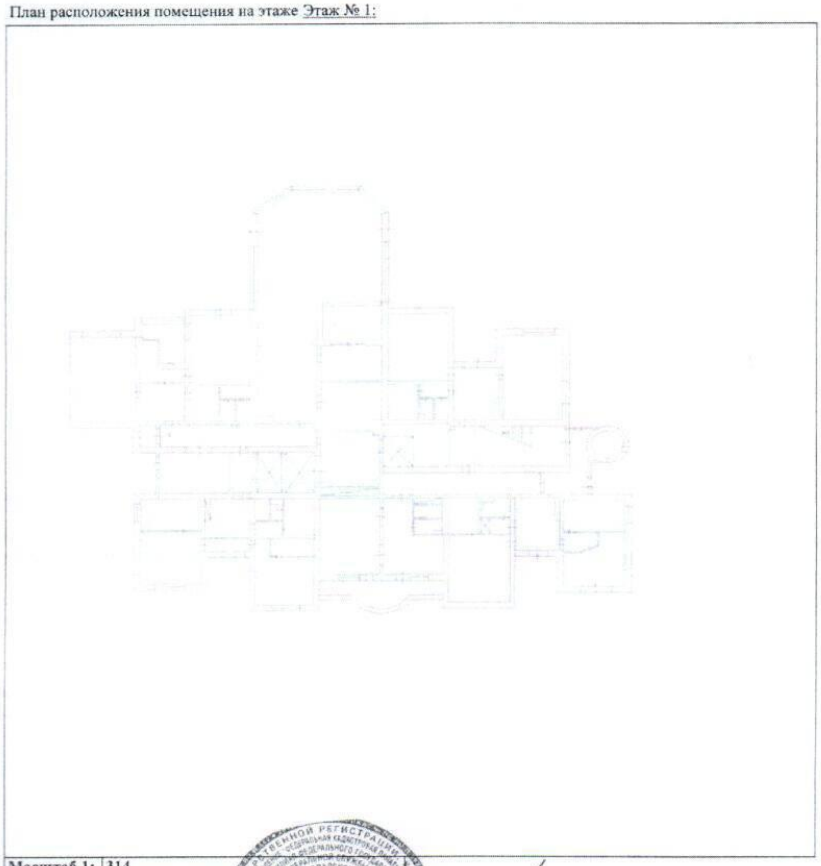
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"08" июня 2014 г. № 2343/12/14-485890

Кадастровый номер:	23:49:0202003:4978

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 314

(полное наименование должности)	(подпись)	Инженер 1 категории Сочинского отдела (Ф.И.О.)

М.П.

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

Приложение к Договору №1-КБС-Д
аренды нежилых помещений от 03.06.2014г.

2 30-368812

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"11" декабря 2013 г. № 2343/12/13-1090955

Кадастровый номер:	23:49:0202003:4773
Номер кадастрового квартала:	23:49:0202003
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 23:49:0202003:2393	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1	
3	Общая площадь помещения: 128.3	
4	Местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. №20а, помещения 29-40, 42-52	
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2560331.71
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—
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	

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
		ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ Сочинского отдела Рзаева Т.Д.

М.П.

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

11

Приложение к Договору №1-КБС-Д
аренды нежилых помещений от 03.06.2014г.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

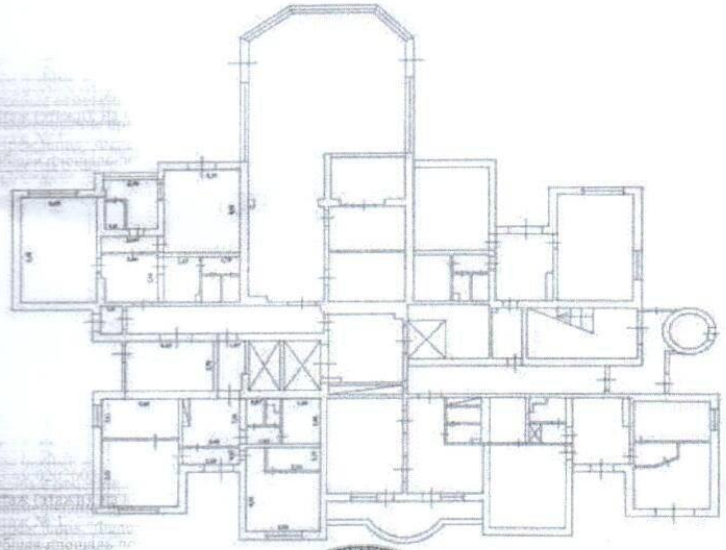
Лист №	2	Всего листов:	2

"11" декабря 2013 г. № 2343/12/13-1090955

Кадастровый номер:	23:49:0202003:4773

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

1 этаж



Масштаб 1: 393

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
		Инженер 1 категории Сочинского отдела

М.П.

от Арендатора

от Арендодателя

12

получено 31.07.14

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
Номер регистрационного округа 23
ПРОИЗВЕДЕНА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
Дата регистрации 28 ИЮЛ 2014
Номер регистрации 23 23 50 [illegible]/2014-349
Государственный регистратор Н.С. Трунова

12 (Двенадцати) листах.

«03» июня 2014г.

От Арендодателя
Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный»
_____ Михаил Валерьевич Камель

От Арендатора
Председатель Правления ООО КБ «СОЮЗНЫЙ»
_____ Алексей Владимирович Корнеев

«03» июня 2014г.

Договор №280415-Барвиха
аренды нежилых помещений

г. Сочи **«28» апреля 2015 г.**

ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице генерального директора **Соркина Павла Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «Барвиха», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора **Семенько Ольги Викторовны,** действующей на основании Устава, с другой стороны,

именуемые совместно в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование) нежилые помещения (в дальнейшем – «Помещения») в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.2. Арендодатель обязуется передать Арендатору в аренду нежилые помещения, составляющие Объект аренды, **помещения №№61-64, 66-71, 71а, 72, 72а, 73-95, 97-100** общей площадью **643,8** (Шестьсот сорок три целых восемь десятых) **кв. м,** расположенные на 3 (Третьем) этаже в здании блока обслуживания для гостиницы (инвентарный номер: 15435, литер: Б, условный номер: 23:50/01:02:167:34:01), находящиеся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А (далее – Здание).

Помещения отмечены на поэтажном плане Здания красной линией и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, являющегося его неотъемлемой частью.

1.3. Помещения будут использоваться Арендатором **для размещения ресторана**.

1.4. Право собственности на сдаваемые в аренду помещения принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 24.06.2011 г. (бланк: серия 23-АИ №834764), Арендодатель распоряжается указанным имуществом на основании Правил доверительного управления фондом, зарегистрированных ФСФР от 03.03.2011 г. за №2068-94173801.

2. Права и обязанности сторон

2.1. <u>Права и обязанности Арендодателя:</u>

2.1.1. Арендодатель передает Арендатору по Акту приема-передачи нежилые помещения общей площадью 643,8 кв. м в течение пяти рабочих дней **с момента государственной регистрации настоящего договора.**

2.1.2. Арендодатель предоставляет Арендатору Помещения, обеспеченные необходимыми Коммунальными (эксплуатационными) услугами: теплом, водоснабжением и водоотведением, электроэнергией.

2.1.3. Арендодатель обязан производить капитальный ремонт переданных нежилых помещений.

2.1.4. Арендодатель имеет право осуществлять проверку состояния нежилых помещений и находящихся в них систем коммунальной инфраструктуры не чаще 1 (одного) раза в месяц в удобное для Арендатора время в присутствии полномочного представителя Арендатора, а также в случае неотложной необходимости.

_____ от Арендатора _____ от Арендодателя

1

2.1.5. Арендодатель и вызванные им аварийные службы имеют право беспрепятственного доступа в Помещения в любое время суток для устранения аварии, либо угрозы ее возникновения, о чем Арендодатель незамедлительно уведомляет Арендатора.
2.1.6. Арендодатель вправе за просрочку платежей по данному Договору более чем на 30 (Тридцать) дней прекратить доступ сотрудников и посетителей Арендатора в Помещение и досрочно расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Подписав настоящий Договор, Арендатор, тем самым, дает свое согласие Арендодателю на совершение указанных действий.
2.1.7. При наличии задолженности по арендной плате, Арендодатель вправе удерживать имущество Арендатора-должника, находящееся в арендуемом Помещении, до момента полной оплаты задолженности. В случае, если задолженность по договору не была погашена Арендатором в течение 2 (Двух) месяцев момента ее образования, Арендодатель вправе реализовать удерживаемое имущество Арендатора по цене и на условиях по своему усмотрению и из полученных сумм погасить имеющуюся задолженность, оставшиеся же после реализации имущества денежные средства (за вычетом суммы расходов Арендодателя по хранению и реализации имущества Арендатора) перечисляются на реквизиты, указанные Арендатором в отдельном требовании, направляемом на имя Арендодателя.
2.1.8. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, находящегося в арендуемом Помещении.
2.1.9. Арендодатель обязуется передать Помещение Арендатору в состоянии, позволяющем их использование Арендатором.
2.1.10. Арендодатель принимает на себя обязательства по управлению и поддержанию Здания в состоянии, обеспечивающем круглосуточную возможность использования Помещения Арендатором в соответствии с его назначением и разрешенными видами деятельности Арендатора.
2.1.11. Арендодатель обязуется обеспечить круглосуточную охрану Здания и территории, на которой оно находится. Арендодатель обязуется обеспечить контрольно-пропускной режим в Здание, в котором находится арендуемое Помещение с правом допуска работников Арендатора круглосуточно в течение всего срока действия договора.
2.1.12. Арендодатель обязуется обеспечить бесперебойную работу всех инженерно-технических систем здания, лифтового оборудования и систем энергоснабжения, а также нести эксплуатационные расходы, перечисленные ниже:

- вывоз предварительно складированных в установленном месте бытовых и прочих отходов и мусора из Помещения (предварительное складирование бытовых и прочих отходов в установленном месте производятся Арендатором самостоятельно и за свой счет);
- уборку, погрузку и вывоз снега;
- уборку территории Здания (за исключением уборки Помещения, которая осуществляется Арендатором за свой счет);
- техническое обслуживание лифтов в рабочие дни и в рабочие часы;
- обслуживание и ремонт инженерных систем и оборудования в здании, кроме техники и оборудования Арендатора.

2.1.13. Арендодатель обязан обеспечивать беспрепятственное использование Арендатором нежилых помещений, не ограничивать каким-либо образом права Арендатора по пользованию помещениями и не осуществлять действий, которые могут привести к такому ограничению, за исключением случаев, когда такое ограничение возникает в связи с предписаниями полномочных государственных (исполнительных) органов г. Сочи, либо в связи с действующими или вступившими в силу в период действия настоящего Договора нормативными актами РФ.
2.1.14. Арендодатель обязан обеспечивать беспрепятственных допуск сотрудников и гостей арендатора к арендуемым помещениям
2.1.15. Обеспечить бесперебойную подачу электроэнергии к помещениям Арендатора.
2.1.16. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий Арендодатель обязан немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий. Арендатор обязан возместить ущерб от чрезвычайных событий лишь в случае, если Арендодатель докажет, что эти события произошли по вине Арендатора.
2.1.17. Принять от Арендатора по Акту приема-передачи (возврата) Помещения в пятидневный срок по истечении срока аренды, либо при прекращении действия настоящего договора по иным основаниям. В этом случае сроком окончания действия настоящего договора является дата подписания Акта приема-передачи (возврата) нежилых помещений.

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

2

2.1.18. Уведомить Арендатора в письменной форме за 30 (Тридцать) дней до планируемого совершения любых действий в отношении принадлежащих ему нежилых помещений в соответствии с ч. 2 ст. 209 ГК РФ.
2.1.19. В соответствии со ст. 617 ГК РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.
2.1.20. В случае смены собственника на арендуемое имущество либо смены реквизитов банка, расчетного счета, Арендодатель обязан незамедлительно известить об этом Арендатора и предоставить новые реквизиты банка, расчетного счета для перечисления арендной платы.
2.1.21. Арендодатель обязан не препятствовать Арендатору в проведении письменно согласованных с Арендодателем ремонтных и отделочных работ, а также переустройства и перепланировки в отношении арендуемых нежилых помещений при соблюдении установленных законодательством норм и правил. При этом все необходимые согласования с надзорными органами Арендатор осуществляет собственными силами за счет собственных средств.

2.2. Права и обязанности Арендатора:

2.2.1. Арендатор не имеет право производить переоборудование и внутреннюю перепланировку Помещений, а также производить неотделимые улучшения без письменного согласования с Арендодателем. Произведенные Арендатором за время действия настоящего Договора неотделимые улучшения Помещений без согласия Арендодателя, являются собственностью Арендодателя при условии, что Арендодатель принимает произведенные неотделимые улучшения. Стоимость указанных улучшений Арендатору не компенсируется и не возмещается. В случае непринятия Арендодателем произведенных Арендатором неотделимых улучшений, Арендатор обязан привести Помещения в первоначальный вид или возместить стоимость работ по устранению произведенных изменений Помещения по требованию Арендодателя.
2.2.2. Арендатор обязан использовать Помещение исключительно по прямому назначению, указанному в п.1.4. настоящего Договора.
2.2.3. Арендатор обязан предоставить устав, учредительные и иные документы для подтверждения юридического статуса Арендатора. В случае внесения изменений в указанные документы – предоставлять Арендодателю соответствующие документы не позднее 10 (Десяти) дней с момента возникновения таких изменений.
2.2.4. Арендатор обязан содержать арендуемые Помещения и прилегающую территорию в полной исправности и в соответствии с эксплуатационными и санитарными нормами, правилами противопожарной и иной безопасности, своевременно устранять последствия возникающих неполадок и неисправностей, соблюдать требования противопожарной безопасности и органов Госпожнадзора, Госсанэпиднадзора в арендуемых помещениях и за свой счет выполнять предписания указанных органов.
2.2.5. Арендатор в случае возникновения у него такой необходимости за свой счет устанавливает приборы учета Коммунальных услуг в местах, согласованных с Арендодателем.
2.2.6. Арендатор обязан получать необходимые разрешения в соответствующих органах, организациях, у должностных лиц и т.п. на собственную деятельность на территории Арендодателя, если такое разрешение необходимо для осуществления деятельности Арендатора.
2.2.7. Арендатор обязан своевременно производить за свой счет текущий ремонт внутри Помещений
2.2.8. Арендатор обязан своевременно оплачивать Арендную плату, в сроки и на условиях, установленных п. 3. настоящего Договора.
2.2.9. Арендатор вправе пользоваться общественными зонами здания, при этом, Арендатор обязуется использовать свои информационные и рекламные таблички, стенды и вывески, а также любую иную наружную рекламу только с согласия Арендодателя, согласованного формата и в установленных местах.
2.2.10. Арендатор не вправе устанавливать на фасаде Здания антенны и/или иные передающие и принимающие устройства и оборудование без письменного согласования Арендодателя.
2.2.11. Арендатор обязуется не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может явиться какое-либо обременение правами третьих лиц предоставленных Арендатору по настоящему договору Помещений. В частности, переход их к иному лицу (договоры залога и внесение права на аренду объекта или его части в уставной капитал предприятия и др.) без письменного разрешения Арендодателя не допускается. Заключение Арендатором таких договоров

_____ от Арендатора

_____ от Арендодателя

или совершение им таких сделок без указанного разрешения является основанием для расторжения Арендодателем настоящего Договора в одностороннем порядке. Арендатор имеет право с согласия Арендодателя сдавать арендованное помещение в субаренду.

2.2.12. Арендатор обязуется не создавать своей деятельностью помехи и неудобства иным Арендаторам, персоналу Арендодателя, его подразделениям, а также не причинять беспокойства работающим и проживающим, не создавать угрозу их жизни и здоровью, не наносить вред имуществу.

2.2.13. В случае использования адреса местонахождения арендуемых помещений (354008 Краснодарский край, г. Сочи, ул. Виноградная, д.20а) в качестве почтового, Арендатор обязуется получать текущую корреспонденцию своими силами и за свой счет.

2.2.14. Арендатор обязуется соблюдать все требования законодательства и иных нормативно-правовых актов, касающихся арендных отношений.

Арендатор обязуется оборудовать арендуемые помещения средствами пожаротушения, пожарной сигнализацией, а также принять меры для безопасности жизни и здоровья персонала, и окружающих людей. Арендатор обязуется выполнять требования законодательства г. Сочи в части обеспечения доступа инвалидов в арендуемые помещения, оформив паспорт доступности помещений для инвалидов.

2.2.15. Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб и реальные убытки в соответствие с действующим законодательством РФ, если состояние возвращаемых Помещений по окончании действия настоящего Договора существенно ухудшилось, с учётом нормального износа.

2.2.16. Арендатор обязан возместить третьим лицам ущерб и иные убытки, причиненные данным лицам по его вине, на территории, принадлежащей Арендодателю.

2.2.17. В случае необходимости Арендатор вправе за свой счет с письменного разрешения Арендодателя оборудовать арендуемые Помещения дополнительными средствами защиты от несанкционированного проникновения посторонних лиц, охранной и противопожарной сигнализацией.

2.2.18. Арендатор обязуется освободить и передать помещения Арендодателю по Акту приема-передачи (возврата) в течении 5 (Пяти) рабочих дней в случае прекращения или расторжения настоящего Договора, независимо от способов его расторжения. В том случае сроком окончания действия настоящего договора является дата подписания Акта приема-передачи (возврата) нежилых помещений.

2.2.19. Арендатор обязуется не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты планируемого расторжения Договора, письменно уведомить об этом Арендодателя. Дата подписания акта приема-передачи (возврата) помещений является датой окончания срока действия договора. Арендованные помещения должны быть освобождены от имущества Арендатора в день подписания акта приема-передачи (возврата) помещений.

2.2.20. Арендатор обязуется возвратить помещения Арендодателю по Акту приема-передачи в день прекращения действия Договора. В случае задержки в подписании Акта приема-передачи на возврат помещений срок действия Договора автоматически продлевается на время такой задержки.

2.2.21. 2.2.21. Арендатор обязуется своими силами и средствами осуществить специальную оценку условий труда в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.2.22. Арендатор обязан обеспечить своевременное получение корреспонденции, которая направляется ему Арендодателем в соответствии с учетом условий, предусмотренных п. 7.4 договора.

2.2.23. Арендатор обязуется своими силами и за собственный счет произвести государственную регистрацию настоящего договора аренды.

2.2.24. Арендатор имеет право:

-на заключение договора аренды на новый срок в случае надлежащего исполнения своих обязанностей по договору;

- с согласия Арендодателя сдавать арендованное помещение в субаренду;

- с согласия Арендодателя производить улучшения арендованного помещения.

2.2.25. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Арендатор обязан немедленно сообщать об этом Арендодателю.

3. Арендная плата и порядок ее уплаты

3.1. Размер арендной платы принят и зафиксирован Сторонами и составляет – **425 000,00 (Четыреста двадцать пять тысяч) рублей 00 копеек** в месяц, с учетом НДС 18%.

_____от Арендатора _____от Арендодателя

Арендная плата включает в себя расходы Арендатора на приходящие на его долю коммунальные (эксплуатационные) услуги: тепло, водоснабжение и водоотведение, электроэнергия, необходимые для полноценного пользования объектом аренды.

3.2. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 8 (Восьмого) рабочего дня с даты выставления соответствующего счета.

Счет выставляется в соответствии с п. 3.7. настоящего договора и может передаваться по факсу, электронной почтой или иным способом с последующим представлением его оригинала Арендатору. При этом счет, переданный с использованием факсимильных и электронных средств связи имеет силу оригинала и является основанием для платежа. Отсутствие счета не является основанием для невнесения платежей по настоящему договору. В случае отсутствия счета Арендатор осуществляет оплату в установленный договором срок на основании и в размере п.3.1. договора.

3.3. Размер арендной платы может быть пересмотрен не чаще одного раза в год и только по согласованию сторон с заключением дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.4. О предстоящем увеличении арендной платы Арендодатель обязан сообщить Арендатору письменно и/или по факсу или электронной почте не менее чем за 30 календарных дней до введения. При этом Арендатор и Арендодатель оформляют дополнительное соглашение, в котором отражают новый размер арендной платы.

3.5. Обязательства Арендатора по оплате Арендной плате считаются надлежаще исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «НРК - Региональный» под управлением ООО УК «НРК-Капитал».

3.6. Размер Арендной платы за каждый день пользования Помещениями в первом и последнем месяце аренды, в случае если период их использования составит менее календарного месяца, рассчитывается как сумма месячной арендной платы, деленная на календарное количество дней в расчетном месяце и умноженная на фактическое количество дней в оплачиваемом периоде.

3.7. Счет на оплату аренды и учетные документы (акт выполненных работ, счет-фактура) выставляется последним календарным днем каждого месяца.

4. Ответственность Сторон

4.1. В случае нарушения сроков и порядка внесения платежей, установленных настоящим договором, а так же при внесении указанных платежей не в полном объеме, Арендатор обязан уплатить Арендодателю на основании письменной претензии неустойку в размере 0,2 (Две десятых) % от невнесенной суммы платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае несвоевременного возврата помещений по окончания срока Аренды или при его досрочном расторжении, Арендатор выплачивает Арендодателю на основании письменной претензии неустойку в размере 0,2 (Две десятых) % от размера арендной платы за каждый день просрочки.

4.3. Арендатор несет полную материальную ответственность за сохранность Помещений, указанных в п. 1.3. настоящего Договора. В случае, если Помещение или его часть подвергнется разрушению, повреждению или ухудшению по вине Арендатора, последний обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные имуществу Арендодателя, в течение 10 (десяти) дней с даты получения письменного требования Арендодателя.

4.4. Риск случайной гибели, порчи или утраты имущества, находящегося в арендованном Помещении, несет в полном объеме Арендатор, если не докажет вины Арендодателя.

4.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по договору, либо совершившая неправомерные действия, в результате которых у другой стороны возникли убытки, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.5. За невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствие с настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности по обязательствам, возникшим в период действия настоящего Договора.

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

5

5. Срок действия договора, изменение условий и порядок его расторжения

5.1. Настоящий Договор заключен на **5** (Пять) лет и действует **с даты его государственной регистрации.**

В случае если ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону за 30 (Тридцать) календарных дней о намерении расторгнуть настоящий Договор по истечении срока его действия, Договор считается автоматически пролонгированным на тот же срок и тех же условиях.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- грубо или неоднократно нарушает условия настоящего договора, либо использует арендуемое помещение не по целевому назначению;
- существенно ухудшает состояние арендуемого помещения.

5.3. По требованию Арендатора настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке, если:

- Арендодатель не предоставляет помещение в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с его целевым назначением или условиями настоящего Договора;
- переданное Арендатору помещение имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра;
- помещение в силу обстоятельств, не зависящих от Арендатора, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

5.4. Переход права собственности на сданные в аренду нежилые помещения к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения настоящего договора аренды.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением Сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. При возникновении между Сторонами спора по поводу обоснованности расходов Арендатора, по оплате за арендованное имущество или причин их возникновения, в том числе порядка их исчисления составляется Акт сверки расчетов. В случае установления Сторонами отсутствия нарушений со стороны Арендодателя в исчислении арендной платы Арендатор в течение 3-х (Трех) банковских дней производит оплату задолженности в порядке, предусмотренном настоящим договором. В случае установления нарушений со стороны Арендодателя в исчислении арендной платы Арендодатель в течение 3-х календарных дней с момента обнаружения производит перерасчет платы за сданное в аренду помещение.

6.3. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам, спор, вытекающий из настоящего договора, подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы

7. Прочие условия

7.1. Правопреемники Сторон обязаны выполнять все условия настоящего Договора в том виде, как это изначально изложено в настоящем Договоре.

7.2. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий - для регистрирующего органа.

7.3. Все бухгалтерские и иные документы должны передаваться в ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный» на дату отправки по факсу или электронной почте с последующим направлением оригиналов документов по почте на адрес Арендодателя.

7.4. Учетные и иные документы для Арендатора отправлять по e-mail: rbwk@mail.ru, тел. 8-988-413-84-20 с дальнейшей отправкой почтой по адресу: 354008, г. Сочи, ул. Виноградная, д. 20А

7.5. На момент заключения настоящего договора Арендодатель гарантирует, что помещения, сдаваемые в аренду, не заложены, не арестованы, не обременены правами и не являются предметом исков третьих лиц.

_____ от Арендатора

_____ от Арендодателя

6

8. Приложения к Договору

8.1. Приложение № 1 - План нежилых помещений.
8.2. Приложение № 2 - Акт приема-передачи нежилых помещений.

9. Наименования, адреса, банковские реквизиты, печати и подписи полномочных представителей сторон

Арендодатель:
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК – Региональный»
Адрес местонахождения: 121019, г. Москва, ул. Знаменка д.13, стр.1
Почтовый адрес: 119019, г. Москва, ул. Знаменка д.13, стр.1, офис 1
ИНН/КПП 7704572215 / 775001001
Р/счет Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК - Региональный»
№40701810400001210891 в АКБ «НРБанк» (ОАО) г. Москва
К/счет №30101810200000000933 в ОПЕРУ МГТУ Банка России
БИК 044525933».
Тел./факс +7 (499) 517-93-79

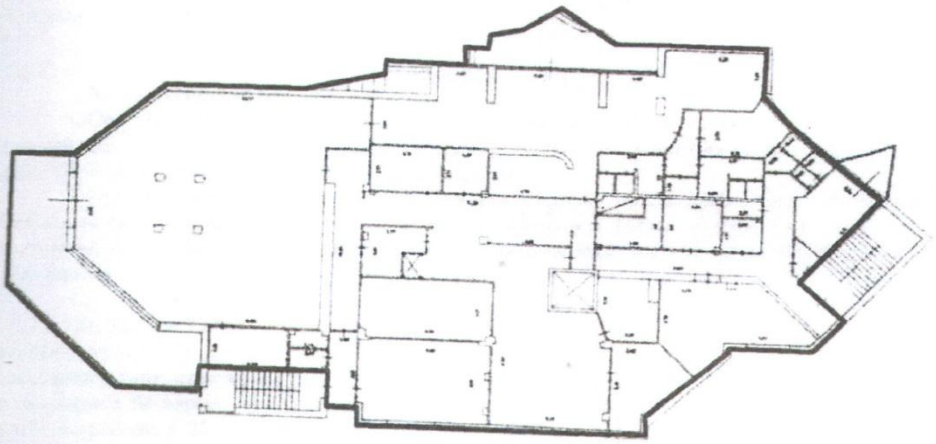
Генеральный директор мп **П.В. Соркин**

Арендатор:
ООО «Барвиха»
Адрес местонахождения и почтовый адрес: 354008, г. Сочи, ул. Виноградная, д. 20А
ИНН/КПП 2320228865 / 232001001
Р/счет №40702810700440040966 в ДО №6 «сочинский» Краснодарского филиала ОАО «Банк Москвы»
К/счет №30101810300000000978, БИК 040349978
Тел. +7 (988) 413-84-20
e-mail: rbwk@mail.ru

Генеральный директор **О.В. Семенько**

_____ от Арендатора _____ от Арендодателя

Приложение №1
к Договору №280415-Барвиха
аренды нежилых помещений от «28» апреля 2015 г.
расположенных по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, д.20А,
на 3 (Третьем) этаже блока обслуживания для гостиницы,
используемых под размещение ресторана



От Арендатора:

Генеральный директор
ООО «Барвиха»

О.В. Клименько

От Арендодателя:

Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «НРК-Региональный»

П.В. Соркин

_____от Арендатора

_____от Арендодателя

8

Приложение №2
к Договору №280415-Барвиха
аренды нежилых помещений от «28» апреля 2015 г.
расположенных по адресу: г. Сочи, ул. Виноградная, д.20А,
на 3 (Третьем) этаже блока обслуживания для гостиницы,
используемых под размещение ресторана

образец

АКТ

приема-передачи нежилых помещений

г. Сочи

«05» мая 2015 г.

Мы, нижеподписавшиеся,
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора **Соркина Павла Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
ООО «Барвиха», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора **Семенько Ольги Викторовны**, действующей на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что во исполнение Договора аренды нежилых помещений №280415-Барвиха от «28» апреля 2015 г.

1. Арендодатель **передал,** а Арендатор **принял** в аренду нежилые помещения **№№61-64, 66-71, 71а, 72, 72а, 73-95, 97-100** общей площадью **643,8** (Шестьсот сорок три целых восемь десятых) квадратных метров, расположенные на 3 (Третьем) этаже, в здании блока обслуживания для гостиницы (инвентарный номер: 15435, литер: Б, условный номер: 23:50/01:02:167:34:01), находящиеся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. 20А.
2. Арендатора полностью удовлетворяет качество переданных нежилых помещений, их санитарное и техническое состояние.
3. Настоящий Акт составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для регистрирующего органа и является неотъемлемой частью Договора аренды нежилых помещений №280415-Барвиха от «28» апреля 2015 г. и вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами.

От Арендатора:

Генеральный директор
ОАО «Барвиха»

_____ О.В. Семенько

От Арендодателя:

Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный»

_____ П.В. Соркин

_____ от Арендатора

_____ от Арендодателя

9

30-361431

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"10" декабря 2013 г. № 2343/12/13-1090957

Кадастровый номер:	23:49:0202003:4774
Номер кадастрового квартала:	23:49:0202003
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
	23:49:0202003:2611	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
	Этаж № 3	
3	Общая площадь помещения: 643.8	
4	Местоположение: Краснодарский край, г. Сочи, Центральный район, ул. Виноградная, д. №20а, помещения 61-64,66-71,71а,72,72а,73-95,97-100	
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	—
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12847556.92
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—
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	

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	М.П.	ИНЖЕНЕР 1 КАТЕГОРИИ СОЧИНСКОГО ОТДЕЛА РЗАЕВА Т.Д.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

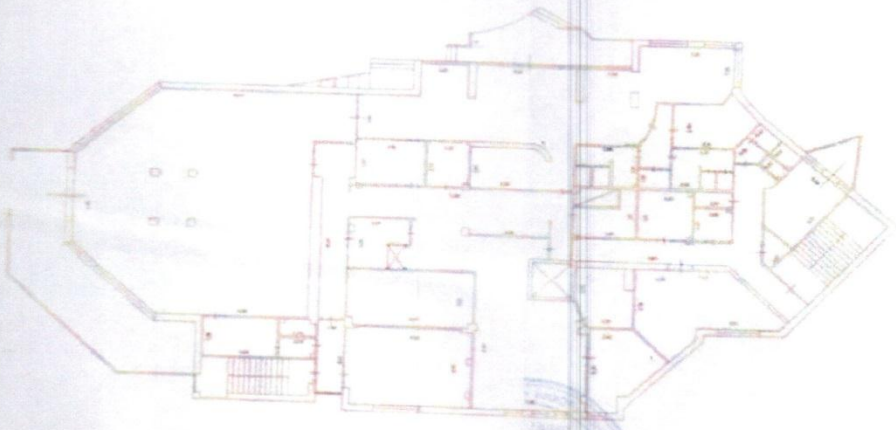
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"11" декабря 2013 г. № 2343/12/13-1090957

Кадастровый номер: 23:49:0202003:4774

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: 343

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	М.П.	Инженер 1 категории Сочинского отдела

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатями и подписями
11 (Одиннадцать) листов)

От Арендодателя
Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный»

_____ *П.В. Соркин*

МП.

От Аренатора
Генеральный директор
ООО «Барвиха»

_____ *О.В. Семенько*

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4
К ДОГОВОРУ № 1 от 01.02.2008 года

Город Сочи «28» 11 **2014 года**

ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Генерального директора **Соркина Павла Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Вымпел-Коммуникации» (ОАО «ВымпелКом»), действующее через Сочинский филиал в лице Директора филиала **Керимханова Рустама Джавидовича**, действующего на основании Положения о Сочинском филиале и доверенности № 2д-506 от 30.05.2013г., именуемое по настоящему договору **«Арендатор»,** с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили дополнительное соглашение о следующем:

«Стороны пришли к соглашению, что при условии внесения Арендатором авансового платежа за 36 месяцев (с 01.11.2014 года по 31.10.2017 года) в течение **15 (Пятнадцати) банковских дней** с момента подписания Сторонами настоящего Соглашения, стоимость ежемесячной платы по Договору №1 от 01.02.2008 года составляет **37 288 (Тридцать семь тысяч двести восемьдесят восемь) рублей 14 копеек в месяц,** без учета НДС, который взимается по ставке, установленной действующим законодательством РФ вместе с платежами, по действующей ставке 18% НДС составляет **6 711 (Шесть тысяч семьсот одиннадцать) рублей 86 копеек.** Итого к оплате **44 000 (Сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек в месяц** (далее – «Плата по Договору»).

Итого разовый авансовый платеж по Договору за 36 месяцев (с 01.11.2014 года по 31.10.2017 года) составит **1 584 000 (Один миллион пятьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек**, в том числе НДС.

При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатору возвращается сумма оплаты за время, когда услуги фактически не оказывались. На дату расторжения договора Стороны обязуются произвести все взаиморасчёты».

1. Изложить п. 4.6 Договора №1 от 01.02.2008 г. в следующей редакции:

«4.6. Арендодатель выставляет счет Арендатору на сумму, указанную в абзаце 4 настоящего Дополнительного соглашения. По истечении 36 месяцев счета выставляются ежемесячно последним календарным днем.

Акты и счета-фактуры выставляются ежемесячно последним календарным днем.»

2. Добавить в текст Договора № 1 от 01.02.2008 г. п.8.10., изложив его в следующей редакции:

« 8.10. В случае, если в рамках настоящего договора в целях его исполнения одна сторона передает другой стороне персональные данные сотрудников, то передающая сторона гарантирует наличие согласия сотрудника на такую передачу и обработку персональных данных другой стороной, информирование сотрудника об обработке персональных данных другой стороной, а принимающая сторона гарантирует обработку, конфиденциальность и защиту персональных данных в соответствии с требованиями ФЗ «О персональных данных».

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора № 1 от 01.02.2008г. и не затрагивает иные положения пастоящего договора.

4. Соглашение составлено в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

5. Настоящее дополнительное Соглашение вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действия на отношения, возникшие с **01.11.2014 года**.

Арендодатель
Генеральный директор
ООО УК «НРК-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «НРК-Региональный»

_____ /Соркин П.В./

Арендатор
Директор
Сочинского филиала ОАО «ВымпелКом»

_____ /Керимханов Р.Д./

СПРАВКА ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ "НРК-РЕГИОНАЛЬНЫЙ"
по состоянию на 01.12.17

руб.

Основное средство	Дата постановки на учет	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость *)	Оценочная стоимость **)
ОБЪЕКТ недвижимости нежилое здание гостиницы по адресу г. Сочи, ул.Виноградная, д. 20А	13.07.11	467 057 000	205 181 110	261 875 890	240 566 600
ОБЪЕКТ недвижимости нежилое здание блока обслуживания по адресу г. Сочи, ул.Виноградная, д. 20А	13.07.11	237 403 000	104 292 648	133 110 352	81 961 000
ИТОГО		**704 460 000**	**309 473 758**	**394 986 242**	**322 527 600**

Примечание:

*) Начисление амортизации производится последним календарным днем каждого месяца

**) Данные приведены в последней оценке на 01.06.2017г.

Генеральный директор Карпушев О.А.

ПЕРЕЧЕНЬ АРЕНДАТОРОВ имущества ЗПИФ недвижимости "НРК-Региональный" по состоянию на 01.12.2017 г.

Наименование арендатора	№ п/п	Арендуемая площадь, кв.м	Тип помещения (цель аренды)	Месячная сумма аренды, включая НДС, руб	в т.ч. НДС (18%)	Арендная ставка за 1 кв.м/мес, руб	входят эксплуатационные расходы*	входят коммунальн. платежи*	коридорный коэффициент	Срок договора аренды
Здание гостиницы по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Виноградная, д. 20а										
АвиаРесурс ООО	1	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
АО фирма "Агрокомплекс" им. Н.И. Ткачева	2	60,10	офис	60 100,00	9 167,80	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Алкомаркет-Юг ООО	3	60,10	офис	48 080,00	7 334,24	800,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Артемьева И.И.	4	35,40	офис	31 860,00	4 860,00	900,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
АС ООО	5	35,40	офис	31 860,00	4 860,00	900,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Аустромобаил-Сочи	6	13,00	офис	13 000,00	1 983,05	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Бочарникова Е.С. ИП	7	12,00	офис	13 000,00	1 983,05	1 083,33	да	да	x	11 мес с пролонгацией
БИЗНЕС ГРУПП	8	10,40	офис	11 150,00	1 700,85	1 072,12	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Бизнес Консьерж ООО	9	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Бизнес-Связь ООО	10	0,00	антенна на крыше	27 500,00	4 194,92	x	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Все грани дизайна ООО	11	16,00	офис	16 000,00	2 440,68	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ВымпелКом ОАО	12	0,00	антенна на крыше	44 000,00	6 711,86	x	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Голубятников В.В. ИП	13	82,00	кафе офис	68 000,00	10 372,88	829,27	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Гринева О.В. ИП	14	35,40	офис	29 200,00	4 454,24	824,86	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Дж.Т.И.по маркетингу и продажам ЗАО	15	110,74	офис	162 000,00	24 711,86	1 462,89	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Еремина М. В. ИП	16	10,00	офис	10 400,00	1 586,44	1 040,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Идеал недвижимость ООО	17	48,00	офис	15 000,00	2 288,14	312,50	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Карпова Н.В.	18	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Компания Альфа Пласт ООО	19	35,40	офис	36 816,00	5 616,00	1 040,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Кубань-Сервис ООО	20	60,10	офис	50 000,00	7 627,12	831,95	да	да	x	11 мес с пролонгацией
КУПИРУЛИ ООО	21	6,00	офис	1 000,00	152,54	166,67	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Малахит ЛК ООО	22	35,40	офис	28 320,00	4 320,00	800,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Махадеева А.В. ИП	23	10,30	парикмахерская	10 300,00	1 571,19	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Местная религиозная организация Церковь Христиан Веры Евангельской (пятидесятников) "Церковь Иисуса	24	35,4	офис	17 989,22	2 744,12	508,17	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Монтажлифтсервис ООО	25	105,50	офис	95 000,00	14 491,53	900,47	да	да	x	11 мес с пролонгацией

МТС ОАО сочи	26	0,00	антенна на крыше	105 000,00	16 016,95	x	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Новикова Е.Н.	27	52,30	офис	30 000,00	4 576,27	573,61	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Ол-мед ООО	28	95,50	медицинский центр	99 320,00	15 150,51	1 040,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ОТП Банк АО	29	51,50	офис	50 000,00	7 627,12	970,87	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Охранная организация "Холдинг АН-Секьюрити" ООО	30	10,00	офис	11 150,00	1 700,85	1 115,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Партнёр ООО	31	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Постоянное представительство Чеченской Республики	32	109,40	офис	98 460,00	15 019,32	900,00	да	да	x	до 31.12.17
Проекты для бизнеса	33	18,10	офис	16 000,00	2 440,68	883,98	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ПСК Магистраль ООО	34	35,40	офис	31 860,00	4 860,00	900,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Президент ООО	35	18,30	офис	18 000,00	2 745,76	983,61	да	да	x	11 мес с пролонгацией
РентСервис ООО	36	60,10	офис	54 090,00	8 251,02	900,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
РосТехноСтрой	37	60,10	офис	48 080,00	7 334,24	800,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
РОСТЕХНОСТРОЙ АРЕНДА ООО	38	10,00	офис	10 400,00	1 586,44	1 040,00	да	да		11 мес с пролонгацией
Сак ЭНЕРГОГАРАНТ ОАО - филиал	39	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Санаторий Родина ООО	40	348,20	гостиница	175 000,00	26 694,92	502,58	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Сопотов А.Н.	41	20,20	офис	24 000,00	3 661,02	1 188,12	да	да	x	11 мес с пролонгацией
СК БАЙ-СТРОЙ	42	9,90	офис	10 000,00	1 525,42	1 010,10	да	да	x	11 мес с пролонгацией
СК-МонтажЛифтСервис	43	35,40	офис	33 630,00	5 130,00	950,00	да	да		11 мес с пролонгацией
СК Тихий Дон ООО	44	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
СМУ-9 ООО	45	20,40	офис	25 000,00	3 813,56	1 225,49	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Союзный КБ (ООО)	46	142,20	офис	142 200,00	21 691,53	1 000,00	да	да	x	на 5 лет с 28.07.14 с пролонг.
СтройКонсалтинг ООО	47	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да		11 мес с пролонгацией
Студия лазерных технологий ООО	48	144,40	офис	115 520,00	17 621,69	800,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Студия лазерных технологий ООО	49	20,50	офис	17 300,00	2 638,98	843,90	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Телеком сервис + Безопасность ООО	50	0,00	антенна на крыше	30 000,00	4 576,27	x	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ТехАргос СпецТелеком ООО	51	35,40	офис	35 400,00	5 400,00	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Тюрютиков А.Е. ИП	52	18,10	офис	20 000,00	3 050,85	1 104,97	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ЦРТ Сервис ЗАО - филиал	53	120,20	офис	120 200,00	18 335,59	1 000,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Шарибов З.А. гражданин	54	35,40	офис	25 000,00	3 813,56	706,21	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Эч А Эс ООО	55	57,27	офис	78 500,00	11 974,58	1 370,70	да	да	x	11 мес с пролонгацией
ЮгОтделстрой ООО	56	10,00	офис	11 150,00	1 700,85	1 115,00	да	да	x	11 мес с пролонгацией

ЮГТРАНССТРОЙ ООО	57	95,50	офис	84 090,00	12 827,29	880,52	да	да	x	11 мес с пролонгацией
	ИТОГО по объекту	**2 698,21**	**x**	**2 587 725,22**	**394 737,75**	**959,05**	**x**	**x**	**x**	**x**
Здание блока обслуживания гостиницы по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Сочи, Центральный р-н, ул. Виноградная, д. 2										
Адонина С.Л. ИП	1	56,7	прачечная	30 000,00	4 576,27	529,10	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Барвиха ООО	2	643,8	ресторан	425 000,00	64 830,51	660,14	да	да	x	на 5 лет с 13.05.15 с пролонг.
Местная религиозная организация Церковь Христиан Веры Евангельской (пятидесятников) "Церковь Иисуса	3	165,7	конференц - зал	84 203,78	12 844,64	508,17	да	да	x	11 мес с пролонгацией
Новикова Г.Г. ИП	4	335,5	фитнес - центр	80 000,00	12 203,39	238,45	нет	нет	x	11 мес с пролонгацией
	ИТОГО по объекту	**1 201,70**	**x**	**619 203,78**	**94 454,81**	**515,27**	**x**	**x**	**x**	**x**
	ИТОГО по двум объектам	**3 899,91**	**x**	**3 206 929,00**	**184 333,36**	**822,31**	**x**	**x**	**x**	**x**
	справочно общая площадь	8 975,00	x	x	x	x	x	x	x	x
	справочно коридоры и тех.помещения	191,10	x	x	x	x	x	x	0,02	x
	справочно не сдано в аренду от общей площади	5 075,09	x	x	x	x	x	x	0,57	x
	справочно не сдано в аренду от площади, которую можно сдать	4 883,99	x	x	x	x	x	x	0,54	x

Примечание*)

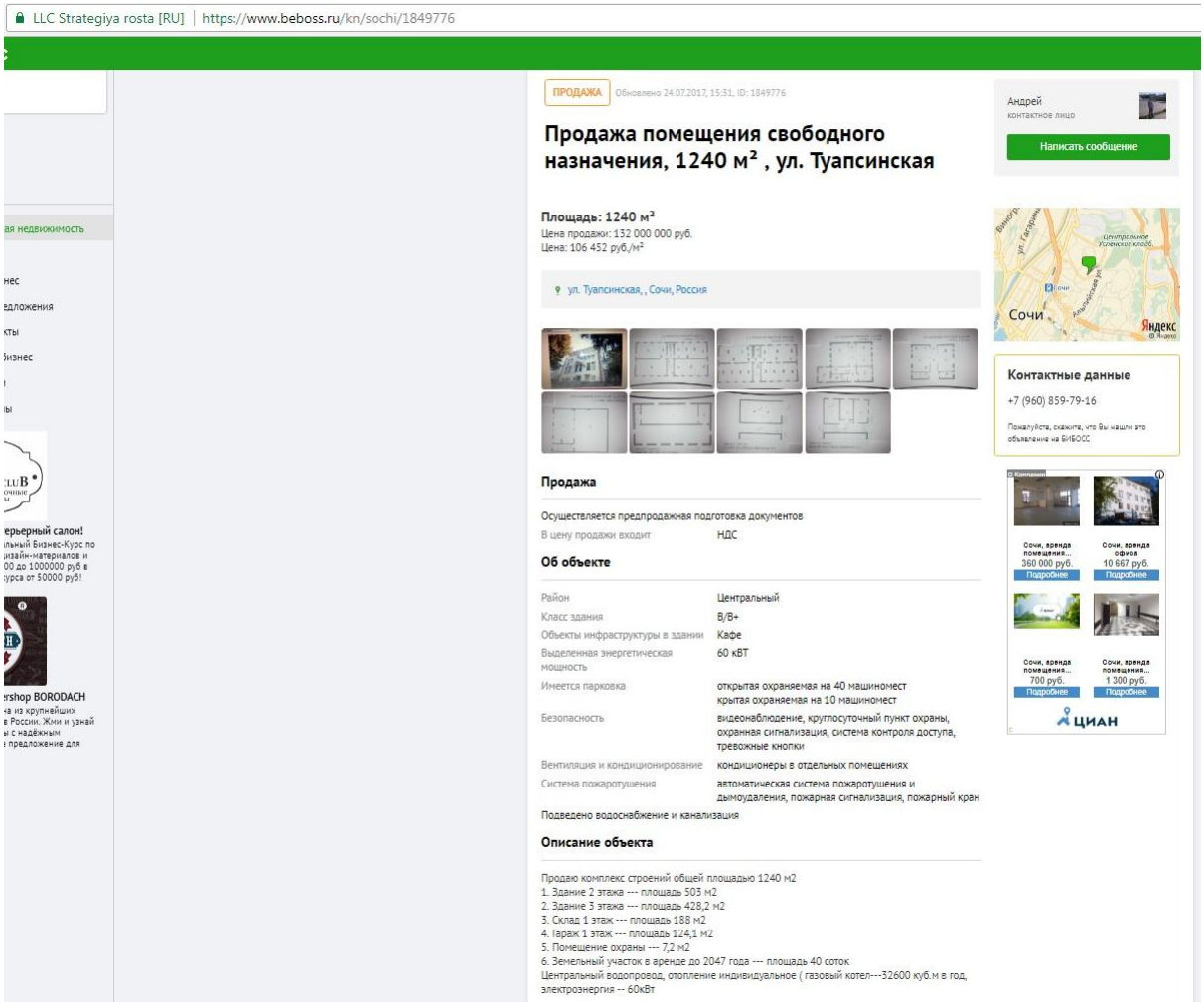
Размер коммунальных и эксплуатационных услуг не выделяется.

Генеральный директор ООО УК "НРК-Капитал" _____ **О.А. Карпушев**

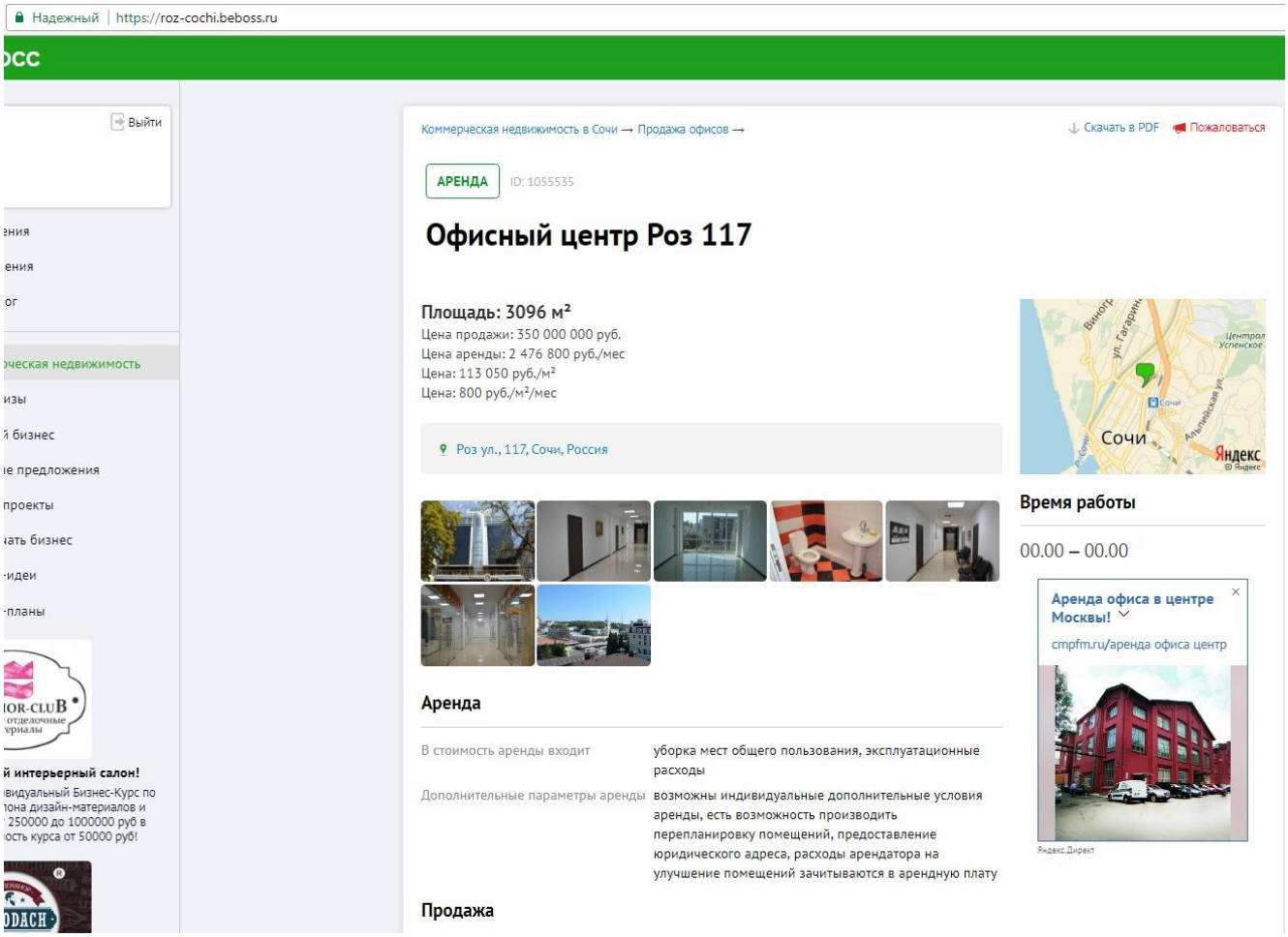
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

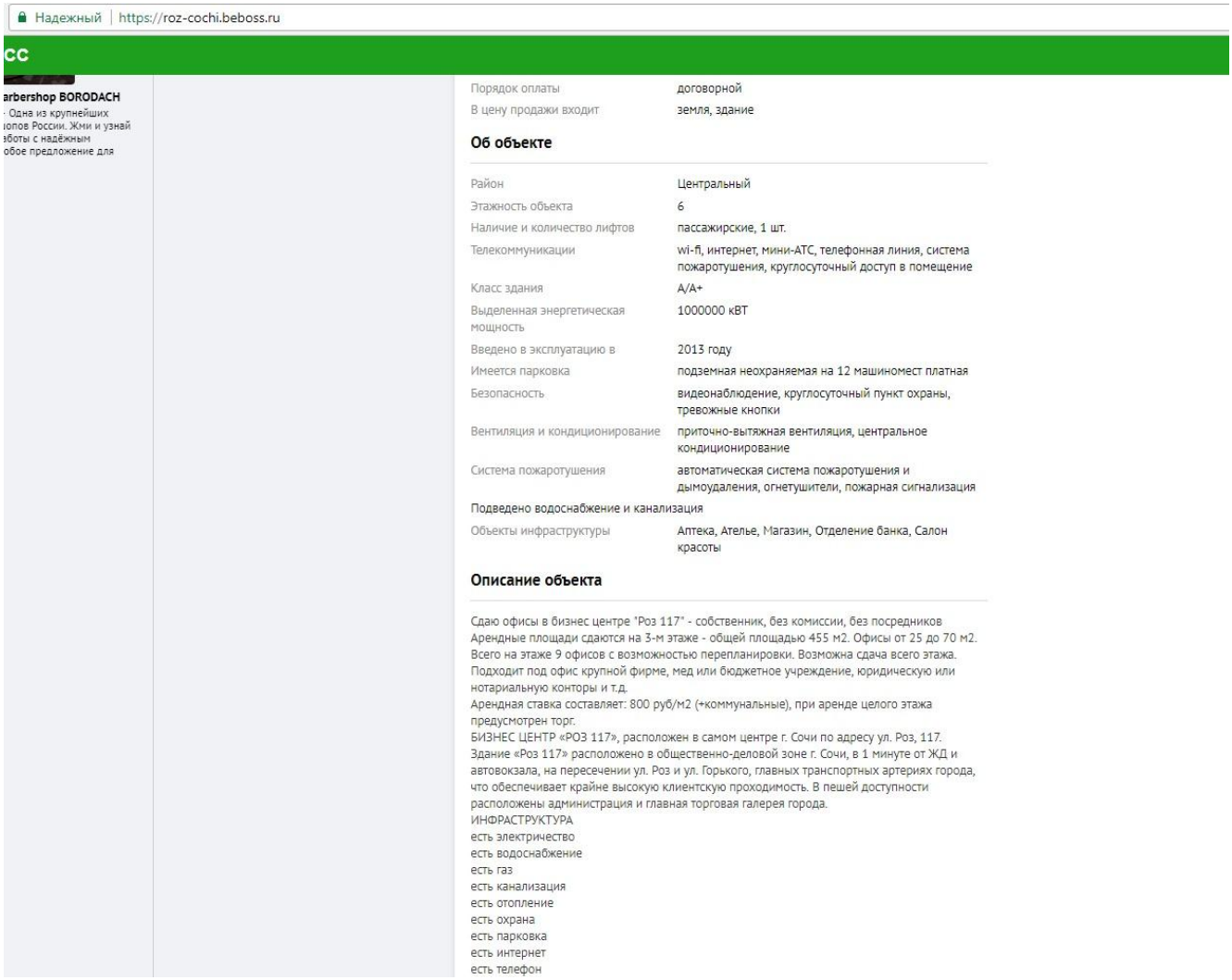
Информация, используемая при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2





Надежный | https://roz-cochi.beboss.ru

cc

arbershop BORODACH
Одна из крупнейших
опов России. Жми и узнай
аботы с надёжным
обое предложение для

Порядок оплаты	договорной
В цену продажи входит	земля, здание

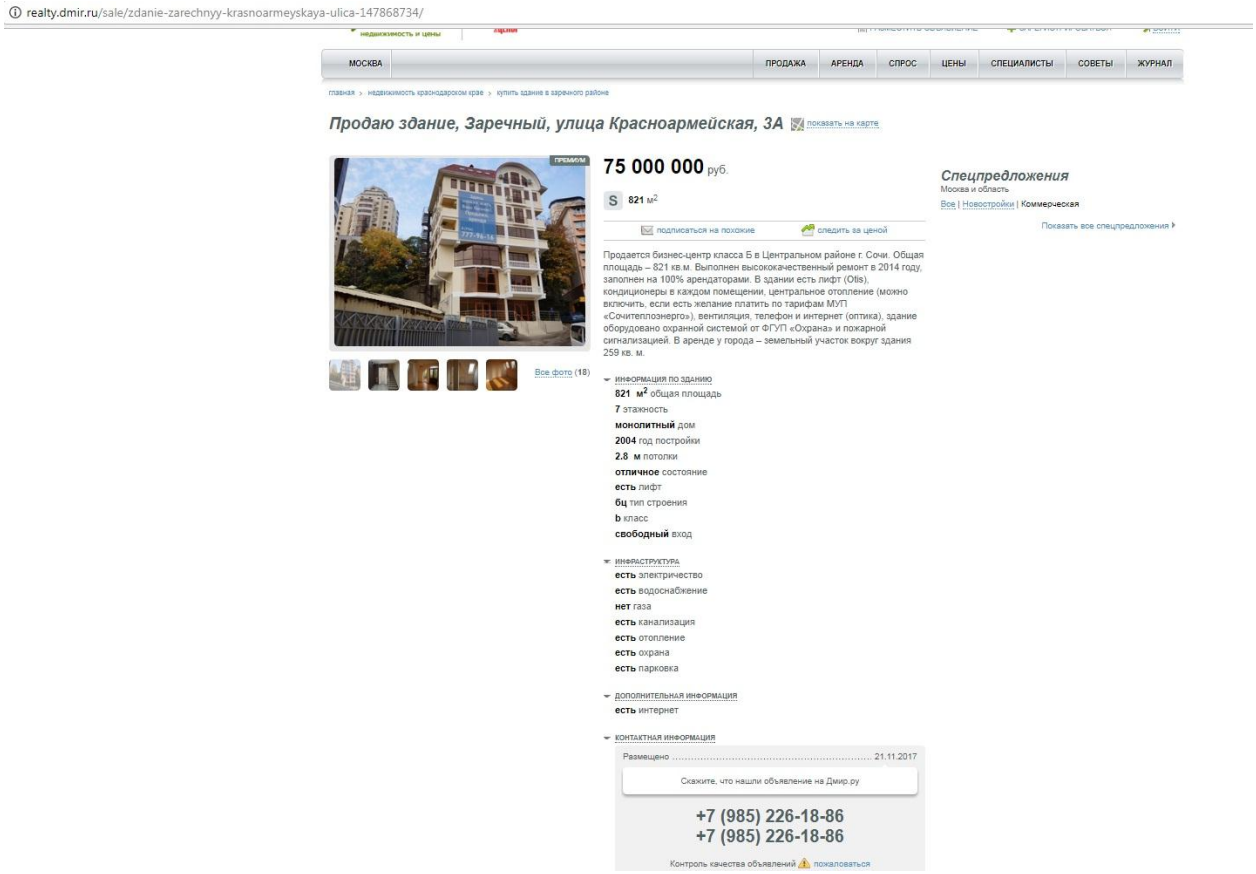
Об объекте

Район	Центральный
Этажность объекта	6
Наличие и количество лифтов	пассажирские, 1 шт.
Телекоммуникации	wi-fi, интернет, мини-АТС, телефонная линия, система пожаротушения, круглосуточный доступ в помещение
Класс здания	A/A+
Выделенная энергетическая мощность	1000000 кВТ
Введено в эксплуатацию в	2013 году
Имеется парковка	подземная неохраняемая на 12 машиномест платная
Безопасность	видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны, тревожные кнопки
Вентиляция и кондиционирование	приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование
Система пожаротушения	автоматическая система пожаротушения и дымоудаления, огнетушители, пожарная сигнализация
Подведено водоснабжение и канализация	
Объекты инфраструктуры	Аптека, Ателье, Магазин, Отделение банка, Салон красоты

Описание объекта

Сдаю офисы в бизнес центре "Роз 117" - собственник, без комиссии, без посредников
Арендные площади сдаются на 3-м этаже - общей площадью 455 м2. Офисы от 25 до 70 м2.
Всего на этаже 9 офисов с возможностью перепланировки. Возможна сдача всего этажа.
Подходит под офис крупной фирме, мед или бюджетное учреждение, юридическую или нотариальную конторы и т.д.
Арендная ставка составляет: 800 руб/м2 (+коммунальные), при аренде целого этажа предусмотрен торг.
БИЗНЕС ЦЕНТР «РОЗ 117», расположен в самом центре г. Сочи по адресу ул. Роз, 117.
Здание «Роз 117» расположено в общественно-деловой зоне г. Сочи, в 1 минуте от ЖД и автовокзала, на пересечении ул. Роз и ул. Горького, главных транспортных артериях города, что обеспечивает крайне высокую клиентскую проходимость. В пешей доступности расположены администрация и главная торговая галерея города.
ИНФРАСТРУКТУРА
есть электричество
есть водоснабжение
есть газ
есть канализация
есть отопление
есть охрана
есть парковка
есть интернет
есть телефон

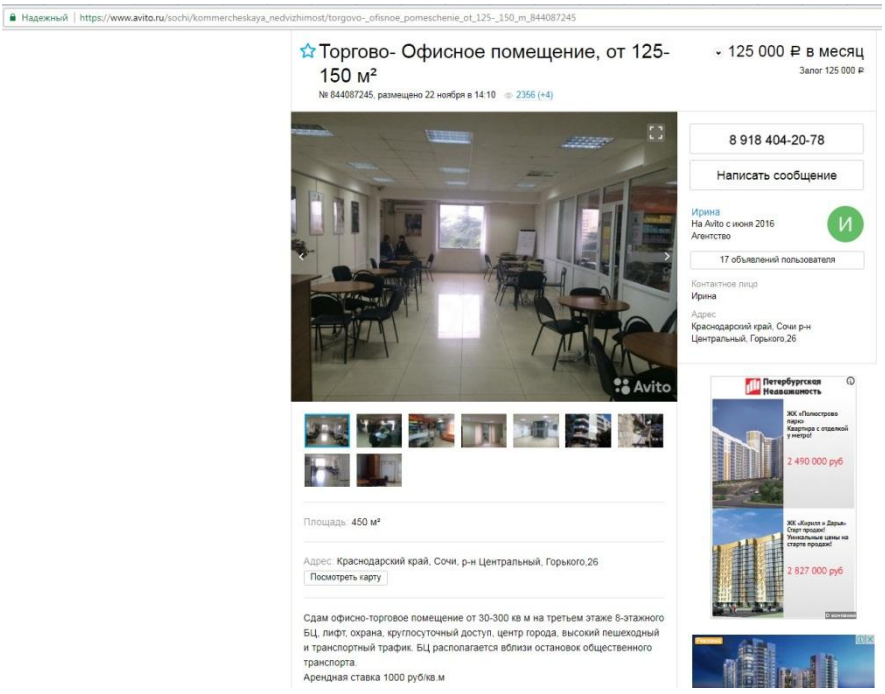
Объект-аналог № 3



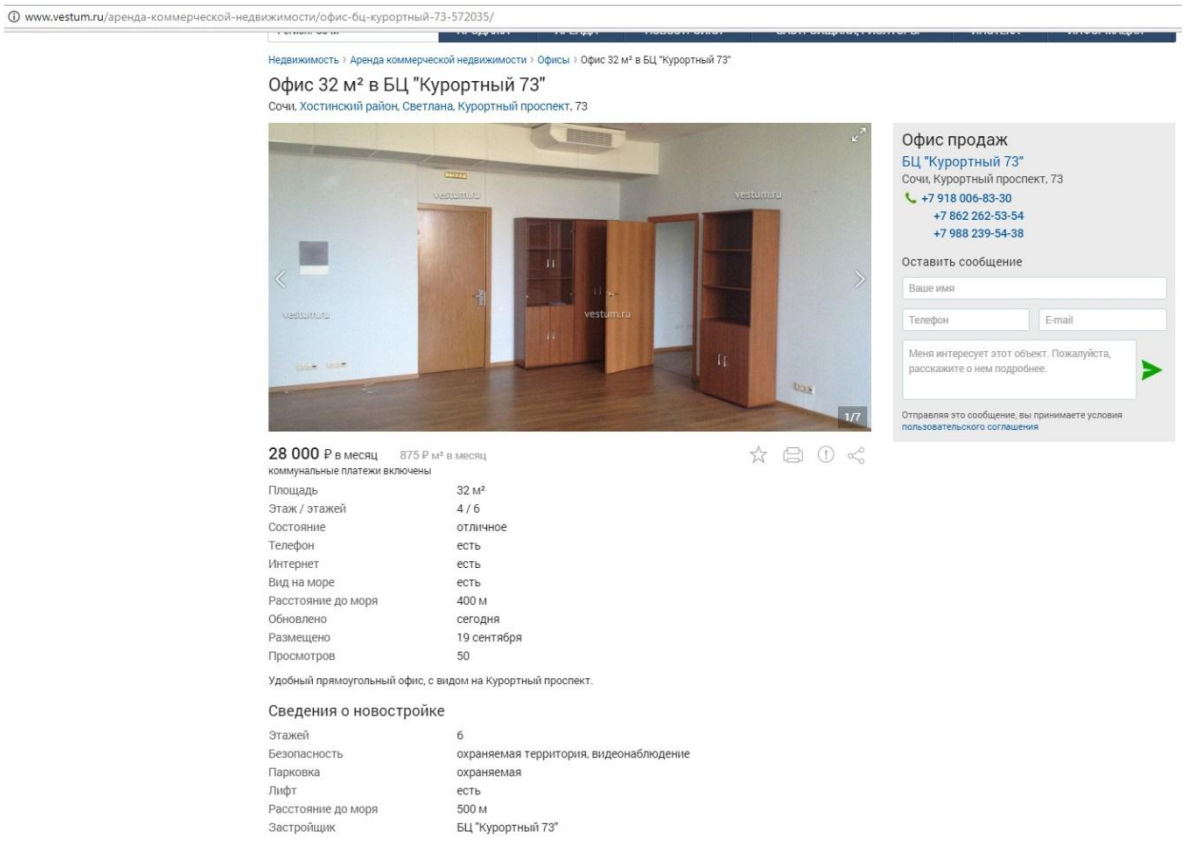
Информация, используемая при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Определение величины арендной ставки по помещениям офисного назначения

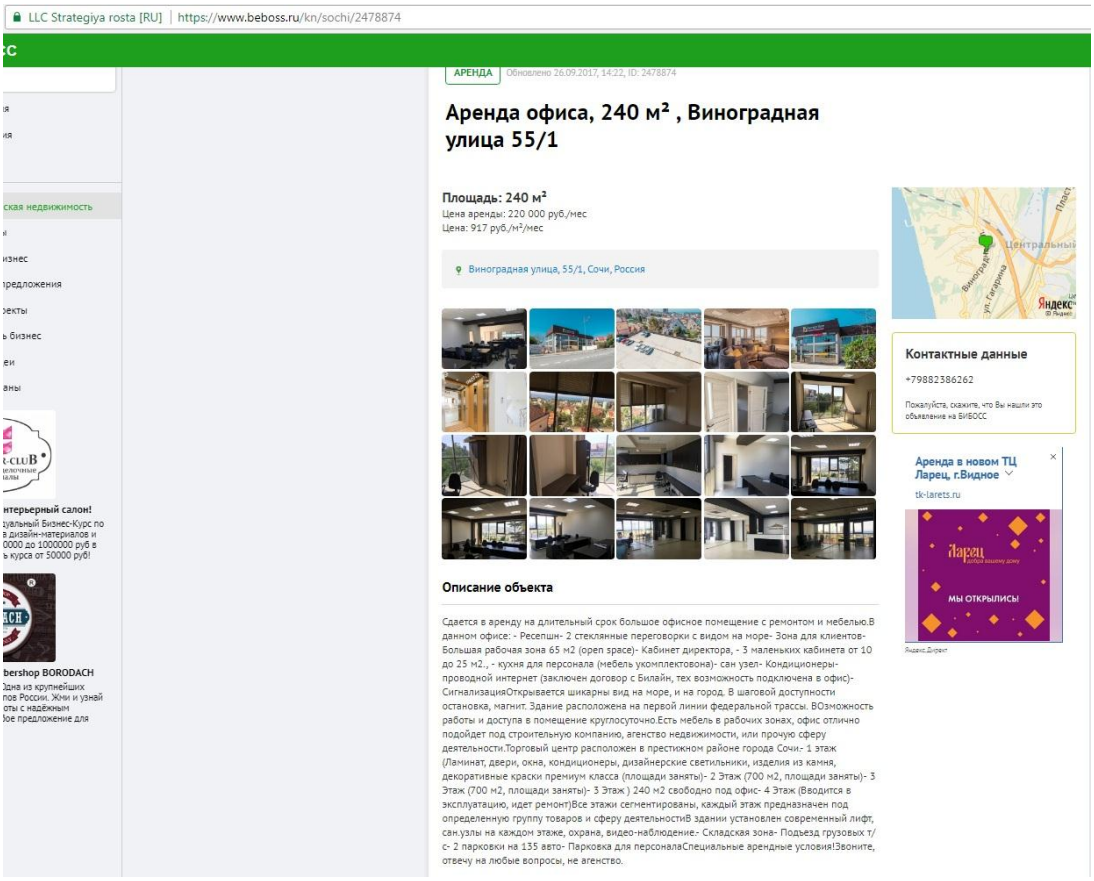
Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2

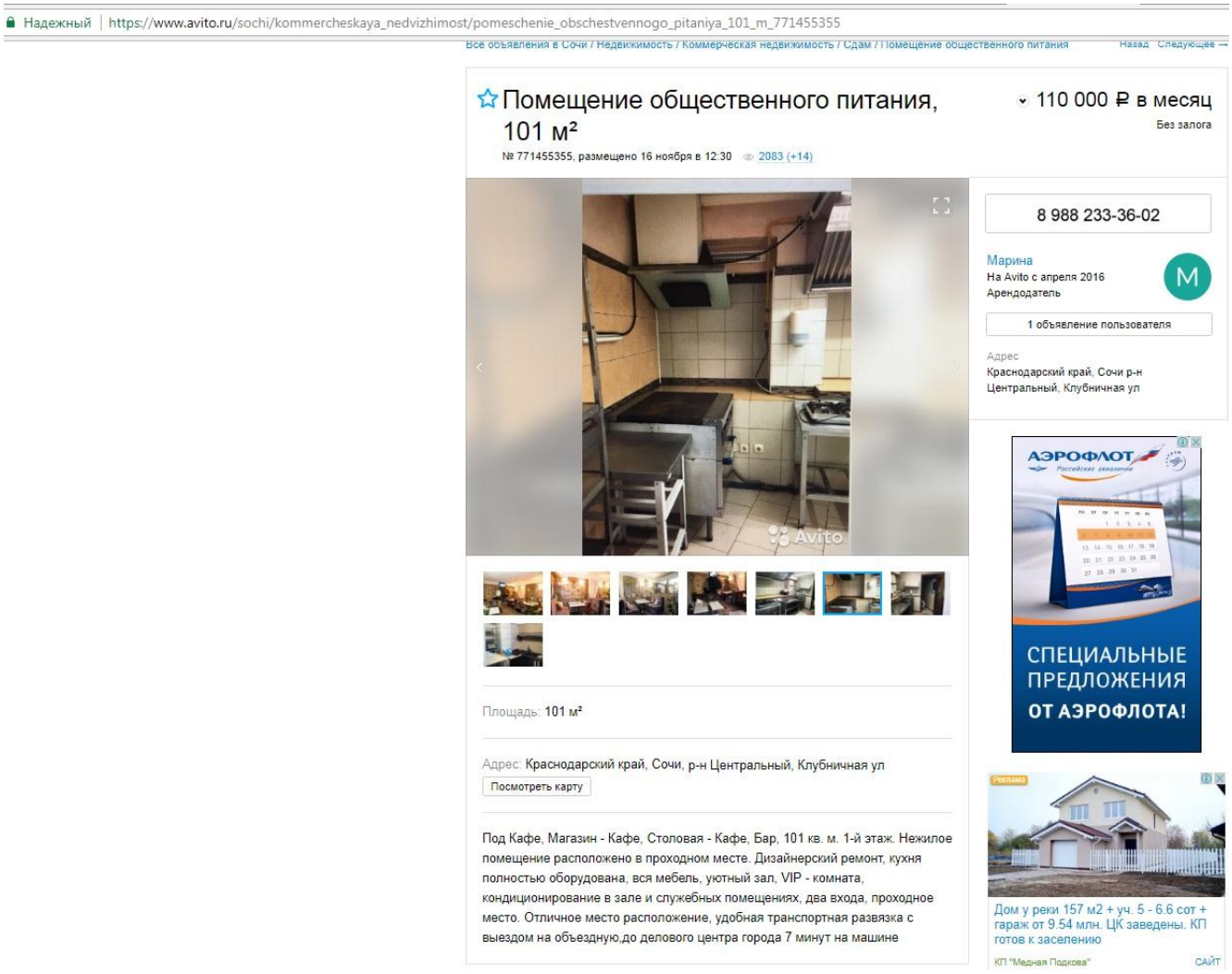


Объект-аналог № 3



Определение величины арендной ставки по помещениям свободного назначения для размещения ресторана

Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2

Надежный | https://sochi.cian.ru/rent/commercial/159079643/

30 000 – 1 300 000 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год, включая: операционные расходы, комиссия 100%

Следить за изменением цены

+7 967 021-92-00 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	8 мес
Арендные каникулы:	да

Об объекте

Тип помещения:	помещение в торговом комплексе
Площадь:	30 – 1 300 м²
Этаж:	1 из 2
Помещение:	свободно
Состояние:	под чистовую отделку
Мебель:	нет
Вход:	общий с улицы

О здании

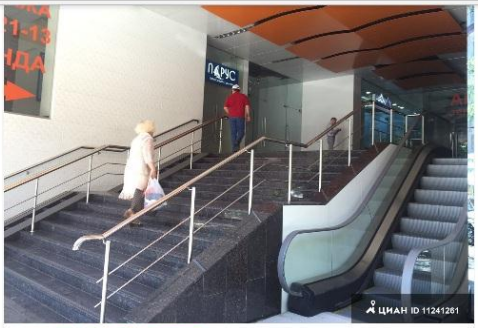
Год постройки:	2013
Класс:	А
Общая площадь:	2 500 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	спринклерная
Лифты:	2
Эскалаторы:	1

Инфраструктура

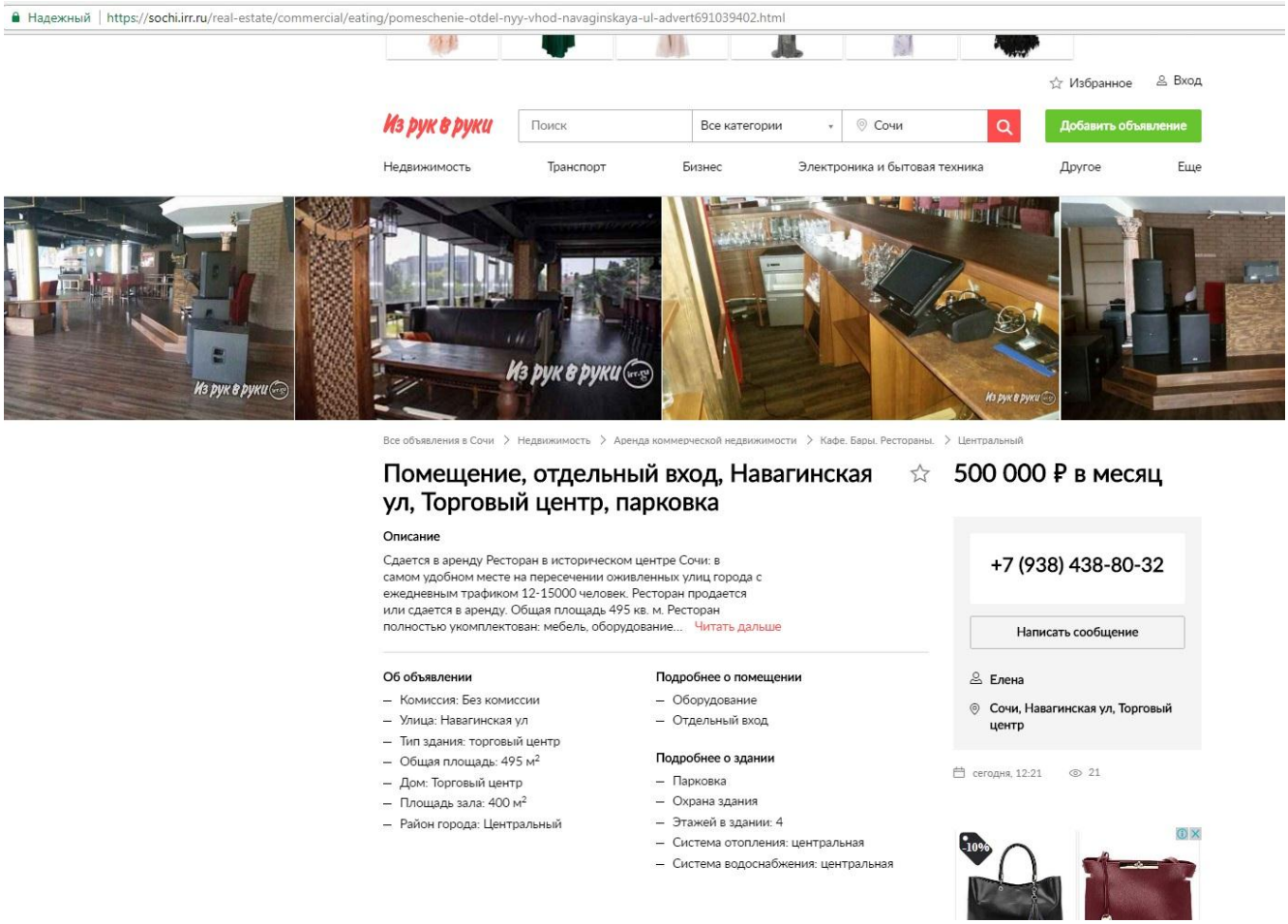
- аптека
- банкомат
- гостиница
- кафе
- отделение банка
- ресторан
- супермаркет

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Предлагаются в аренду торговые площади, в галереи " Парус", расположенной в центральном районе Сочи, на ул. Воровского, 41.Торговая галерея расположена на первых 2х этажа элитного 22х этажного жилого дома, блоки от 30 кв.м, возможно объединение до 1300 кв.м. В местах общего пользования выполнен высококачественный ремонт, внутри блоков - Shell&Core. Ставка аренды от 1000руб/кв.м в месяц. Прекрасно подойдет под аптеку, салон красоты, магазин цветов, кафе и др.



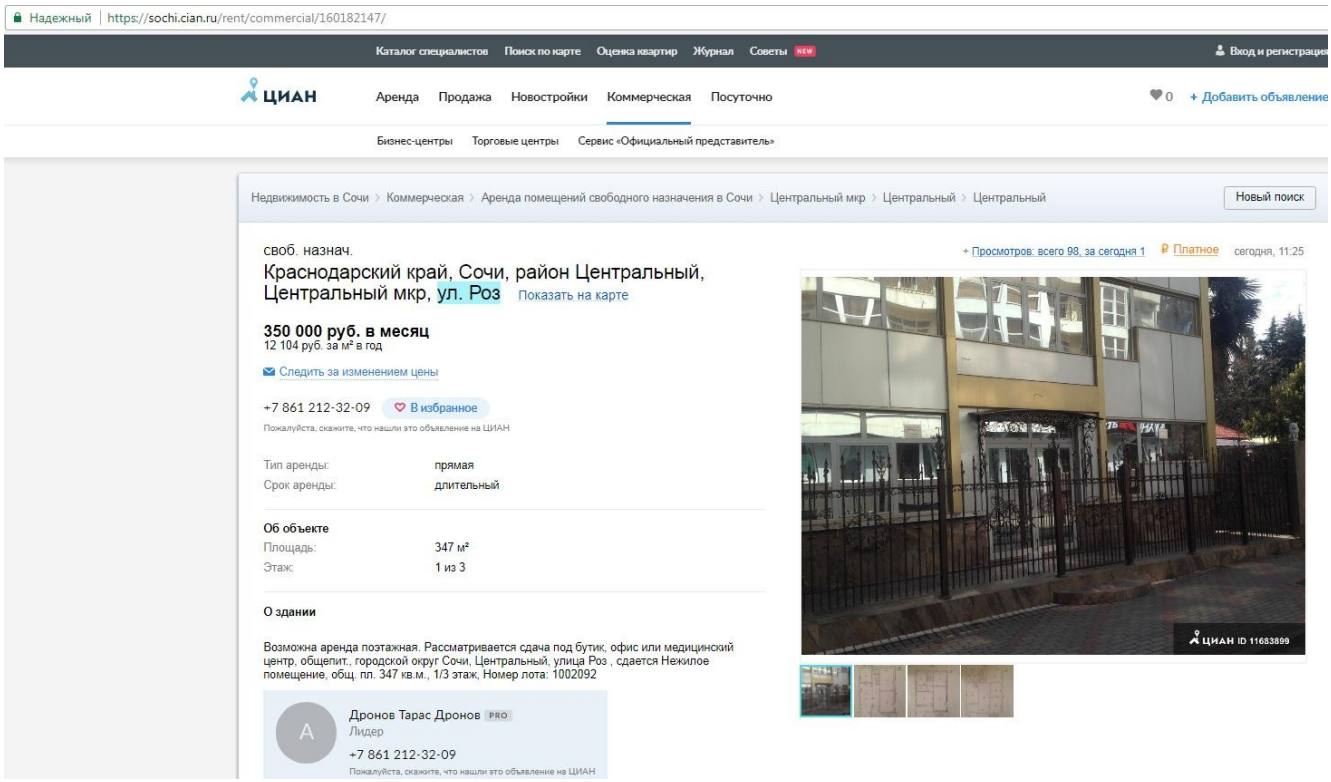
Объект-аналог № 3



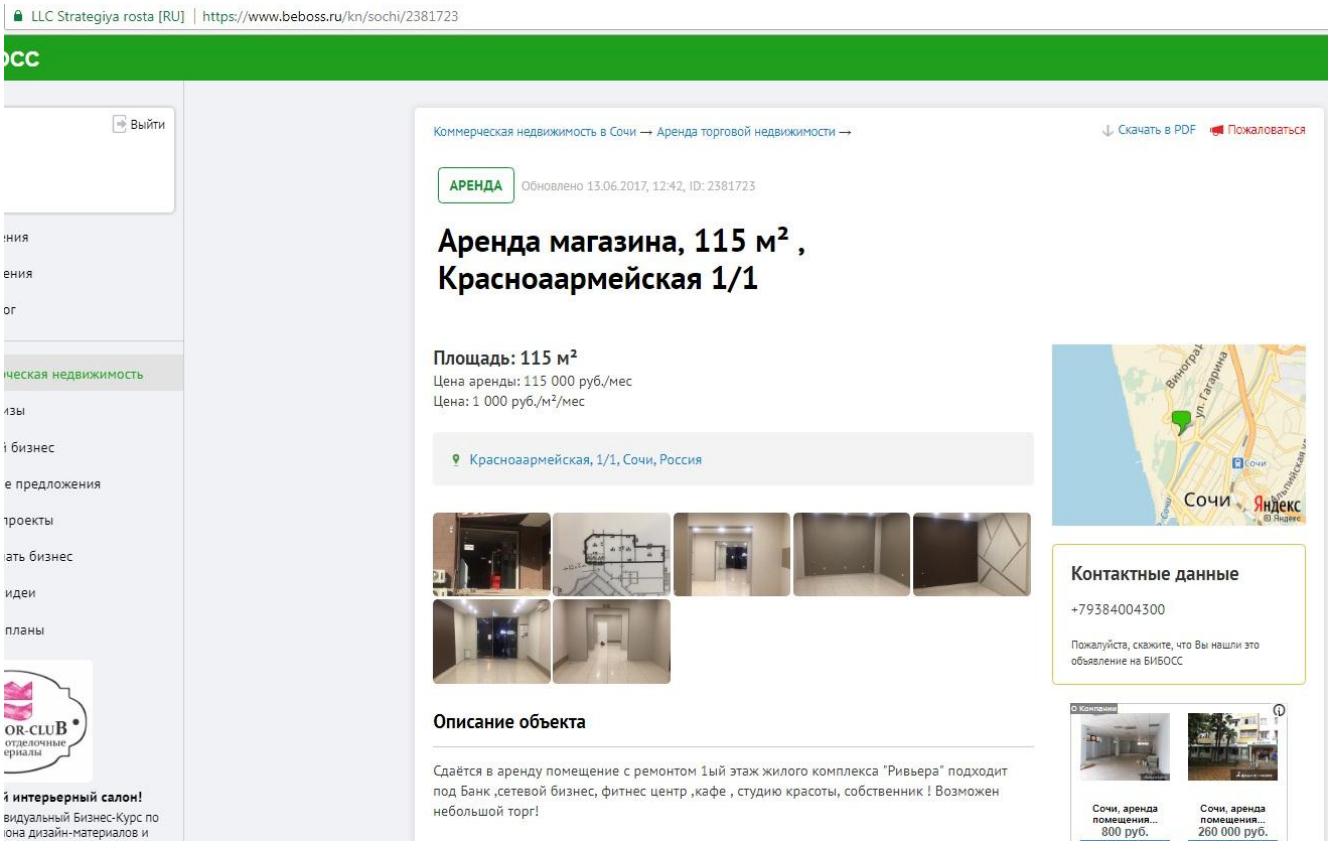
В результате интервью с представителем собственника было выявлено, что на величину арендной ставки не влияет наличие или отсутствие оборудования в помещении.

Определение величины арендной ставки по помещениям свободного назначения

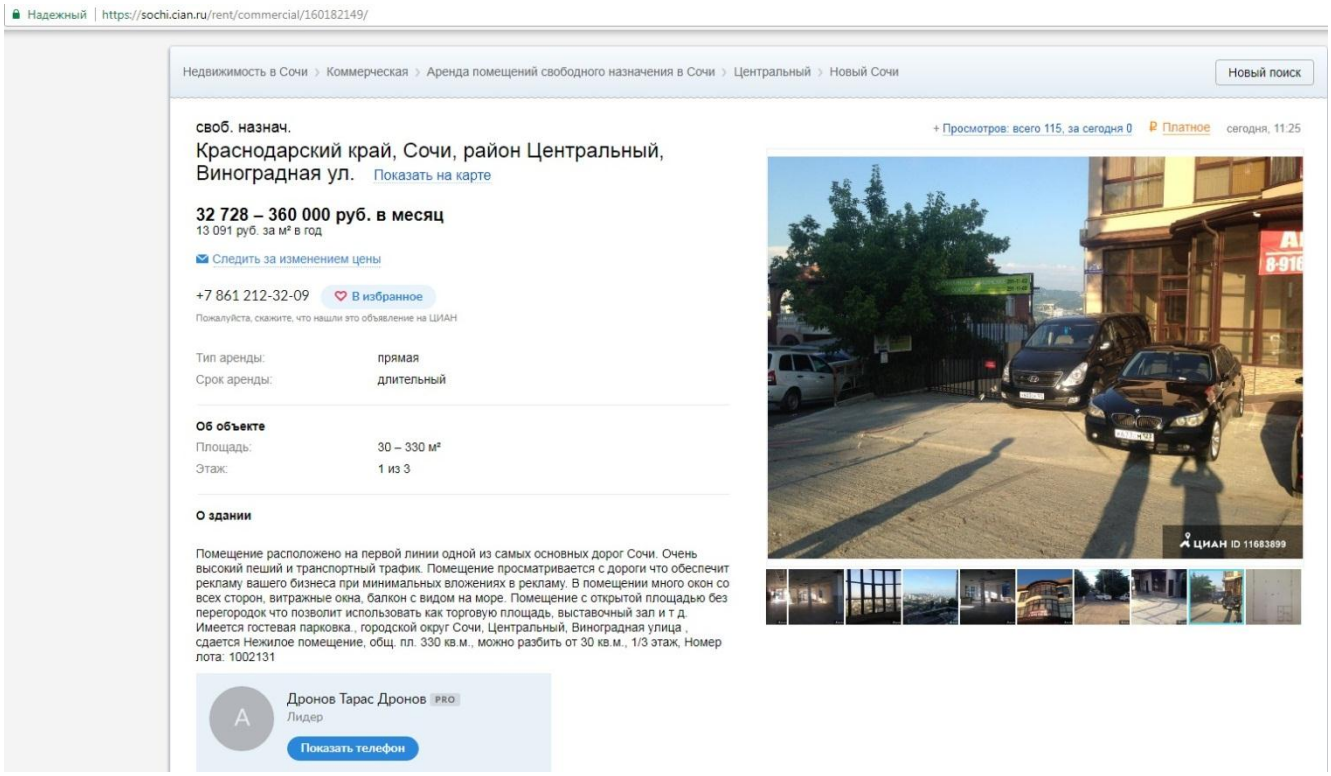
Объект-аналог № 1



Объект-аналог № 2



Объект-аналог № 3



13.1. Справочная информация, используемая при составлении отчета

Информация, использованная при определении корректировки на площадь

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Корректировка на торг

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	**5,8**	**8,0**	**7,3**	**10,8**	**7,3**	**11,2**	**8,3**	**12,4**	**12,4**
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	**6,5**	**10,3**	**7,9**	**12,0**	**7,5**	**12,2**	**9,8**	**13,1**	**13,5**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
	Крым								
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Корректировка на этажность

	Б. При аренде объектов:	0,00	0,00	
1.	**Торговых помещений:**	0,00	0,00	
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,85	**0,78**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	**0,92**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,96	**0,90**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,92	**0,86**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,11	**1,05**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,04	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	**0,85**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,98	**0,92**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	**0,86**

01.10.2017

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа для офисной недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-9.02	-8 — -5	103
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Корректировка на наличие отдельного входа для торговой недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.68	-12 — -9	136
Последний год***(4 кв. 2016 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(2 кв. 2017 г. - 3 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Коэффициент экономического недоиспользования

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Величина операционных расходов

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt,на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Торговые помещения и здания	0,19	0,30	**0,24**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,29	**0,22**
3	Складские помещения и здания	0,14	0,23	**0,18**
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,29	**0,22**

Назад Вперёд