УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____Н.В. Кондюрин

07.08.2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 714-1/15

Экземпляр №2

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б; Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а; Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а; Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21; Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160); Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000)**
АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	**Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Скляренко, д.12**
ЗАКАЗЧИК:	**ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Институт оценки и управления»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**07.08.2015г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**07.08.2015г.**

Самара, 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №714-1/15

Объект оценки:	Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б; Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б, 21в,28а,35а; Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е, 30ж,36б,37а; Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21; Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160); Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000)	
Месторасположение:	Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Скляренко, д.12	
Имущественные права:	Земельный участок	Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии АА 052346 от 29.05.2015г.
	Улучшения:	Право общей долевой собственности. Свидетельства о госрегистрации права приведены по каждому объекту отдельно в приложении к основным фактам и выводам по отчету об оценке
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»	
Заказчик:	ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3/ ул.Первомайская, д.27, ком.№167 (418). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.	
Оценщик:	Кондюрин Николай Викторович. Член НП СМАОс (Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков». 125315, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 74А, БЦ «Сокол-Центр», 2 этаж), выписка из реестра за регистрационным № 913 от 24 октября 2007г. Диплом НОУ ВПО «Международный институт рынка» № 400020 от 2 июля 2002г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-071-036313/14 от 20 мая 2014 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2014 г. по 18 августа 2015 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999г.	
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167, г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.	

Основание проведения оценки:	Дополнительное соглашение №168 к договору №524 от 16.12.2008г.
Дата проведения оценки:	07.08.2015г.
Дата составления отчета:	07.08.2015г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для расчета доли имущественных паев
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	**Подход к оценке**		
	Затратный	*Сравнительный*	*Доходный*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	Не применялся	13 257 794 руб.	13 152 157 руб.
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	Не применялся	17 761 520 руб.	17 264 520 руб.

Объект оценки	**Подход к оценке**		
	Затратный	*Сравнительный*	*Доходный*
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г, 30д,30е,30ж,36б,37а	Не применялся	12 192 365 руб.	11 924 250 руб.
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	Не применялся	9 406 393 руб.	8 876 100 руб.
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	Не применялся	2 193 172 руб.	Не применялся
в том числе Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000)	Не применялся	4 187 985 руб.	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость с НДС	***53 850 000 рублей*** ***Пятьдесят три миллиона восемьсот пятьдесят тысяч рублей,*** ***в том числе: Земельный участок (доля 284/1000) – 4 190 000 рублей***
Рыночная стоимость без НДС	***46 274 745 рублей,*** ***в том числе: Земельный участок (доля 284/1000) – 4 190 000 рублей***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик: _____ Кондюрин Николай Викторович

Приложение к основным фактам и выводам по отчету об оценке №714-1/15

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ РАСЧЕТА

№ п/п	*Наименование объекта оценки*	*Идентификатор*	*Площадь объекта оценки, кв.м*	*Свидетельство о госрегистрации права*	*Стоимость с НДС, руб.*	*Стоимость без НДС, руб.*
1	Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	63:01:0622001:408	269,30	серия 63-АН №207568 от 18.10.2014г.	12 500 000	10 593 220
2	Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	63:01:0000000:0:6126/7	461,50	серия 63-АН №207570 от 18.10.2014г.	16 240 000	13 762 712
3	Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	63:01:0000000:0:6126/4	270,50	серия 63-АН №207571 от 18.10.2014г.	11 320 000	9 593 220
4	Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	63:01:0622001:412	541,30	серия 63-АН №091909 от 05.12.2014г.	7 660 000	6 491 525
5	Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	63:01:0622001:405	100,04	серия 63-АН №091911 от 05.12.2014г.	1 940 000	1 644 068
6	Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000)	63:01:0622001:0218	855,60	серия АА 052346 от 29.05.2015г.	4 190 000	4 190 000
Итого:					**53 850 000**	**46 274 745**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 6
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 8
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ 9
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 11
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 17
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 18
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 44
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 51
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 58
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 67
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ 70
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ. 97
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 108
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ 165

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б; Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б, 21в,28а,35а; Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е, 30ж,36б,37а; Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21; Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160); Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000).

Адрес объекта оценки: Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Скляренко, д.12

Имущественные права на объект оценки:

Земельный участок: Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии АА 052346 от 29.05.2015г.

Улучшения: Право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности. Свидетельства о госрегистрации права приведены по каждому объекту отдельно в приложении к основным фактам и выводам по отчету об оценке

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.3 Федерального стандарта оценки №2).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев .

Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению не допустимо.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость.

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

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

Дата оценки:

07.08.2015г.

Срок проведения оценки:

07.08.2015г.

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме

предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.

2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником или эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.

3. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

5. Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний или результатов мониторинга рынка.

6. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.

7. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП СМАОс (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков". 125315, г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 74А, БЦ "Сокол-

Центр", 2 этаж), выписка из реестра за регистрационным № 913 от 24 октября 2007г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-071-052019/12 от 17 августа 2012г. ОСАО "ИНГОССТРАХ" (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-071-036313/14 от 20 мая 2014 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2014 г. по 18 августа 2015 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999г.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: Не привлекались.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель):

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167, г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Заказчик:

ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Коммерческая недвижимость», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3/ ул.Первомайская, д.27, ком.№167 (418). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка объекта оценки, указанного в настоящем отчете выполнена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. Частей I и II. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, и также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.200г., регистрационный N10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4.09.2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. N255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4.09.2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое ис-пользование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимо-сти, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года N254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007г. N10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от

5.09.2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611.Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (далее соответственно - ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», «Оценка Машин и Оборудования», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол №78 от 15.08.200г. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 29.08.2008г., Протокол №80 от 29.08.2008г.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).
- Правоустанавливающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Технический паспорт, справка БТИ (Предоставлен Заказчиком).
- Материалы кадастрового учета, межевого дела (Предоставлены Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара)
- База данных по недвижимости (электронная база данных Информационной системы "Центр", www.iscentre-samara.ru).
- База данных по недвижимости (сайт "AVITO" (http://www.avito.ru)

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности).

Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком для идентификации и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Наименование объекта оценки	*Правоподтверждающие документы (свидетельства о госрегистрации права)*	*Правоустанавливающие документы*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	серия 63-АН №207568 от 18.10.2014г.	Договор купли-продажи от 09.10.2014г.
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	серия 63-АН №207570 от 18.10.2014г.	Договор купли-продажи от 09.10.2014г.
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	серия 63-АН №207571 от 18.10.2014г.	Договор купли-продажи от 09.10.2014г.
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	серия 63-АН №091909 от 05.12.2014г.	Договор купли-продажи от 17.11.2014г.
XXXXXXX.	серия 63-АН №091910 от 05.12.2014г.	Договор купли-продажи от 17.11.2014г.
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	серия 63-АН №091911 от 05.12.2014г.	Договор купли-продажи от 09.10.2014г. Договор купли-продажи от 17.11.2014г.
Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000)	серия АА 052346 от 29.05.2015г.	Договор купли-продажи от 09.10.2014г. Договор купли-продажи от 17.11.2014г.

Техническая документация	Технические паспорта на нежилые помещения
Финансово-экономическая документация	-

Согласно предоставленной Заказчиком информации, на оцениваемые помещения ограничение (обременение) права не зарегистрировано.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика района	
Наименование	*Описание*
Район	Октябрьский. Здание в котором находятся объекты оценки расположено вдоль ул.Скляренко
Тип окружающей застройки (землепользования)	Многоэтажная жилая, административно-торговая застройка
Плотность окружающей застройки	Высокая
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Многоэтажная жилая, административно-торговая застройка

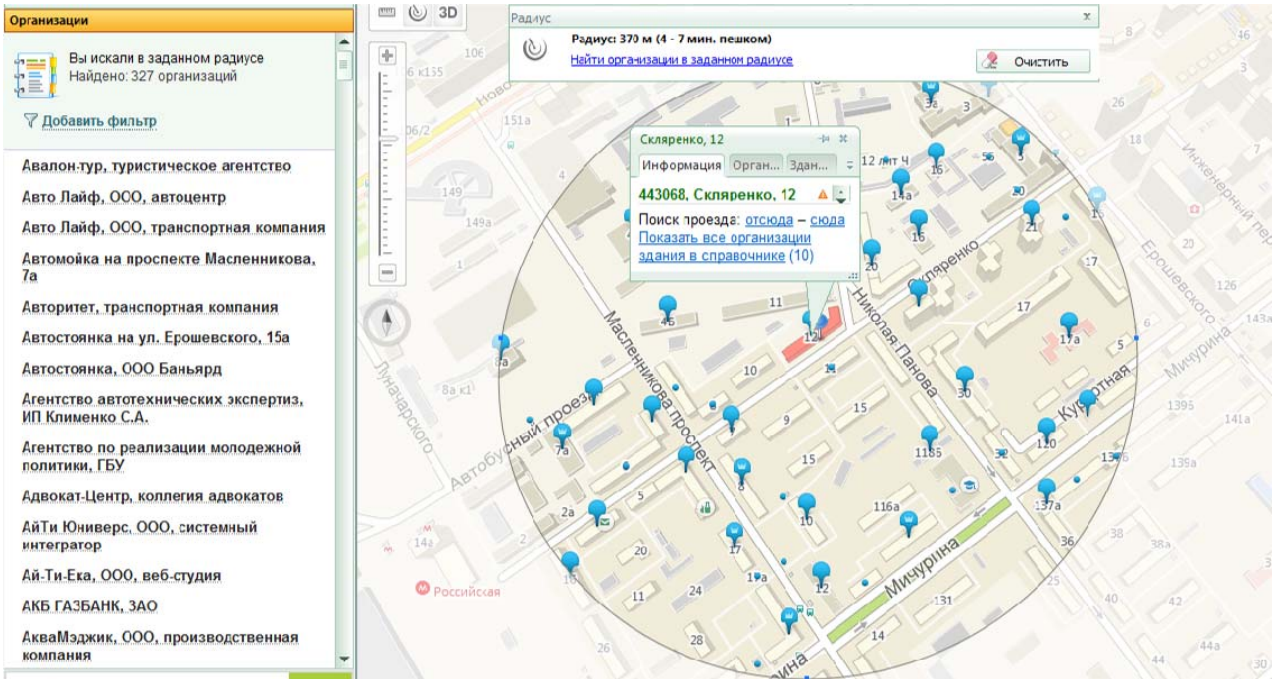
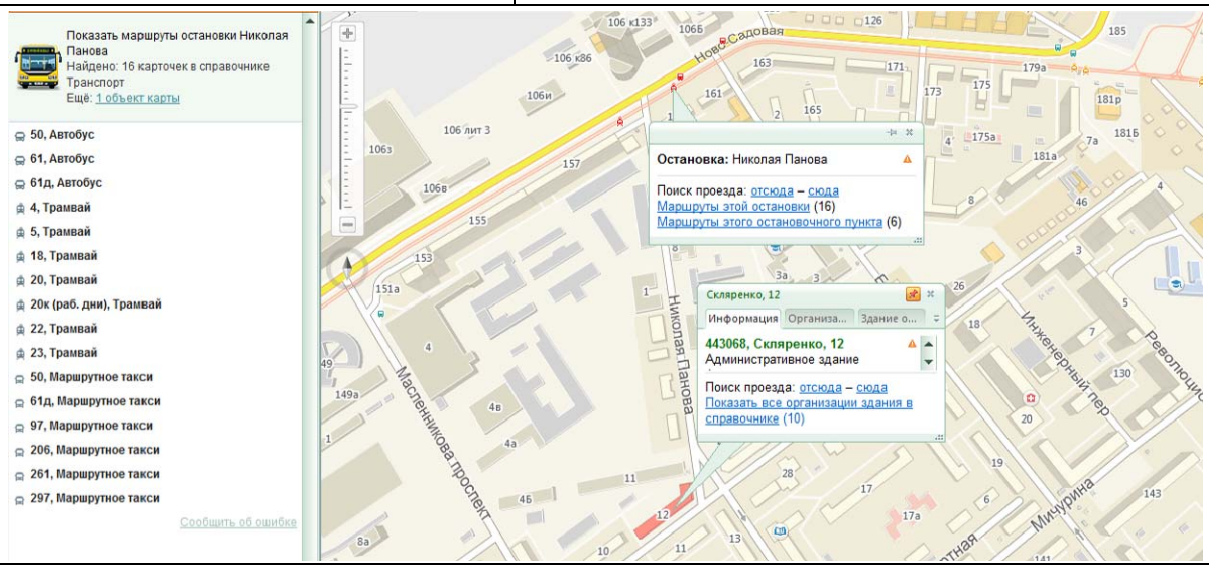


Рис.1. Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры

Экологическая обстановка	
Затопления, подземные воды, прочие опасности	Нет
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Нет
Состояние окружающей среды (локальное)	Удовлетворительное
Транспортная доступность	
Близость к скоростным магистралям	В городе отсутствуют скоростные магистрали
Состояние автоподъездных путей	Подъездные пути заасфальтированы и находятся в удовлетворительном состоянии
Площадки для парковки	Стихийная
Близость к метро	400 м станция метро «Российская»
Трамвай	Есть (по ул.Ново-Садовой около 500 м по прямой до остановки общественного транспорта «Николая Панова»
Троллейбус	Отсутствует в ближайшем окружении
Автобус/маршрутное такси	Есть (по ул.Ново-Садовой около 500 м по прямой до остановки общественного транспорта «Николая Панова»



Железнодорожный вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Речной вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Аэропорт	Отсутствует в ближайшем окружении
Автовокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Акватории	Отсутствует в ближайшем окружении

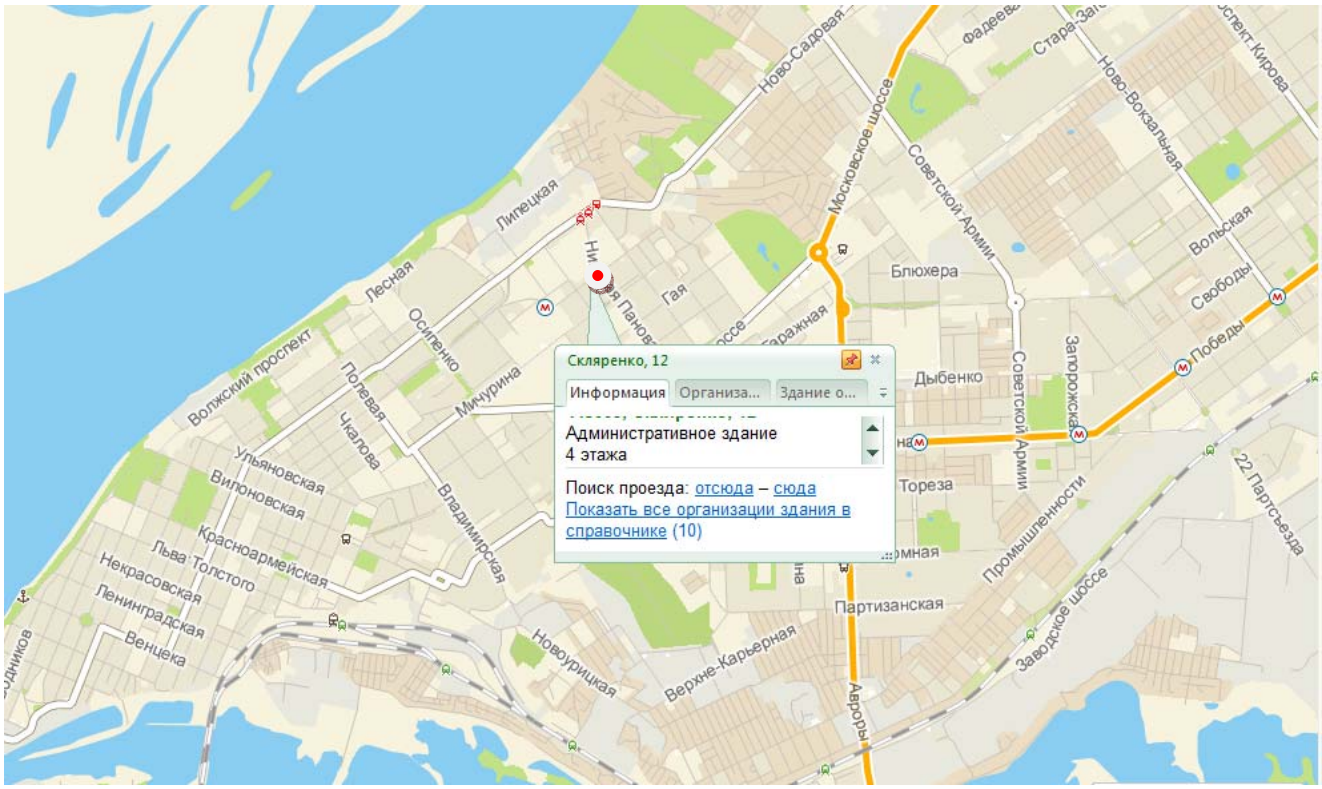


Рис.3. Местоположение объекта оценки на карте города

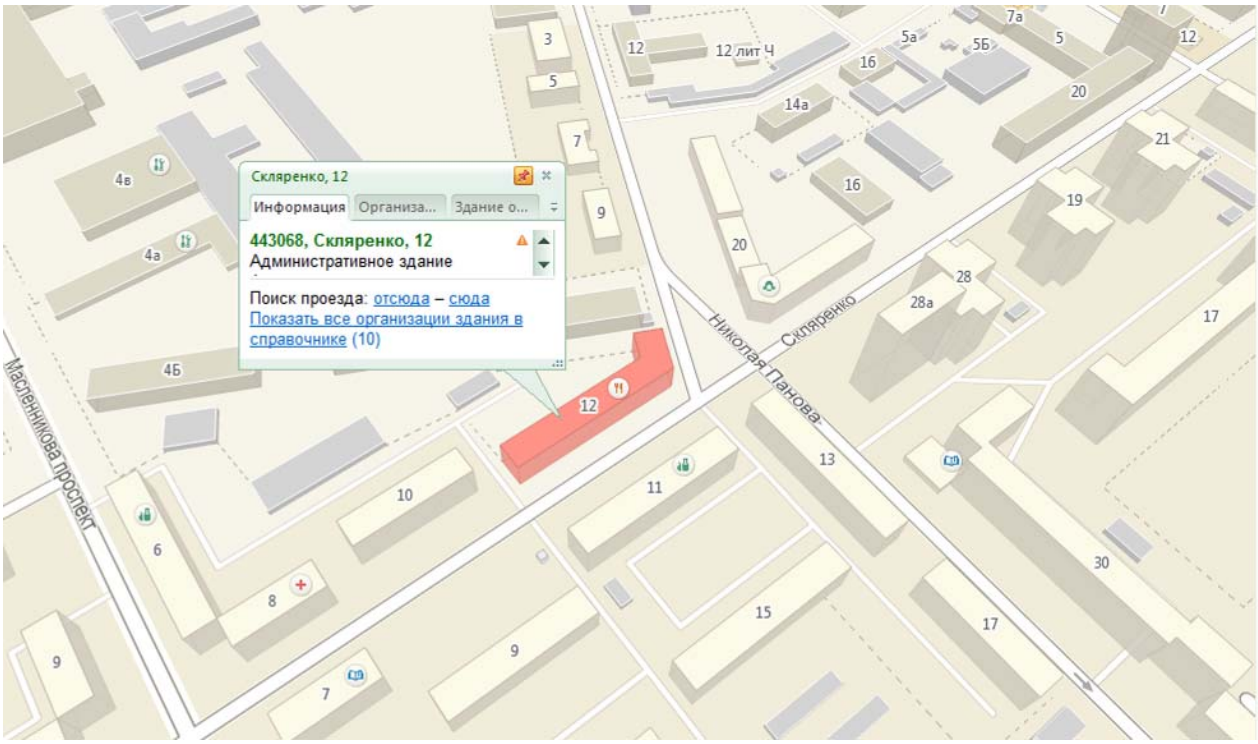


Рис.4. Местоположение объекта оценки на карте района.

Объект	**Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б**
Кадастровый/ условный номер объекта	63:01:0622001:408
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский район,

	ул.Скляренко, д.12
Этаж расположения/ этажность	1 этаж/ Четырехэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	Информация отсутствует, ориентировочно конец 1980-х, начало 1990-х гг.
Назначение	Помещения административного назначения
Текущее использование	Согласно назначению
Общая площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	269,30 кв.м
Основная площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	179,00 кв.м
Подсобная площадь объект (стандарт измерения – БТИ)	90,30 кв.м
Высота потолков	2,90 м
Отдельный вход	Нет. Доступ в объект оценки осуществляется через места общего пользования
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Соответствует
Представленные для идентификации документы	Технический паспорт, свидетельство о госрегистрации права

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивный элемент	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Крыша, кровля	Металлическая	Удовлетворительное
Полы	Плиточные, из рулонных материалов	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – деревянные; Дверные – филенчатые	Часть помещения – удовлетворительное, часть – требует ремонта
Отделка	Стены: штукатурка, окраска, побелка, оклейка обоями. Потолок: побелка	Удовлетворительное
Наружные сети	Система отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, горячего водоснабжения, электроснабжения	Удовлетворительное

Объект	**Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а**
Кадастровый/ условный номер объекта	63:01:0000000:0:6126/7
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Скляренко, д.12
Этаж расположения/ этажность	4 этаж/ Четырехэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	Информация отсутствует, ориентировочно конец 1980-х, начало 1990-х гг.
Назначение	Помещения административного назначения
Текущее использование	Согласно назначению
Общая площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	461,50 кв.м
Основная площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	412,60 кв.м
Подсобная площадь объект (стандарт измерения – БТИ)	48,90 кв.м
Высота потолков	3,00 м

Отдельный вход	Нет. Доступ в объект оценки осуществляется через места общего пользования
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Соответствует
Представленные для идентификации документы	Технический паспорт, свидетельство о госрегистрации права

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивный элемент	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Крыша, кровля	Металлическая	Удовлетворительное
Полы	Плиточные, из рулонных материалов	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – деревянные; Дверные – филенчатые	Часть помещения – удовлетворительное, часть – требует ремонта
Отделка	Стены: штукатурка, окраска, побелка, оклейка обоями. Потолок: побелка	Удовлетворительное
Наружные сети	Система отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, горячего водоснабжения, электроснабжения	Удовлетворительное

Объект	**Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а**
Кадастровый/ условный номер объекта	63:01:0000000:0:6126/4
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Скляренко, д.12
Этаж расположения/ этажность	1 этаж/ Четырехэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	Информация отсутствует, ориентировочно конец 1980-х, начало 1990-х гг.
Назначение	Помещения административного назначения
Текущее использование	Согласно назначению
Общая площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	270,50 кв.м
Основная площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	208,30 кв.м
Подсобная площадь объект (стандарт измерения – БТИ)	62,20 кв.м
Высота потолков	3,00 м
Отдельный вход	Нет. Доступ в объект оценки осуществляется через места общего пользования
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Соответствует
Представленные для идентификации документы	Технический паспорт, свидетельство о госрегистрации права

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивный элемент	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Крыша, кровля	Металлическая	Удовлетворительное

Полы	Плиточные, из рулонных материалов	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – деревянные; Дверные – филенчатые	Часть помещения – удовлетворительное, часть – требует ремонта
Отделка	Стены: штукатурка, окраска, побелка, оклейка обоями. Потолок: побелка	Удовлетворительное
Наружные сети	Система отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, горячего водоснабжения, электроснабжения	Удовлетворительное

Объект	**Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21**
Кадастровый/ условный номер объекта	63:01:0622001:412
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Скляренко, д.12
Этаж расположения/ этажность	Подвал/ Четырехэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	Информация отсутствует, ориентировочно конец 1980-х, начало 1990-х гг.
Назначение	Подвал административного здания
Текущее использование	Согласно назначению
Общая площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	541,30 кв.м
Основная площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	161,60 кв.м
Подсобная площадь объект (стандарт измерения – БТИ)	379,70 кв.м
Высота потолков	2,50 м
Отдельный вход	Нет. Доступ в объект оценки осуществляется через места общего пользования
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Соответствует
Представленные для идентификации документы	Технический паспорт, свидетельство о госрегистрации права

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивный элемент	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Крыша, кровля	Металлическая	Удовлетворительное
Полы	Плиточные, из рулонных материалов	Требует ремонта
Проемы	Дверные – филенчатые	Требует ремонта
Отделка	Стены: штукатурка, окраска, побелка, оклейка обоями. Потолок: побелка	Требует ремонта
Наружные сети	Система отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, горячего водоснабжения, электроснабжения	Удовлетворительное

Объект	**Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)**
Кадастровый/ условный номер объекта	63:01:0622001:405
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Скляренко, д.12

Этаж расположения/ этажность	1,2,3,4 этажи/ Четырехэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	Информация отсутствует, ориентировочно конец 1980-х, начало 1990-х гг.
Назначение	Вспомогательные помещения (лестницы, лестничные клетки)
Текущее использование	Согласно назначению
Общая площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	Общая площадь – 121,60 кв.м, доля 10004/12160 – 100,04 кв.м
Основная площадь объекта (стандарт измерения – БТИ)	0,00 кв.м
Подсобная площадь объект (стандарт измерения – БТИ)	121,60 кв.м, доля 3324/12160 – 33,24 кв.м
Высота потолков	70 м
Отдельный вход	Нет. Доступ в объект оценки осуществляется через места общего пользования
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Соответствует
Представленные для идентификации документы	Технический паспорт, свидетельство о госрегистрации права

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивный элемент	*Материал*	*Состояние*
Фундамент	Железобетонный	Удовлетворительное
Стены	Кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	Удовлетворительное
Крыша, кровля	Металлическая	Удовлетворительное
Полы	Плиточные, из рулонных материалов	Удовлетворительное
Проемы	Оконные – деревянные; Дверные – филенчатые	Часть помещения – удовлетворительное, часть – требует ремонта
Отделка	Стены: штукатурка, окраска, побелка, оклейка обоями. Потолок: побелка	Удовлетворительное
Наружные сети	Система отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, горячего водоснабжения, электроснабжения	Удовлетворительное

Объект	**Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000)**
Местоположение (адрес)	Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул.Скляренко, д.12
Кадастровый номер участка	63:01:0622001:0218
Кадастровая стоимость	3 755 606,89 руб.
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Земельный участок для размещения военного городка №1
Площадь участка	3012,68 кв.м, доля 284/1000 – 855,60 кв.м
Улучшения	Нежилое здание
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водопровод, канализация, теплоснабжение

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наилучшем возможном использовании оцениваемого объекта.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

Учитывая технические характеристики и проектные параметры оцениваемых помещений, уровень отделки, а также местоположение объекта, Оценщики пришли к следующему выводу: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки согласно назначению. Изменение профиля объекта и характера использования потребует значительных материальных ресурсов и капитальных вложений.

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

Самара — город в Среднем Поволжье России, административный центр Самарской области, образует муниципальное образование «городской округ Самара». С 1935 по 1991 год носил имя Куйбышев.

Население — 1 172 тыс. чел. (2014г.), седьмой по численности населения город России. В пределах Самарско-Тольяттинской агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом возвышенном берегу Волги напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары.

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.

Рисунок 1.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1)

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5
- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением ж\д трассы КбЖД на участке Кинель-Сызрань.

Рисунок 1.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы

региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.
- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

- центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:

- военно-промышленный и космический комплекс.
- топливно-энергетический комплекс.
- машиностроение и металлообработка.

В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:

- усиление экономической роли сферы торговли и услуг.
- дальнейшая дифференциация экономической базы.
- рост удельной доли малых предприятий.

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.

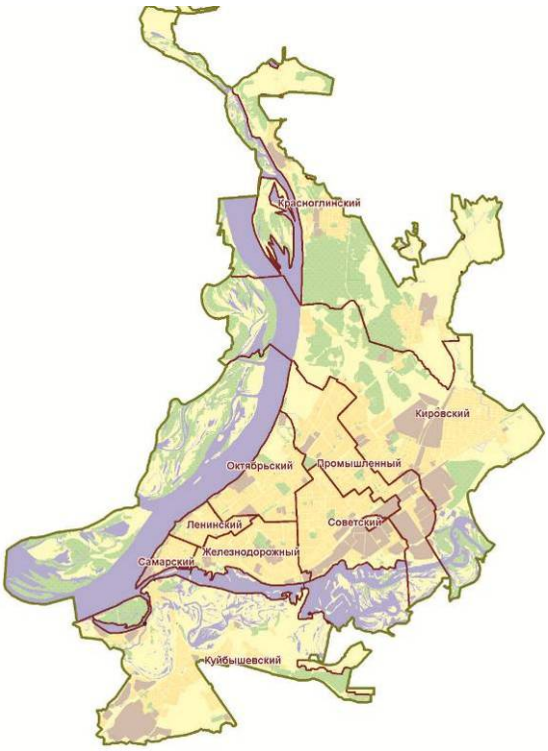


Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (87,6 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР за счёт разукрупнения Дзержинского района, на месте бывшего пристанционного поселка «Кряж», поселка «Засамарская слобода» и прилегающих к ним земель в связи с необходимостью строительства здесь нефтеперерабатывающего завода.

Территория района составляет 7800 га и поделена на 5 микрорайонов. Состоит из нескольких поселков: 116 км, 113 км, Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Кряж», Совхоз «Волгарь».

2. Самарский район (30,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, прозванная самарским Арбатом, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (65,1 тыс. чел.)

Район является одним из старейших районов города, по сути, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га (вместе со скверами по бокам площади) и по этому показателю считающаяся самой большой в Европе.

4. Железнодорожный район (99.5 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1960 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

В состав район входят посёлки Шмидта и Толевый.

5. Октябрьский район (120,3 тыс. чел.)

Октябрьский район занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га.

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 5000 юридических лиц. На средних и крупных промышленных предприятиях района работают 13672 человека

На территории района расположены: Загородный парк, Ботанический сад, Площадь героев (21 армии), культурно-развлекательные центры «Звезда», и «КИНАП».

6. Советский район (179,9 тыс. чел.)

Район был создан 25 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и изначально именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский район.

Район расположен в северо-восточной части города. Площадь района – 48,5 кв.км. До 1939 года район был местом земельных угодий и дач.

На территории района находится множество образовательных учреждений города: Самарский государственный экономический университет, Самарский государственный университет путей сообщения, корпуса Авиационного и Машиностроительного техникумов, корпус Поволжской государственной социально-гуманитарной академии.

7. Промышленный район (276,5 тыс. чел.)

Район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области».

Район расположен в северо-восточной части города. Промышленный район имеет протяжённость 12,3 км с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) 2,4 км. Площадь района составляет 4,86 тыс. га.

Промышленный район – один из крупнейших районов города с численностью населения 276,2 тыс. человек. По количеству постоянно проживающего населения Промышленный район занимает 2 место по Самарской области и 1 среди районов города.

На территории района расположено 18 крупных и средних промышленных предприятий, среди которых такие как «Кузнецов», Завод имени Тарасова, а также крупные торговые центры и моллы.

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (225,8 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район занимает северо-восточную часть территории городского округа Самара и граничит с Промышленным и Красноглинским районами городского округа и Волжским сельским районом Самарской области. Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 кв.км), с мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями.

В состав района входит значительная часть массива Безымянки, Аэропорт-2, 15-й микрорайон, Металлург, посёлок Зубчаниновка.

На территории района расположены объекты культурно-спортивного, социального торгового и мемориального значения: культурно-досуговые центры на площади им.

Кирова и П. П. Мочалова, кинотеатр «Луч», Дом ветеранов Великой отечественной войны, учебно-спортивный центр «Грация», торгово-развлекательный центр «Вива Лэнд», Вечный огонь неизвестному солдату в парке 50-летия Октября и памятник самолету-штурмовику «ИЛ-2».

9. Красноглинский район (86,5 тыс. чел.)

Район занимает 147 кв.км и находится в получасе езды из центра г. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Сокольи горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из пяти посёлков: пгт Берёза, пгт Управленческий, п. Мехзавод, п. Красная Глинка, п. Крутые Ключи, п. Прибрежный.

На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт администрации г.о Самара http://city.samara.ru
- Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2014 года. – М.: Федеральная служба государственной статистики Росстат, 2014. – 491 с. (Табл. 33. Численность населения городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений, городских населенных пунктов, сельских населенных пунктов).
- https://ru.wikipedia.org/wiki/%D1%E0%EC%E0%F0%E0#cite_note-2014CQ-2

2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2014-2015 ГГ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Данные за март 2015 года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале. По оценке Минэкономразвития России, в I квартале 2015 г. ВВП сократился на 2,2 процента. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

По итогам I квартала 2015 г. промышленного производства в целом по Российской Федерации уменьшилось по сравнению с аналогичным периодом 2014 года и составило 99,6 процентов. В указанный период сокращение в промышленном производстве затронуло Центральный (89,6 % к I кварталу 2014 г.), Северо-Западный (99,0 %), Южный (99,9 %), Северо - Кавказский (97,0 %) и Сибирский (99,1 %) федеральные округа.

При этом ощутимого прироста объемов промышленного производства по сравнению с январем- мартом 2014 г. среди федеральных округов достигли Приволжский (на 0,5 %), Уральский (на 0,6 %) и Дальневосточный (на 5,9 %).

На уровне субъектов Российской Федерации рост промышленного производства за январь - март 2015 г. наблюдался в 43 субъектах, из них прирост на 15 % и более к аналогичному периоду 2014 года продемонстрировали Республика Марий - Эл, Владимирская и Астраханская области.

Среди 42 субъектов Российской Федерации, в которых промышленное производство по итогам I квартала 2015 г. сократилось, наибольшее падение имело место в Московской области (на 23,2 %), Карачаево-Черкесской Республике (на 20,9 %) в результате спада объемов (более чем на 25 %) обрабатывающих производств, а также в Республике Северная Осетия-Алания (на 17,0 %) в результате спада объемов обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды.

В целом по Российской Федерации индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 100,4 %, в I квартале 2015 г. – 100,7 процентов.

При этом в 40 субъекте Российской Федерации добыча полезных ископаемых в I квартале 2015 г. возросла, причем более чем на 50,0 % – в Новгородской, Архангельской (без автономных округов) областях, Еврейской автономной области и Республика Мордовия.

Сокращение объемов добычи полезных ископаемых за этот же период отмечалось в 42 субъектах Российской Федерации. При этом ощутимый спад (более чем на 50,0 %) наблюдался в Тверской, Смоленской и Ярославской областях за счет снижения добычи прочих полезных ископаемых.

Индекс производства по обрабатывающим производствам в целом по Российской Федерации в I квартале 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшился и составил 98,4 процента.

Спад наблюдался в 47 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительный – в Оренбургской области (на 30,1 % по сравнению с январем-мартом 2014 г.), Карачаево-Черкесской Республике (на 28,6 %), Московской области (на 25,1 %) и Республике Алтай (на 24,1 процента).

Рост обрабатывающих производств в тот же период отмечен в 38 субъектах Российской Федерации, при чем наибольшего прироста достигли Республика Марий Эл (на 32,1 % по сравнению с I кварталом 2014 г.), Ямало-Ненецкий автономный округ (на 31,1 %), Владимирская область (на 21,5 %) и Тюменская область (без автономных округов) (на 21,0 процентов).

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по Российской Федерации в I квартале 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года не изменился и составил 100 процентов.

Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 68,5 % в январе - марте 2014 г. до 69,3 % в январе-марте 2015 г., атомными электростанциями – с 16,3 % до 18,6 % соответственно, гидроэлектростанциями – уменьшилась с 15,1 % до 12,0 процента.

Наибольшее увеличение объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды за I квартал 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года наблюдалось в Республике Крым (на 33,2 %), Приморском крае (на 21,0 %), Ставропольском крае, Ростовской области (на 19,8 %) и Удмуртской Республике (19,7 процента). Значительное снижение значения данного показателя отмечено в Амурской области (на 23,8 %), Чувашской Республике (на 16,9 %) и Орловской области (на 15,2 процента).

Объем производства продукции сельского хозяйства все сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в I квартале 2015 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 540,9 млрд. рублей.

В I квартале 2015 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,0 млн. тонн (106,4 % к аналогичному периоду 2014 г.), молока – 6,2 млн. тонн (100,9 %), яиц – 9,8 млрд. штук (101,7 процента).

Объем строительных работ, произведенных в Российской Федерации в I квартале 2015 г. составил 914,6 млрд. рублей, или 95,3 % к уровню соответствующего периода предыдущего года.

При этом в Новгородской области указанный показатель увеличился в 2,8 раза, в Республике Калмыкия – в 2,2 раза, в Волгоградской области – в 2,0 раза, в Чукотском автономном округе – в 1,9 раза, в Республике Бурятия и Курской области – в 1,7 раза, в Ставропольском крае – в 1,3 раза, в Кировской, Тверской, Амурской, Белгородской, Мурманской, Вологодской областях – в 1,2 раза.

В тот же период значительное падение объемов строительства было отмечено в Ненецком автономном округе (на 65,9 %), Карачаево-Черкесской Республике (на 54,5 %), республиках Коми, Алтай и Карелия (на 50,7 %, 35,0 % и 37,1 % соответственно), Приморском, Забайкальском и Хабаровском краях (на 48,2 %, 46,8 % и 33,7 % соответственно), в Астраханской (на 49,9 %), Костромской (на 35,4 %), Архангельской (на 33,8 %) и Самарской (на 32,2 %) областях.

Основной объем строительных работ в I квартале 2015 г. приходился на гг. Москву и Санкт-Петербург, Московскую, Нижегородскую, Ростовскую области, Краснодарский, Красноярский края, республики Татарстан, Башкортостан, Ханты-Мансийский автономный

округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ, доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила более половины.

В целом по Российской Федерации в I квартале 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года площадь введенных в действие жилых домов увеличилась на 32,8 % и составила 18,5 млн. кв. м общей площади. Объемы построенного жилья в I квартале 2015 г. в 68 субъектах Российской Федерации превысили уровень аналогичного периода 2014 года, в 33,6 раза – в Магаданской области, в 3,8 раза – в Камчатском крае, в 2,9 раза – в Свердловской области, в 2,6 раза – в Псковской области.

Оборот розничной торговли в целом по стране в I квартале 2015 г. составил 6 286,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 93,3 % к соответствующему периоду предыдущего года, в целях обеспечения статистической сопоставимости данных относительные показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республики Крым и г. Севастополю к соответствующему периоду предыдущего года.

В I квартале 2015 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,4 %, непродовольственных товаров – 50,6 % (в марте 2014 г. – 46,8 % и 53,2 % соответственно).

Оборот розничной торговли по сравнению с I кварталом 2014 г. уменьшился во всех федеральных округах. Снизился оборот розничной торговли в 74 субъектах Российской Федерации. Значительное снижение наблюдалось в г. Севастополе (на 43,3 %), Ивановской (на 20,9 %), Мурманской (на 20,0 %), Самарской (на 17,0 %), Кемеровской (на 16,4 %), Владимирской (на 16,0 %), Новосибирской (на 15,4 %) областях, Республике Татарстан (15,1 процентов).

Показатель увеличился в 11 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительно – в Республике Крым (на 4,9 %), Чукотском автономном округе (на 3,9 %), Республике Саха (Якутия) (на 3,6 %), Калининградской области (на 3,1 %). В остальных субъектах Российской Федерации оборот розничной торговли в I квартале 2015 г. остался практически на уровне соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг населения в I квартале 2015 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 5 % и более в Чеченской республике, Архангельской (без автономных округов), Тверской областях, Краснодарском крае, Чукотском автономном округе, республиках Карелия, Калмыкия и Орловской области. Снижение данного показателя отмечалось в 48 регионах, из которых наихудшую динамику продемонстрировала Республика Ингушетия (75,3% к I кварталу 2014 года).

В I квартале 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года индекс потребительский цен составил 116,2 процента. В марте 2015 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,2 %, в том числе на продовольственные товары – 101,6 %, непродовольственные товары – 101,4 %, услуги – 100,3 процента.

В марте 2015 г. в 8 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 1,8 % и более.

В марте 2015 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,6 % (в марте 2014 г. – на 1,8 %) в основном из-за заметного роста цен на рыбу и морепродукты, а также удорожания большинства наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, рыба мороженая разделанная (кроме лососевых пород) и неразделанная подорожали на 4,2 % и 4,1 % соответственно, чеснок стал дороже на 21,5 %, бананы – на 6,6 %, сухофрукты, овощи замороженные и орехи – на 5,2 – 5,7 % соответственно, перец черный (горошек) – на 6,5 %, масло оливковое – на 5,9 %. Одновременно на 7,2 % и 2,3 % стали дешевле свежие помидоры и огурцы соответственно, а также снизились цены на мясо птицы и свинину в среднем на 0,5% и 0,3% соответственно.

Цены на непродовольственные товары в марте 2015 г. увеличились на 1,4 % (в марте 2014 г. – на 0,7 процента). Цены и тарифы на услуги в марте 2015 г. выросли на 0,3 % (в марте 2014 г. – на 0,5 процента).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2015 г. составила 3 774,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 1,2 % (с начала года – на 13,7 процента). В субъектах Российской Федерации стоимость минимального набора продуктов питания варьировала от 3

018,4 рубля в Курской области до 8 084,5 рубля в Чукотском автономном округе, формируя разрыв между регионами по указанному показателю в 2,7 раза.

Реальные денежные доходы населения без учета данных по Республике Крым и г. Севастополь по предварительным данным Росстата в целом по стране в феврале 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,1 %, в январе-феврале 2015 г. – на 2,5 процента. В региональном разрезе данный показатель снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 годом в 48 субъектах, при этом на 10 и более процентов в республиках Ингушетия, Тыва, Ивановской, Рязанской и Мурманской областях.

Среднедушевые денежные доходы населения за февраль 2015 г. увеличились по сравнению с февралем 2014 г. во всех субъектах Российской Федерации, кроме Красноярского края и Республика Ингушетия.

Среднедушевые денежные доходы в субъектах Российской Федерации в феврале 2015 г. различались в 7,7 раза (минимальные – в Республике Тыва – 11 132 рубля, максимальные – в Ненецком автономном округе – 85 744 рубля).

По состоянию на 1 января 2015 г. в бюджетную систему Российской Федерации поступило 10538,9 млрд. рублей налогов, сборов и иных обязательных платежей. От всех собранных на территориях субъектов Российской Федерации налогов и сборов 49,2 % перечислено в федеральный бюджет.

Уровень регистрируемой безработицы в целом по стране в марте 2015 г. составил 1,3 % экономически активного населения. В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 1,0 млн. человек, в том числе 0,8 млн. человек получали пособие по безработице.

Менее 1,0 % экономически активного населения признано в установленном порядке безработными в 21 субъекте Российской Федерации. Из них минимальный уровень зарегистрированной безработицы отмечен по состоянию на конец марта 2015 г. в г. Санкт-Петербурге, Ханты-Мансийском автономном округе, Ленинградской области, г. Москве, Ульяновской, Нижегородской, Московской, Сахалинской, Липецкой областях и Чувашской Республике.

Наиболее высокие показатели зарегистрированной безработицы по-прежнему фиксируются в регионах со сложной социально-экономической ситуацией: Республике Ингушетия (15,9 % в конце марта 2015 г.), Чеченской Республике (15,5 %), Республике Тыва (5,3%). Количество создаваемых рабочих мест не обеспечивает в полной мере занятости трудоспособного населения, численность которого в указанных регионах растет.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2015 г. составила 2 947 млн. рублей и по сравнению с 1 марта 2015 г. увеличилась на 72 млн. рублей (2,5 процентов).

В демографической сфере развития регионов в январе-феврале 2015 г. отмечалось снижение числа родившихся (в 69 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 57 субъектах Российской Федерации).

В целом по стране в январе-феврале 2015 г. число умерших превысило число родившихся на 12,8 % (в январе-феврале 2014 г. – на 5,9 %), в 21 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5 – 2,0 раза. По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2015 г. составила 146,3 млн. человек (с учетом данных по Крымскому федеральному округу).

Увеличение численности населения за 2014 год сложилось за счет естественного и миграционного приростов. При этом миграционный прирост составил 89,9 % от общего прироста населения.

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В марте 2015 г. в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с мартом прошлого года 102,7 процента и с февралем 2015 г. – 109,3 процента. В первом квартале предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2,9 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

В сельскохозяйственных организациях начались подготовительные работы к предстоящему весеннему севу. К началу марта по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Самарской области в семенных фондах сельскохозяйственных организаций

имелось 68,4 тыс. тонн яровых зерновых и зернобобовых культур, что на 100% удовлетворяет потребность.

В январе-марте 2015 года субъекты малого предпринимательства формировали 46,7 процента оборота оптовой торговли.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в марте 2015 года составил 7648,9 млн.рублей, или 89,3% от марта 2014 года и 194,1% к февралю текущего года; в январе-марте 2015 года – 16138,4 млн.рублей и 67,8%.

На 1 апреля 2015 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 247,9 тыс. голов, в том числе коров – 110,5 тыс. голов, свиней – 178,0 тыс. голов, овец и коз – 164,7 тыс. голов.

В крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях в январе-марте 2015 года увеличилось производство молока и яиц по сравнению с аналогичным периодом прошлого года соответственно на 5,7% и 5,1%, снизилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 3,9%.

Запасы нефтепродуктов в сельскохозяйственных организациях, по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Самарской области, на 1 апреля 2015 года составили: дизельного топлива – 22 тонн (106,6% к уровню предыдущего года), бензин – 1,6 тонн (117,7% к уровню предыдущего года).

На 1 апреля 2015 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений составило 113767 единиц.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за февраль 2015 года работникам организаций Самарской области, составила 24786 рублей. За месяц средняя заработная плата увеличилась на 0,2%, по сравнению с февралем 2014 года - на 6,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в феврале 2015 года составила к уровню февраля 2014 года 91,3%, к уровню января 2015 года – 97,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-феврале 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года сократились на 4,3 процента.

Численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет по итогам опросов населения по проблемам занятости в среднем за январь-март 2015 года составила 1738,8 тыс. человек, в их числе 1664,5 тыс. человек, или 95,7% экономически активного населения, были заняты в экономике и 74,3 тыс. человек – не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В феврале 2015 года среднесписочная численность работников организаций области составила 1090,2 тыс. человек. Против февраля 2014 года она снизилась на 2,3%, по сравнению с предыдущим месяцем – на 0,1%.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу марта 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 21,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 19,4 тыс. имели статус безработного.

Численность постоянного населения на начало марта 2015 года по предварительной оценке составила 3211,1 тыс. человек. За январь-февраль 2015 года численность населения уменьшилась на 1,6 тыс. человек. Число родившихся, по сравнению с январем-февралем прошлого года, сократилось на 5,0 процентов, число умерших увеличилось на 5,1 процента, превысив число родившихся на 34,4 процента (в январе-феврале 2014 года на 21,6 процентов).

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-феврале 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Естественный прирост населения зарегистрирован в Октябрьском районе города Самара, в Автозаводском районе города Тольятти, в пгт Усть-Кинельский городского округа Кинель, пгт Рощинский муниципального района Волжский, пгт Суходол муниципального района Сергиевский, муниципальном районе Камышлинский, сельской местности городского округа Сызрань.

Таблица № 1.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Март 2015 г.	Март 2015 г. в % к		Январь-март 2015 г.	Январь-март 2015 г. в % к январю-марту 2014 г.
		февралю 2015 г.	марту 2014 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	222764,2	111,2	110,2	603139,7	106,1
Индекс промышленного производства, %	x	109,3	102,7	x	102,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	23340,2	130,6	133,3	58215,1	120,6
обрабатывающие производства	76313,7	111,2	113,9	199614,8	112,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	11556,7	96,8	102,3	36025,1	101,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	7648,9	194,1	89,3	16138,4	67,8
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади	73,2	37,6	98,6	416,9	в 2,1 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками	67,6	42,4	131,2	314,9	199,5
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей1)	x	x	x	6672,6	98,7
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей2)	12704,0	112,3	114,4	35008,6	111,9
Объем услуг предприятий связи,млн.рублей2)	2913,9	101,1	101,7	8686,5	105,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	45624,0	109,9	80,1	128962,9	83,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	1992,9	106,6	81,5	5671,3	87,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	46054,3	106,4	86,6	123994,5	85,4
Объем платных услуг населению, млн.рублей	11921,1	100,0	96,5	35164,5	96,1
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1076,6	94,1	92,9	3255,1	100,0
Индекс потребительских цен, %	x	101,2	116,8	x	116,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	106,5	117,4	x	113,4
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	19,4	102,2	115,1	x	x

1) Оперативные данные.
2) Темп роста в действующих ценах.

ПОКАЗАТЕЛИ Г.О. САМАРА

В 2013 году разработан и одобрен прогноз социально-экономического развития города Самара на 2014 – 2016 годы. При работе над проектом бюджета на 2014 год и на плановый период 2015 – 2016 годов за основу взят умеренно-оптимистичный (консервативный) вариант прогноза, показатели которого предусматривают умеренные темпы развития экономики Самары, что соотносится с параметрами социально-экономического развития региона и страны.

В рамках реализации градостроительной и жилищной политики на территории городского округа комитетом рассмотрен вопрос внесения изменений в Генеральный план городского округа Самара, которые касались графической части Генерального плана в целях размещения объекта капитального строительства регионального значения – футбольного стадиона с объектами сопутствующей инфраструктуры. Рассматривался земельный участок в границах Московского шоссе, ул. Демократической, жилой застройки вдоль ул. Ташкентской и Волжского шоссе «Радиоцентр».

В рамках работы по стабилизации ситуации на продовольственном рынке Самары граждане в преддверии праздников вновь смогли приобрести продукты без торговых наценок. На территории областной столицы Министерством сельского хозяйства и продовольствия Самарской области с Администрации г.о.Самара организовали аграрные рынки. Участие в ярмарках для производителей являлось бесплатным, что позволило избежать торговых наценок.

В рамках мероприятий по наведению порядка на рынке рекламы в городе в 2015 году Департамент благоустройства и экологии Самары объявил торги. Работы будут проводить в рамках программы «Поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния

территории Самары» на 2015-2019 годы. Максимальная цена контракта составит 5,1 млн рублей.

В 2014 году в рамках реализации муниципальной программы г.о. Самара «Чистая вода» на 2010-2016 годы с учетом привлечения средств областного бюджета будет завершено строительство водовода диаметром 600 мм в пос. Зубчаниновка. Объем бюджетных расходов на указанный объект составит свыше 12,2 млн. руб.

Внедрение энергосберегающих мероприятий (установка приборов учёта коммунальных услуг, установка систем автоматического регулирования потребления тепловой энергии) в рамках реализации муниципальной программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на территории г.о. Самара» на 2011 год и на период с 2012 по 2020 годы и энергосберегающих технологий на объектах муниципальной собственности - основные пути решения поставленных задач.

По данным рейтинга «Лучший город России» (составлен ежемесячным деловым журналом «Секрет фирмы»), составленном весной 2014 года, Самара заняла 14-ю строчку из 100. Согласно этому рейтингу, доходы бюджета Самары составили 17,4 тыс. рублей на человека, объем производства – 129,4 тыс. рублей на человека, инвестиции в основном капитал – 46,1 тыс. рублей на человека. Уровень официальной безработицы относительно трудоспособного и экономически активного населения в Самаре также снизились и на 1 сентября 2014 года составлял 0,4 %.

Одним из главных конкурентов преимуществ Самары является мощный промышленный потенциал. Основные отрасли городской промышленности Самары – машиностроительная, авиакосмическая, электроэнергетическая, а также металлургическое производство и нефтепереработка. В Самаре работает 180 крупных и средних предприятий, более 3 тысяч малых предприятий, осуществляют деятельность крупнейшие российские и международные компании: «Газпром», «Роснефть», «Ростехнологии»,ФСК ЕЭС, предприятия аэрокосмического комплекса, Pepsi, Coca-cola, Nestle, Alcoa и другие.

На территории Самары реализуется 69 целевых программ: три федеральные, 18 областных, 48 муниципальных. В 2014 году на выполнение всех программ отводиться почти 15 млрд рублей, 9 из которых – средства вышестоящих бюджетов.

С каждым годом доля поступлений из регионального и федерального бюджетов в муниципальную казну увеличивается. В 2013 году поступления в бюджет города составили порядка 7 млрд рублей, в 2014 году, по предварительным расчетам – 9 млрд рублей.

Основные проекты г.о. Самара:

1. Мосты Самары.

В 2014 году завершилось строительство крупнейшего моста «Кировский», а в 2015 году начинается строительство мостового перехода «Фрунзенский». Эти проекты сделают огромный вклад в развитие транспортной связанности Самары и пригородных территорий.

2. Аэропорт «Курумоч».

В 2014 году завершается строительство нового пассажирского терминала международного аэропорта «Курумоч».

3. Набережная Самары

В 2014 году реконструировали набережную Волги, учитывая современные требования к качеству строительных работ и доступности городской среды. Это самая протяженная набережная на Волге, которую дополняют 170 тыс. кв. м пляжей рядом с центром.

4. Стадион к ЧМ-2018.

В 2012 году Самара вошла в число городов, которые будут принимать у себя матчи Чемпионата Мира по футболу в 2018 году. Подготовка к ЧМ-2018 предусматривает масштабные работы по благоустройству, капитальный ремонт дорог, модернизацию транспортной системы. На

территории, прилегающей к стадиону, будет размещаться инновационный технополис «Гагарин-центр», объект отдыха и туризма. Общая площадь объекта проектирования составляет 930 га.

5. Технополис «Гагарин-центр».

Строительство технополиса «Гагарин-центр» должно способствовать вхождению Самарского аэрокосмического университета в мировой Топ-100 и создать мощный задел для развития аэрокосмической отрасли по всей стране.

6. Развитие туризма.

В направлении развития туризма будут реализованы крупные проекты на территории, как Самары, так и агломерации. Комплекс «Жигулевская Жемчужина» предлагает создание в Самарской области современных экологически благоприятных курортов на территории Жигулевских гор. С Самарой планируется он будет связан канатной дорогой.

7. Историческая Самара.

Утвержден проект реконструкции 120 га исторического центра города Самары в границах улиц Комсомольской, Фрунзе, акватории реки Волги и акватории реки Самары.

8. Проблема ветхого жилья.

Сегодня в Самаре очень остро стоит решение проблем ветхого и аварийного жилья. Поэтому с помощью регионального оператора жилищных программ – Самарского областного фонда жилья и ипотеки (СОФЖИ) – минстрой планирует значительно продвинуться в решении этого социально значимого вопроса, параллельно решая еще одну чрезвычайно актуальную для Самары проблему. В центральной части города расположена основная часть ветхого и аварийного жилья Самары. Под руководством министерства строительства СОФЖИ ведет работу по подготовке ППТ пяти кварталов центральной части города (в границах улиц Молодогвардейской, Галактионовской, Рабочей, Садовой и Л. Толстого), где на месте ветхого жилья будут построены современные жилые дома.

9. Жилищное строительство.

Самара наращивает объемы жилищного строительства. Запланирована застройка территорий бывших предприятий: планировка территорий «Самар-Центр» (40га) и площадки Завода имени Масленникова (50 га).

10. Модернизация производства.

На данный момент работа ведется в компаниях аэрокосмической отрасли: корпорации «Кузнецов»

В Самаре подвели итоги социально-экономического развития города за шесть месяцев 2014 года и представили прогноз на 2015–2017 годы. Чиновники отмечают падение индекса промышленного производства, который, по их прогнозам, по итогам 2014 года составит только 94%. В прогнозе на ближайшие три года мэрия Самары ориентируется на базовый вариант развития, который предполагает сохранение инерционных трендов в экономике города, слабый рост потребительской активности населения и, как следствие, незначительные темпы роста по всем отраслям. По мнению экспертов, Самара развивается в общероссийском тренде, поэтому превышения заложенных в прогнозе показателей стоит ждать лишь в случае отмены санкций и восстановления цен на нефть.

Мэрия Самары оценила социально-экономическое развитие города за шесть месяцев 2014 года и представила прогноз на 2015–2017 годы. В 2014 году экономика Самары развивалась неравномерно.

По итогам 2014 года сохранится позитивная динамика в инвестиционно-строительной сфере, ожидается также рост среднемесячной заработной платы и прибыли организаций города. Вместе с тем отмечается снижение промышленного производства и роста оборота розничной торговли.

По оценкам департамента экономического развития, индекс промышленного производства в Самаре в течение первого полугодия 2014 года находился в пределах 92–96 %. «Ситуация в промышленном комплексе обусловлена сокращением производства в обрабатывающих отраслях и в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды. Это, соответственно, 93,5 % и 94 %. С учетом неблагоприятной геополитической ситуации и проявления рецессии в экономике в 2014 году индекс промышленного производства в целом составит 94 % относительно 2013 года.

Демографическая ситуация, которая складывается в Самаре, требует строительства новых дошкольных учреждений. В планах у администрации в 2015 году реконструкция и строительство общей сложности пяти детских садов. В области культуры планируется восстановить три ДК: «Зубчаниновка», «Юность» и «России». Последний, по задумке

городских властей, должен стать одним из крупнейших молодежных центров, в котором разместятся общественные организации и самарское КВН-движение.

Впервые за последние 20 лет в Самаре было построено или введено в эксплуатацию после полной реконструкции сразу 10 новых детских садов, и работа продолжается.

Бюджет Самары в 2015-й и плановый период 2016 и 2017 годов, несмотря на сложную экономическую ситуацию. Доходы казны в 2015 году запланированы в размере 13,9 млрд рублей, расходы – 14,4 млрд рублей, дефицит – 515,6 млн рублей. Больше всего средств будет направлено на сферу образования (в частности, обязательно продолжить повышение зарплат педагогов), ЖКХ и благоустройство.

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации http://economy.gov.ru/
- Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области http://economy.samregion.ru
- Сайт администрации г.о Самара http://city.samara.ru
- Сайт Думы городского округа Самара http://www.gorduma.samara.ru/
- Стратегия Социально-Экономического развития Самарской области до 2020г.
- Стратегия развития г.о. Самара до 2025г.
- http://rs63.ru/archives/121/656814/
- http://www.kommersant.ru/doc/2611817

3. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В 2010 – 2015 гг.

В 2013-2014 гг. в г. Самара анонсировали ряд новых проектов, большинство из которых носит комплексный характер. В Самаре ожидается застройка сразу нескольких площадок, где основная часть застройки является жилой с сопутствующими торгово-офисными и социальными объектами:

- застройка площадки бывшего подшипникового завода 4 ГПЗ (площадью около 40 га),
- застройка территории завода имена Масленникова (площадью около 50 га),
- офисно-жилой комплекс около Центрального Автовокзала,
- застройка площадки бывшего Ипподрома.
- комплексная застройка в п. Лейтенанта Шмидта.
- проект «Хлебная Площадь» в границах улиц Комсомольская, Фрунзе и акваторий рек Волга и Самара

Освоение этих территорий приведет как к увеличению жилого фонда, так и площадей коммерческих объектов различного масштаба и направленности.

В 2013 году в офисном сегменте были построены ряд офисных центров различного класса общей площадью около 42 тыс.кв.м. Офисный центр на ул.Аврора 155 площадью 6 тыс.кв.м. заявлен как А класс, Millennium Tower на Мичурина (площадью 9 260 кв.м.) и Арбат на московском шоссе 55 (площадью 10,5 тыс.кв.м.) представлены в классе В+, Парфюм на Мичурина 21 (площадью 6 тыс.кв.м) и Олимп на Ново-Садовой 311 (площадью 10 тыс. кв.м.) класса В.

В 2014 году состоялось открытие офисного центра «БАШНЯ» площадью 11 тыс. кв.м напротив Центрального автовокзала, его возводил ГК «Берег». На конец 2014 года в ОЦ «БАШНЯ» чуть больше половины площадей сданы в аренду.

Бизнес-крепость «БАШНЯ» - офисный комплекс класса «А», спроектированный по международным стандартам и требованиям. БК «БАШНЯ» представляет собой современное 16-ти этажное монолитно-каркасное здание, с эркером и вентилируемым фасадом. С верхних этажей здания открывается видовая панорама города и река Волга.

В целом основная часть крупноформатной недвижимости в офисном сегменте расположена в центральных районах городах - Самарском, Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном. В отличие от торговой недвижимости, новых направлений в строительстве офисных объектов пока не ожидается. Все новые объекты будут располагаться в местах традиционных локаций и в районах комплексной застройки территорий.

По типу строительства за последнее десятилетие превалировали крупноформатные объекты офисного назначения – БЦ. Максимальный объем нового строительства в сфере коммерческих площадей г. Самара пришелся на период 2006-2008 гг.

Таблица 3.1 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости в г. Самара за 2010-2014гг

Название объекта	**Класс**	**Адрес расположения**	**Девелопер**	**Общая площадь объекта, кв.м**	**Этажность**	**Год ввода/реконструкции/сноса**
Вертикаль	B+	Московское ш./ул. Пролетарская	УК «Эл-Траст»	10 712	27	2010
МФЦ	C+	Московское ш./ул. Луначарского		3 000	4	2011
Галактика	B	ул. Ярмарочная, 55/ ул. Ульяновская, 52	СанТехСтрой	12 000	17	2010
Ирбис	B+	ул. Ново-Садовая, 160б	Каса-Строй	12 000	9	2011
ФинХаус	B	ул. Дачная, 24а	Финстрой	12 000	8	2011
Панорама	B+	ул. Скляренко, 26	Трансгруз	13 400	18	2011
Газпромтрансгаз	B+	ул. Ново-садовая, 106а, к1		20 000	24	2011
Флагман	B+	ул. Партизанская, 82А		4 535	6	2012
Торгово-офисное здание	B	ул. Ново-Садовая, 307а	Новый Дон	12 000	14	2012
Офисное здание	A	ул. Авроры, 155	частное лицо	6 000	7	2013
Millennium Tower	B+	ул. Мичурина, 78 лит. Н	Самарская Валютная Межбанковская биржа, в 2008г. - Московская межбанковская валютная биржа	9 260	7	2013
Арбат	B+	Московское ш., 55		10 557	19	2013
Парфюм	B	ул. Мичурина, 21		6 000	10	2013
Олимп	B	ул. Ново-Садовая, 311	ООО «МГСК-98»	9 800	15	2013
Самара-Сити	B	ул. Урицкого, 23	Уран	30 000	22, 33	нет данных
Новые проекты						
Башня	A	пр. Карла Маркса, 201б	ООО «Берег Девелопмент»	11 000	16	2014
Реконструкция						
Галант		ул. Песчаная, 1		11 300	4	2013
МФЦ «7 Авеню»	B	ул. Ново-Садовая, 3	Первая Инвестиционная компания	30 000	7	2013
Замороженные проекты						
БЦ «Роза мира»	A	ул. Молодогвардейская, 198	Репер-Т	6 000	13	нет данных

Таблица 3.2 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду

Год	2013 год	2014 год	1 квартал 2015 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	805	1 172	1 216
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	178 460	233 858	220 422

Таблица 3.3Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу

Год	2013 год	2014 год	1 квартал 2015 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	868	1 027	935
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	294 131	319 589	314 107

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие здания офисной функции - БЦ;
- встроенно-пристроенные помещения на 1 этажах жилых домов (встройка) офисного назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на 1 линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом. В них могут быть представлены разные по функционалу площади (например, банков, турагентво или риэлторских компаний).

В Самаре сложилось несколько коридоров, отличающихся большим трафиком и пользующихся большим спросом среди арендаторов/покупателей офисной недвижимости. Наиболее давние по сроку образования:

- ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
- ул. Куйбышева
- ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)
- Московское шоссе (от Осипенко до Советской Армии)
- ул. Гагарина/ул. Победы

Таблица 4.1 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

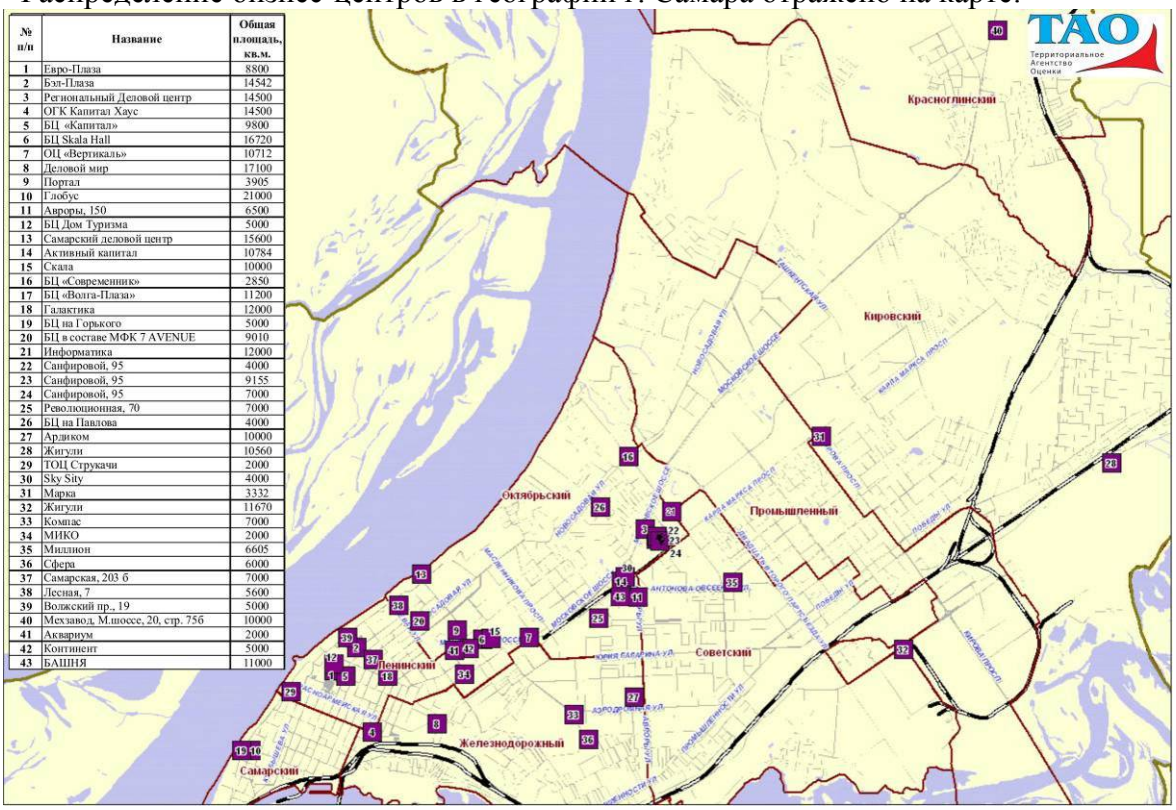
Показатели	Сегмент рынка		
	Рынок аренды	Рынок продажи	
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 1 квартал 2015 г., шт.	1 216	935	
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 1 квартал 2015 г., кв.м	220 422	314 107	
Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 1 квартал 2015 г., кв.м	181	323	
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости	ул. Алексея Толстого, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Революционная, ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачная, ул. Ерошевского, Заводское ш., Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Осипенко, ул. Урицкого	ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская	
Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов продажа – по площади объектов		
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2014 г.	• затраты на уборку, охрану объекта, • затраты на управление и заключение договоров аренды, • затраты на оплату обслуживающего персонала, • затраты на вывоз мусора, • затраты на содержание территории и автостоянку, • налог на имущество, • плата за землю, • страхование, • резервы на замещение.		
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Для офисных объектов класса С и ниже)	Среднее	Расширенный интервал	
	17	10	30

Таблица 4.2 Основные источники информации по рынку офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 1 квартал 2015 г.

N п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Информационная система «Волга-Инфо»	http://www.volga-info.ru/
5	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/

5. СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ (БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ) Г.САМАРА[1]

Распределение бизнес-центров в географии г. Самара отражено на карте:



№ п/п	Название	Общая площадь, кв.м.
1	Евро-Плаза	8800
2	Бэл-Плаза	14542
3	Региональный Деловой центр	14500
4	ОГК Капитал Хаус	14500
5	БЦ «Капитал»	9800
6	БЦ Skala Hall	16720
7	ОЦ «Вертикаль»	10712
8	Деловой мир	17100
9	Портал	3905
10	Глобус	21000
11	Авроры, 150	6500
12	БЦ Дом Туризма	5000
13	Самарский деловой центр	15600
14	Активный капитал	10784
15	Скала	10000
16	БЦ «Современник»	2850
17	БЦ «Волга-Плаза»	11200
18	Галактика	12000
19	БЦ на Горького	5000
20	БЦ в составе МФК 7 AVENUE	9010
21	Информатика	12000
22	Сапфировой, 95	4000
23	Сапфировой, 95	9155
24	Сапфировой, 95	7000
25	Революционная, 70	7000
26	БЦ на Павлова	4000
27	Ардиком	10000
28	Жигули	10560
29	ТОЦ Струкачи	2000
30	Sky Sity	4000
31	Марка	3332
32	Жигули	11670
33	Компас	7000
34	МИКО	2000
35	Миллион	6605
36	Сфера	6000
37	Самарская, 203 б	7000
38	Лесная, 7	5600
39	Волжский пр., 19	5000
40	Мехзавод, М.шоссе, 20, стр. 756	10000
41	Аквариум	2000
42	Континент	5000
43	БАШНЯ	11000

Рисунок 5.1 Распределение бизнес-центров г. Самара

В структуре качественных БЦ практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса С и В (по 41-42% .соответственно).

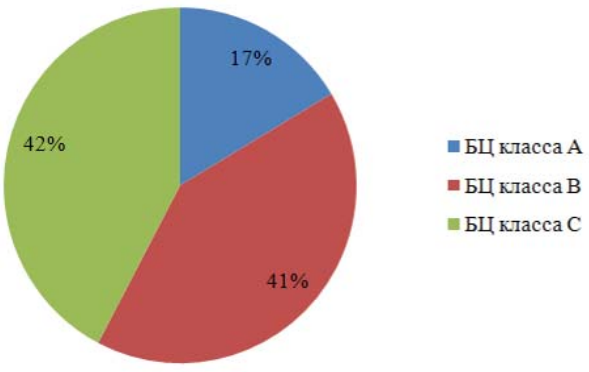


Рисунок 5.2 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 1 квартал 2015 года, % от общей площади

Динамика количества качественных вакантных площадей в БЦ на протяжении последних 2 лет имела отрицательное значение, т.е. их количество снизилось с 16% (в 2011 году) до 5% к концу 2013 г.

В 1 квартале 2015 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара выросла относительно начала 2014 года и составила 6,5%. В бизнес-центрах класса «А» выросло

[1] Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

количество вакантных площадей за счет БЦ «Башня», где по данным на 1 квартал 2015 года было около 41% свободной площади.

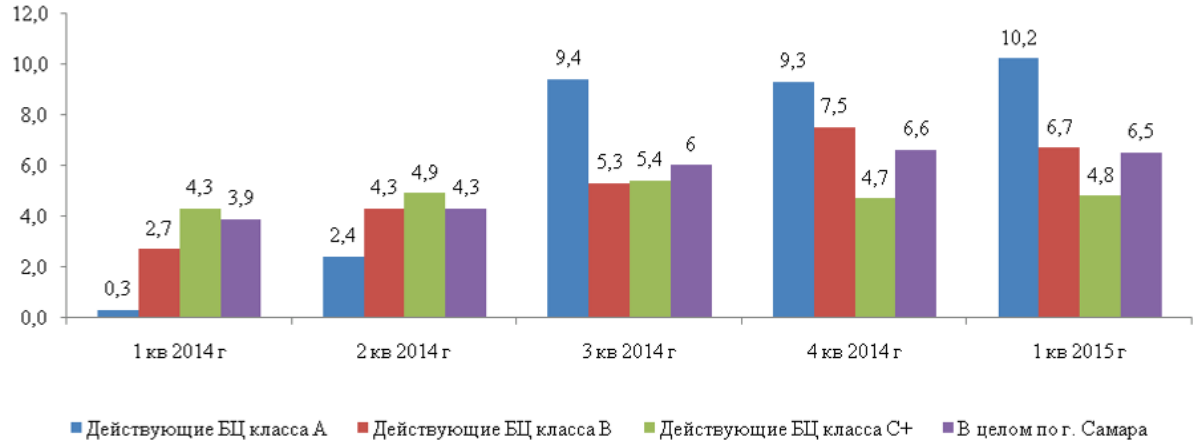


Рисунок 5.3 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2014-2015 гг., % к общей площади

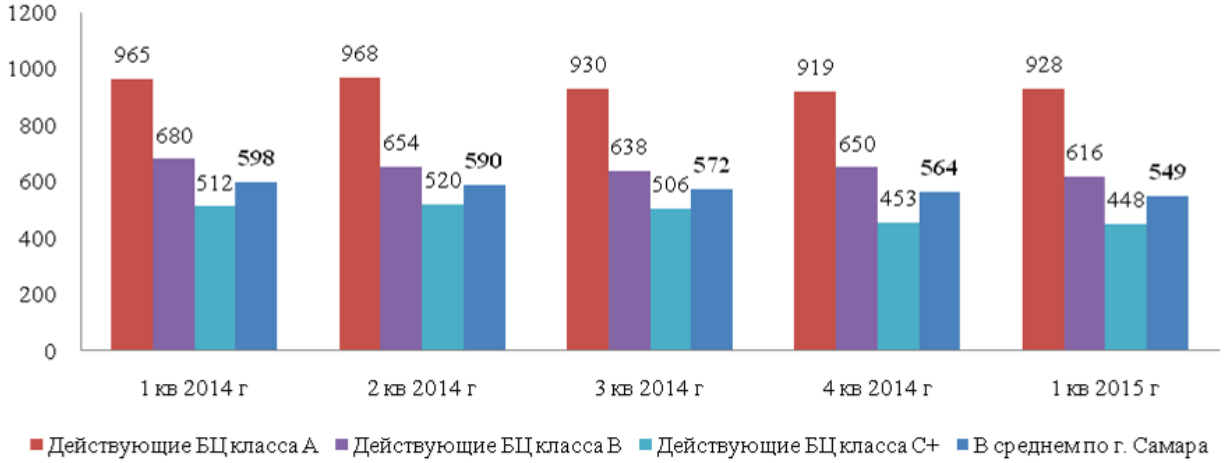


Рисунок 5.4 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2014-2015 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

В среднем в 1 квартале 2015 года в классифицируемых объектах Самары арендная ставка установилась на уровне 549 руб./кв.м/мес., наблюдается снижение аренды относительно начала 2014 года на 8%.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, относятся:

- тип постройки здания (класс А, В, С);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- наличие парковочных мест.

6. СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА[2]

По состоянию на 1 квартал 2015 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределение предложений по административным районам города примерно по 23% и 19% экспозиции приходится на центральные районы − Октябрьский и Ленинский.

[2] Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

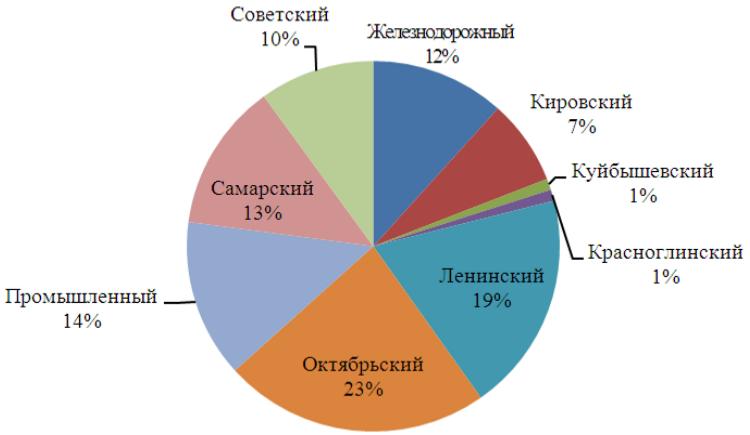


Рисунок 6.1 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата в аренду в 1 квартале 2015 года составил около 219 тыс. кв.м.

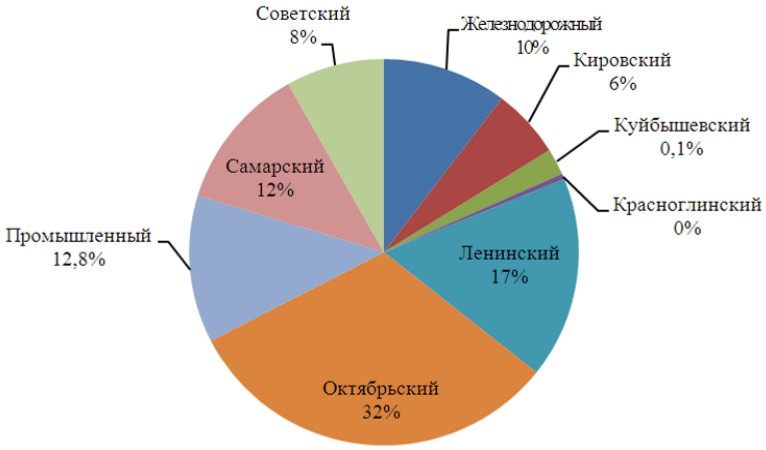


Рисунок 6.2 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 100 кв. м (59%).

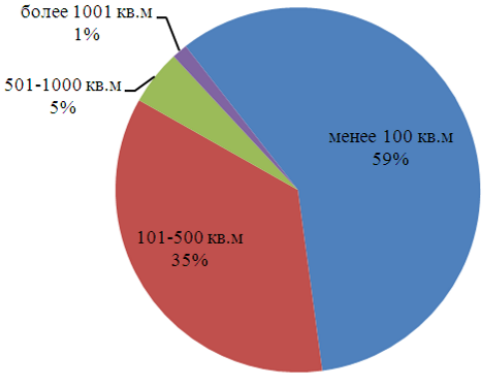


Рисунок 6.3 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Средняя арендная ставка на офисные площади по состоянию на 1 квартал 2015 года составила 547 руб./кв.м/мес., что на 2,8 % ниже, чем на конец 2014 года.

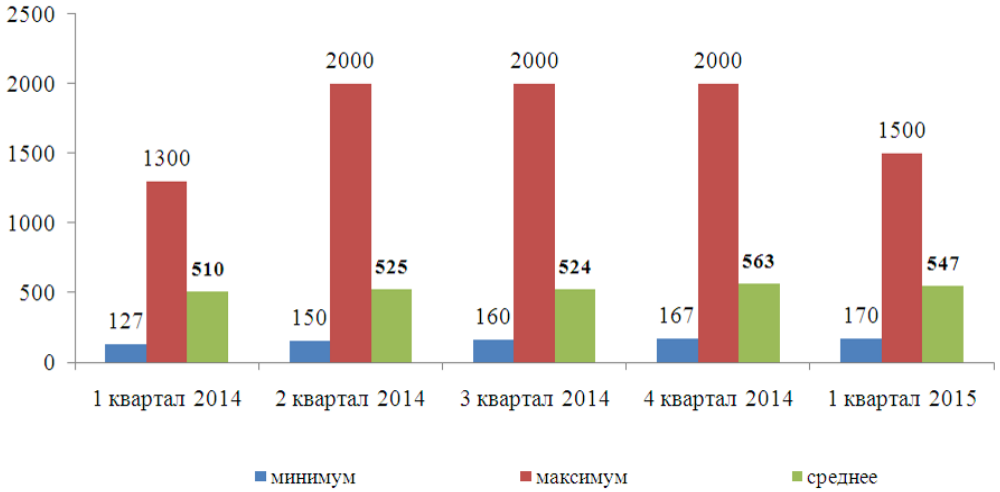


Рисунок 6.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2014-2015 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 170 руб./кв.м/мес. в Советском районе (предлагается офисное помещение на втором этаже площадью 132 кв.м на улице Заводское шоссе). Самые дорогие офисные помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение – 1500 руб./кв.м/мес. в Самарском, Ленинском и Промышленном районах.

В целом же центральные районы города (Ленинский и Октябрьский) на протяжении 2012 - 2015 гг. держат лидирующие позиции по уровню арендной ставки.

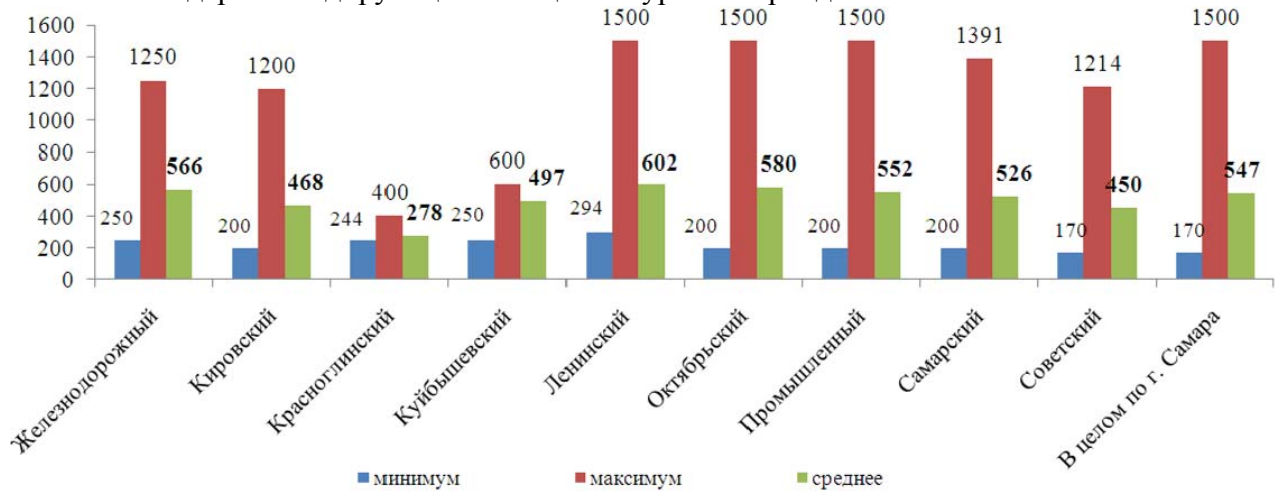


Рисунок 6.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., руб./кв.м/мес.

В 1 квартале 2015 года средняя арендная ставка в офисных помещениях площадью менее 100 кв.м -559 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных офисных помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем 486 руб./кв.м/мес.

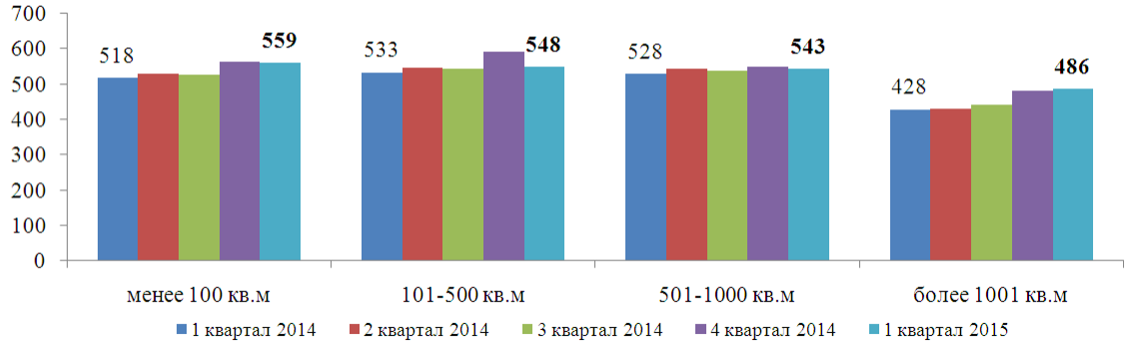


Рисунок 6.6 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2014-2015 гг., руб./кв.м/мес.

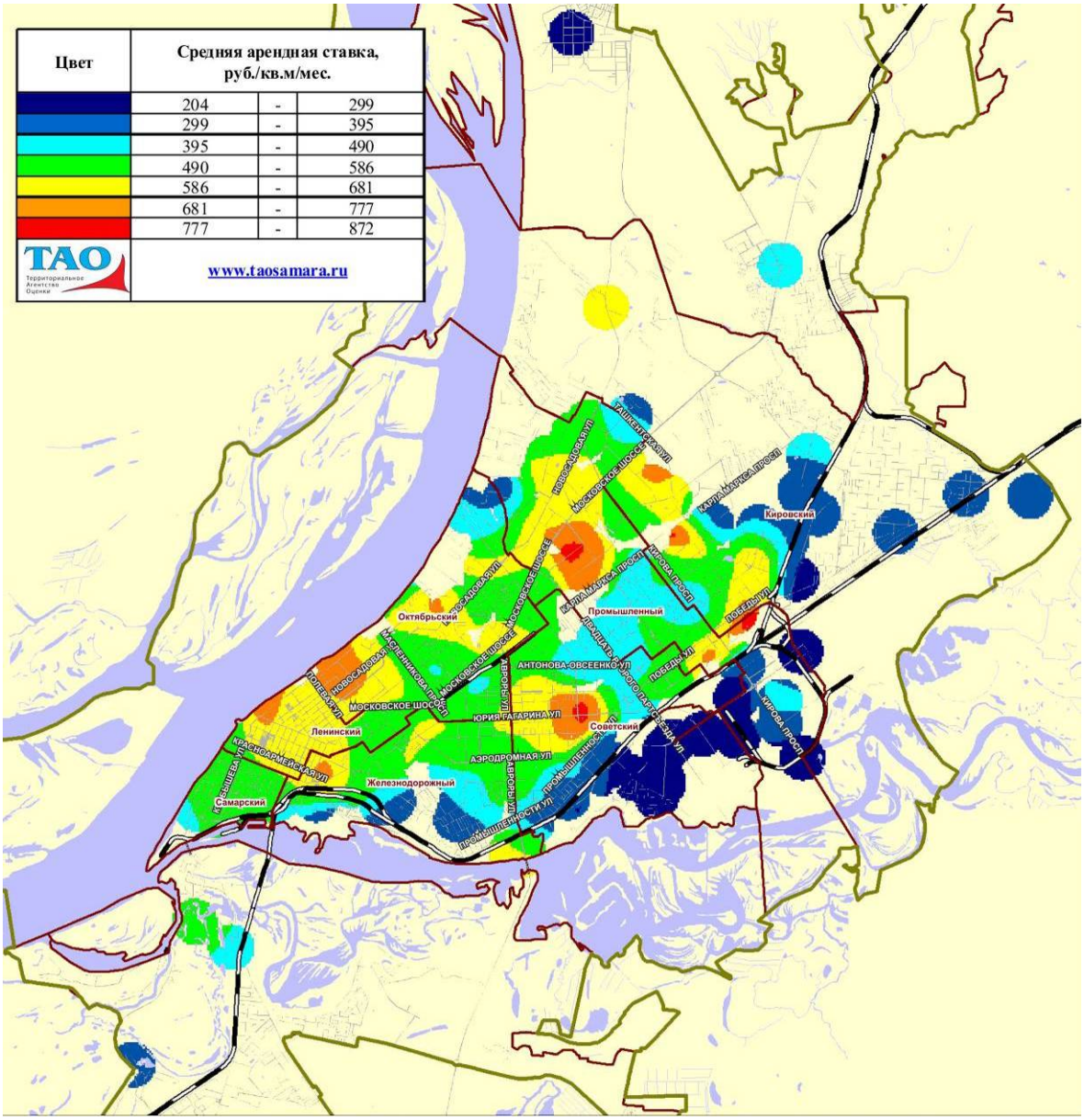


Рисунок 6.7 Ценовая карта по средним ценам предложения арендных ставок объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на 1 квартал 2015 г., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 0-10% и в среднем составляет 7%.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки офисной недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города. Близость к общегородским магистралям;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- тип постройки здания (встроенное/отдельное здание);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности других бизнес-объектов);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

7. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА[3]

По состоянию на конец 1 квартала 2015 года в сегменте продажи офисных помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределение предложений по

[3] Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

административным районам города примерно 26% экспозиции приходится на центральный район − Октябрьский.

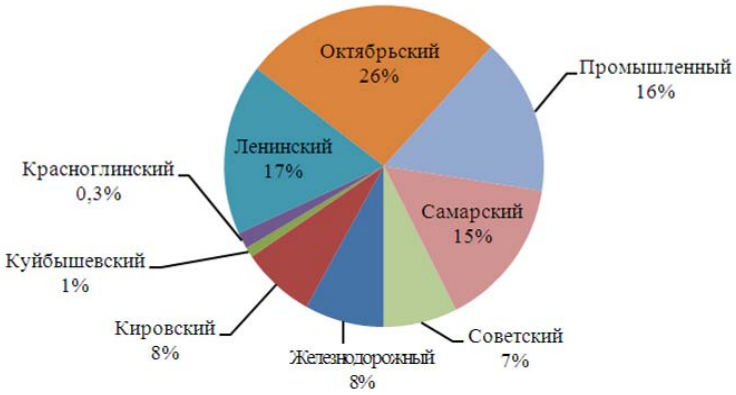


Рисунок 7.1 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата на продажу в конце 1 квартала 2015 года составил около 287,7 тыс. кв.м.

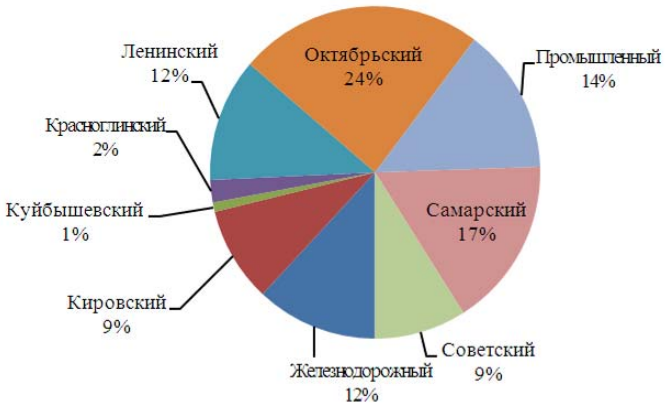


Рисунок 7.2 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений по размеру площади офисных объектов преобладают помещения до 500 кв м.

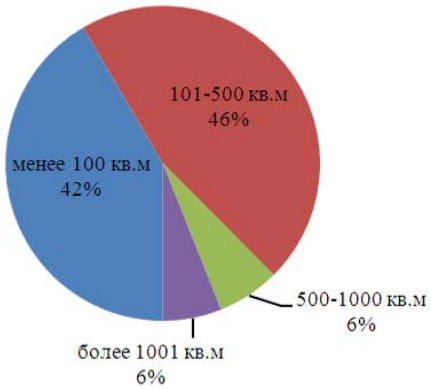


Рисунок 7.3 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Средний уровень цены продажи офисных площадей в формате «встроено-пристроенные объекты» по данным на конец 1 квартала 2015 года составил 52,5 тыс. руб./кв.м, что на 1,9% ниже, чем на конец 2014 года.

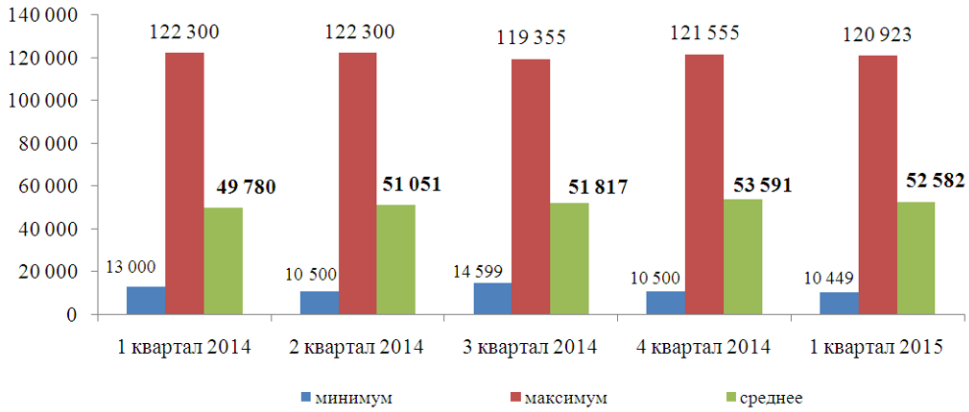


Рисунок 7.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2014-2015 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на конец 1 квартала 2015 года сосредоточены в Ленинском районе и Октябрьском (в среднем 60,5 тыс. руб./кв.м и 53,6 тыс. руб./кв.м соответственно). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 39,6 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 10,4 тыс. руб./кв.м в Промышленном районе (офисное помещение на цокольном этаже с черновой отделкой). Максимальное значение – 120,9 тыс. руб./кв.м в Ленинском районе (офисное помещение на улице Чапаевская).

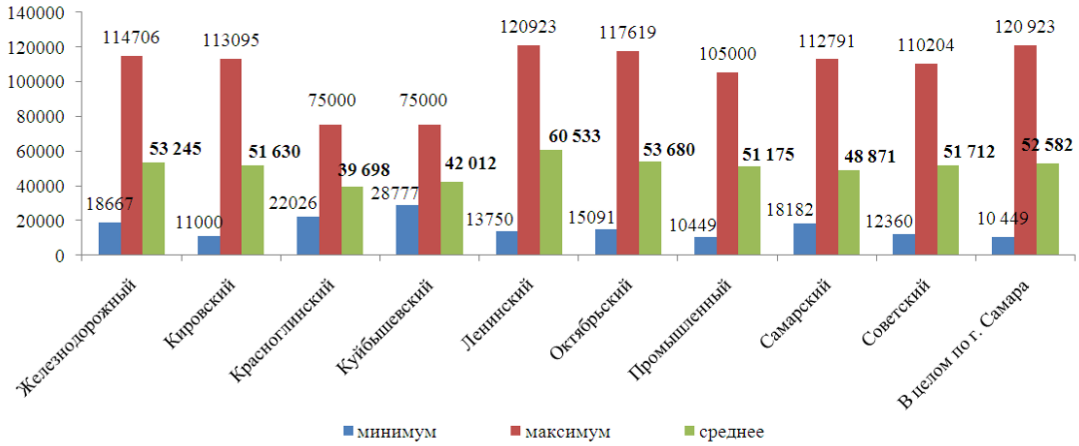


Рисунок 7.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи офисной «встройки» крупные предложения более 1000 кв.м дешевле объектов площадью менее 100 кв.м (в среднем 42 тыс. и 58,4 тыс. руб./кв.м соответственно).

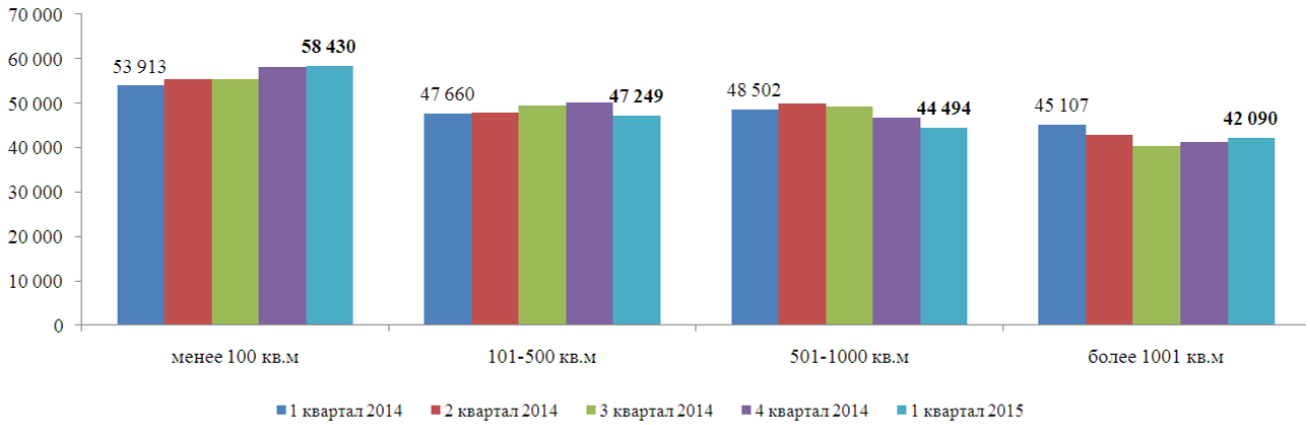


Рисунок 7.6 Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2014-2015 гг., руб./кв.м

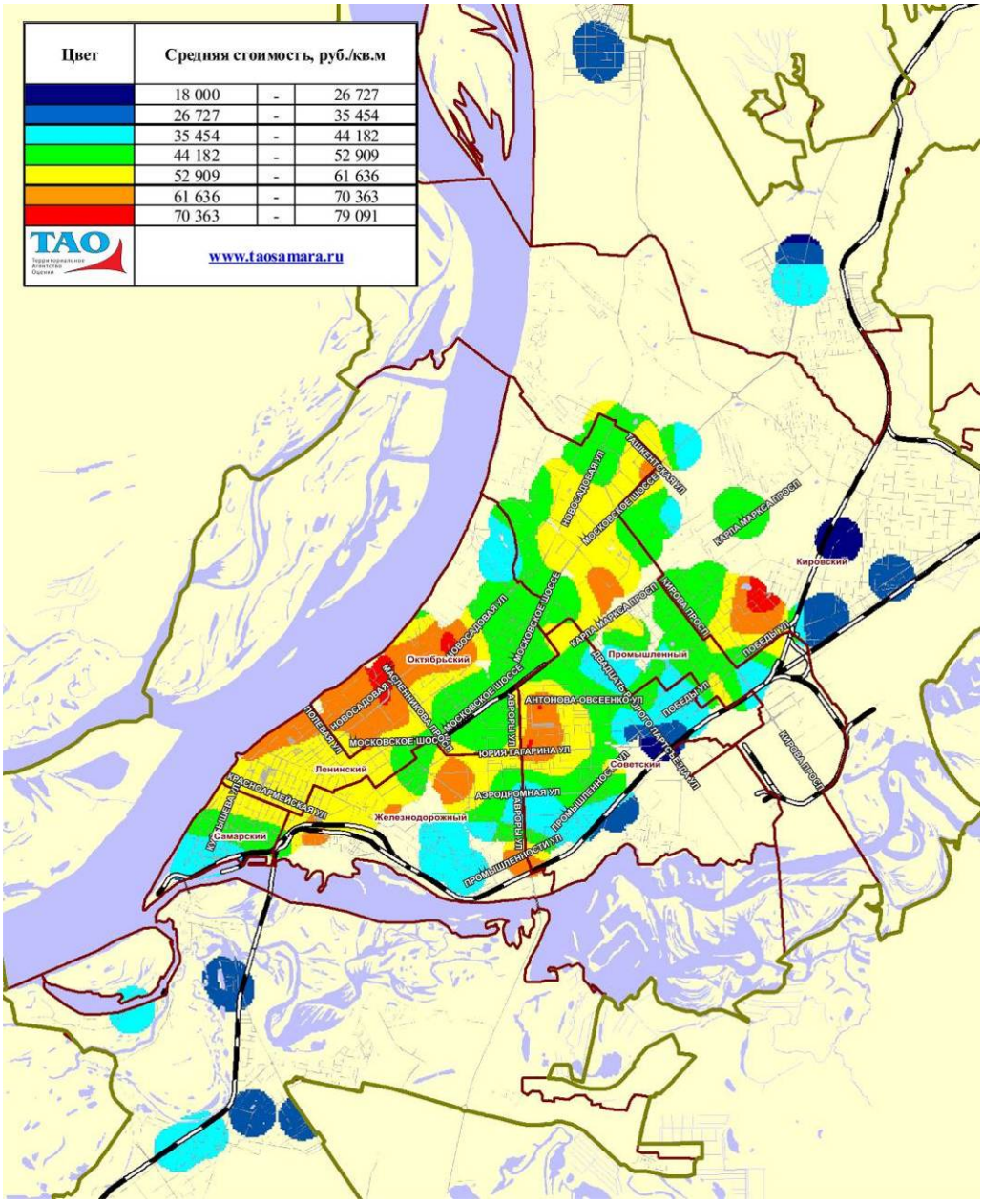


Рисунок 7.7 Ценовая карта по средним ценам предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на конец 1 квартала 2015 г.

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 3%-15% и в среднем составляет 9%.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость офисной недвижимости г. Самара, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города. Близость к общегородским магистралям;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- наличие парковочных мест;
- тип постройки здания (встроенное/отдельное здание);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности других бизнес-объектов);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

8. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на конец 1 квартала 2015 года установилась на уровне 8,74%.

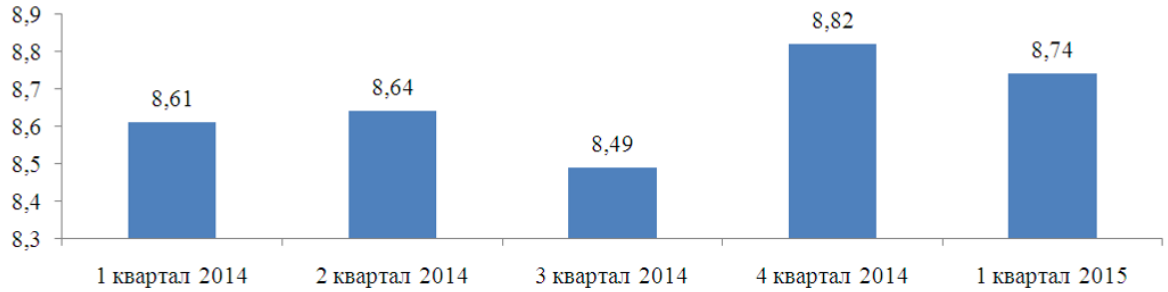


Рисунок 8.1 Средние ставки капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара, 2014-2015 гг., %

По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации офисных помещений по состоянию на конец 1 квартала 2015 года находится в диапазоне от 5,88 до 9,94%.

Таблица 8.1Ставка капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г.

Административный район г. Самара	Средняя величина ставки капитализации, %
Железнодорожный	8,93
Красноглинский	7,61
Кировский	5,88
Куйбышевский	9,94
Ленинский	8,35
Октябрьский	9,08
Промышленный	9,06
Самарский	9,04
Советский	7,31
В целом по Самаре	8,74

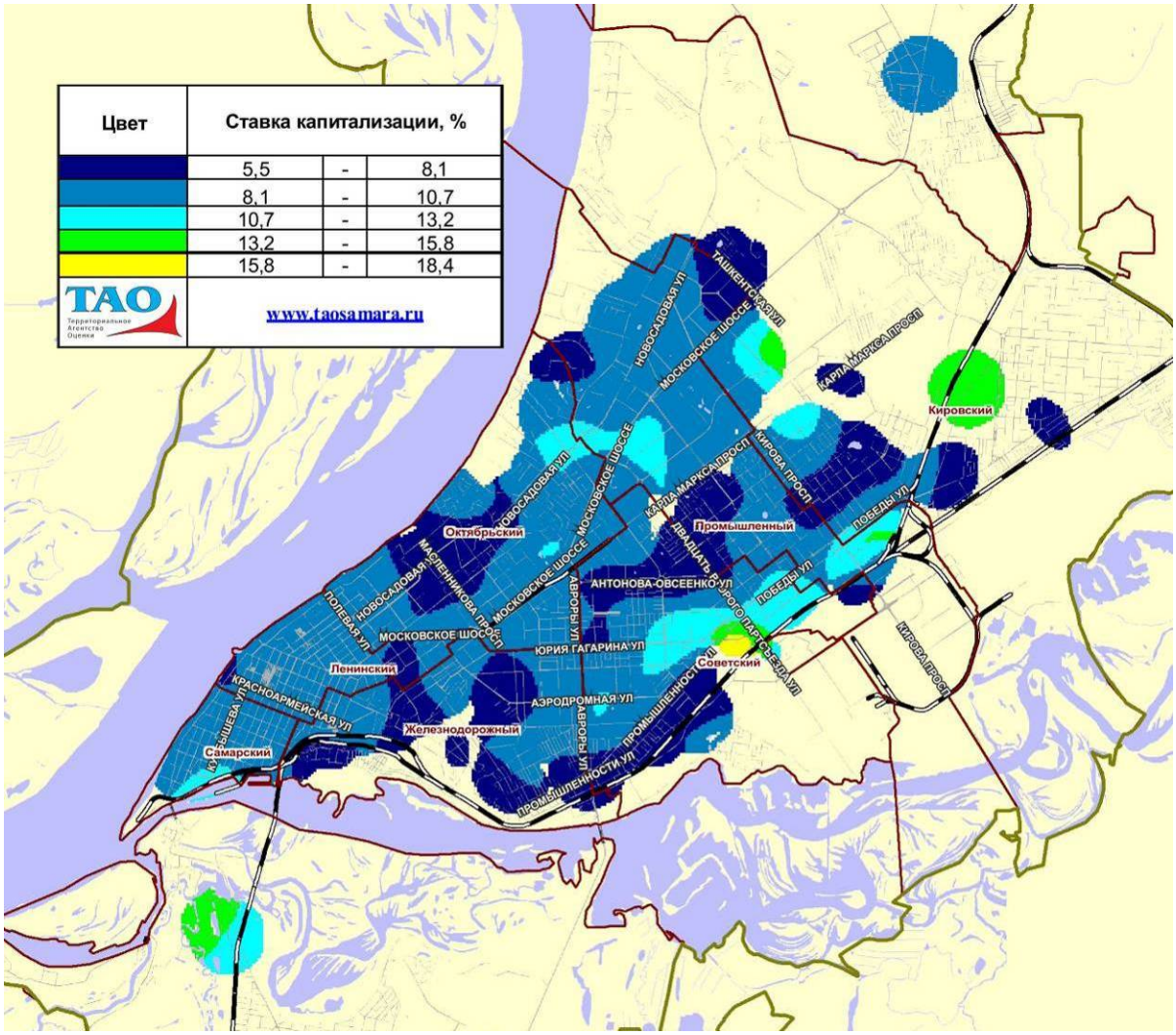


Рисунок 8.1 Карта ставок капитализации (средние значения) объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 1 квартал 2015 г., %

9. АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в конце 1 квартала 2015 года вырос и составляет 170 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на конец 1 квартала 2015 года установились в Самарском районе – 185 сут. Минимальный срок экспозиции у офисных помещений в аренду в Советском районе (137 сут.).

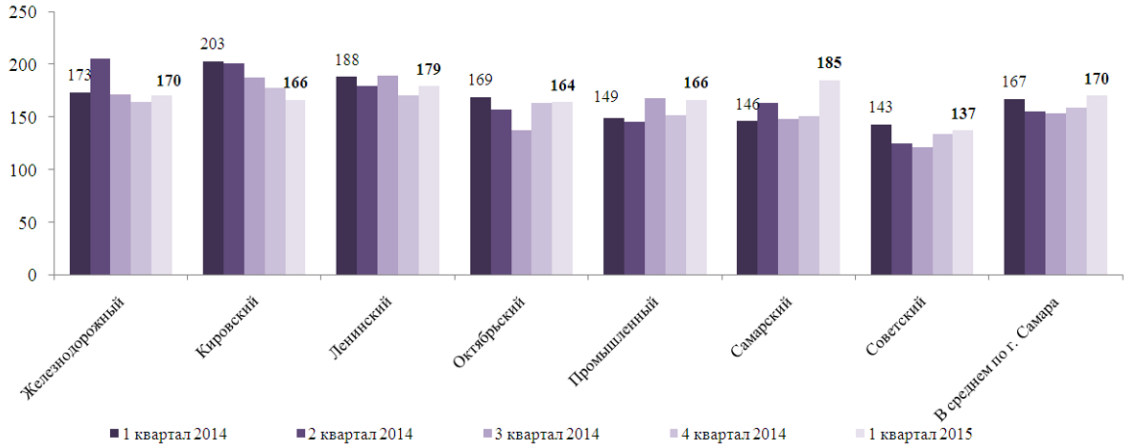


Рисунок 9.1 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., сут.

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в конце 1 квартала 2015 года составляет 172 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Железнодорожном и Советском районе (в среднем 185 сут.), а минимальное среднее значение – в Октябрьском районе (153 сут.).

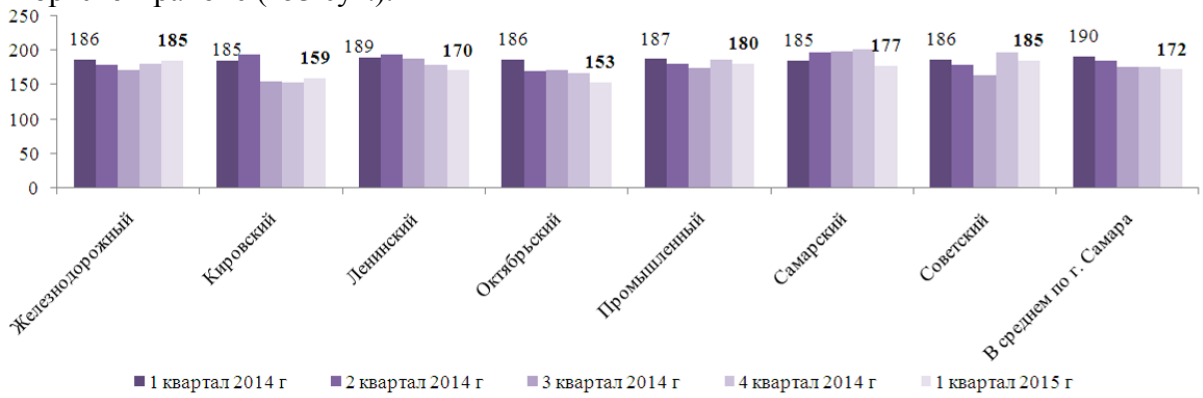


Рисунок 9.2 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на конец 1 квартала 2015 г., сут.

10. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА

СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

- В среднем в 1 квартале 2015 года в классифицируемых объектах Самары арендная ставка установилась на уровне 549 руб./кв.м/мес., наблюдается снижение аренды относительно начала 2014 года на 8%.
- В 1 квартале 2015 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара выросла относительно начала 2014 года и составила 6,5%.

СЕМЕНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА

- При распределение предложения офисов встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на конец 1 квартала 2015 года по административным районам г.Самара примерно по 23% и 19% экспозиции приходится на центральные районы − Октябрьский и Ленинский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата в аренду в 1 квартале 2015 года составил около 219 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 100 кв м (59%).

- Средняя арендная ставка на офисные площади по состоянию на 1 квартал 2015 года составила 547 руб./кв.м/мес., что на 2,8 % ниже, чем на конец 2014 года. В целом центральные районы города (Самарский, Ленинский и Октябрьский) продолжают держать лидирующие позиции по уровню арендной ставки.
- В 1 квартале 2015 года средняя арендная ставка в офисных помещениях площадью менее 100 кв.м -559 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных офисных помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем 486 руб./кв.м/мес.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду в конце 1 квартала 2015 года вырос и составляет 170 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на конец 1 квартала 2015 года установились в Самарском районе – 185 сут. Минимальный срок экспозиции у офисных помещений в аренду в Советском районе (137 сут.).
- По состоянию на конец 1 квартала 2015 года в сегменте продажи офисных помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределение предложений по административным районам города примерно 26% экспозиции приходится на центральный район − Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата на продажу в конце 1 квартала 2015 года составил около 287,7 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площади офисных объектов по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – от 101 до 500 кв м (46% от общего количества в штуках).
- Средний уровень цены продажи офисных площадей в формате «встроено-пристроенные объекты» по данным на конец 1 квартала 2015 года составил 52,5 тыс. руб./кв.м, что на 1,8% ниже, чем на конец 2014 года.
- Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на конец 1 квартала 2015 года сосредоточены в Ленинском районе и Октябрьском (в среднем 60,5 тыс. руб./кв.м и 53,6 тыс. руб./кв.м соответственно).Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 39,6 тыс. руб./кв.м).
- С позиции размера площадей в сегменте продажи офисной «встройки» крупные предложения более 1000 кв.м дешевле объектов площадью менее 100 кв.м (в среднем 42 тыс. и 58,4 тыс. руб./кв.м соответственно).
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу в конце 1 квартала 2015 года составляет 172 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Железнодорожном и Советском районе (в среднем 185 сут.), а минимальное среднее значение – в Октябрьском районе (153 сут.).
- В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на конец 1 квартала 2015 года установилась на уровне 8,74%.
- По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации офисных помещений по состоянию на конец 1 квартала 2015 года находится в диапазоне от 5,88 до 9,94%.

Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.
443080, г. Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж тел. (факс) 276-68-61

4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в

связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Применение затратного подхода при расчете стоимости встроенного помещения представляется возможным, но с большими допущениями в отношении прав на земельный участок под объектом оценки и размера этого земельного участка, а также доли таких конструктивных элементов как фундамент и кровля, относящихся к объекту оценки. Возможен вариант определения стоимости всего здания и выделении стоимости оцениваемого помещения, но это выделение возможно только при наличии сведений о площади всех помещений в здании, качества их отделки и износа. Нереальность установления качественных и количественных характеристик всех помещений в здании может подтверждаться отсутствием каких-либо прав на эти помещения у собственника объекта оценки (и/или заказчика), и соответственно, невозможностью осмотра. Таким образом, вариант моделирования строительства всего здания с последующим выделением стоимости объекта оценки утопичен и может привести к крайне некорректному и неподтвержденному результату.

Согласно Закону об оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Т.е. рыночная стоимость – это спрогнозированная цена сделки, т.е. фактически моделирование поведения продавца и покупателя. Но ни продавец, ни покупатель не будет в своих доводах по формированию цены на встроенное помещение рассчитывать затраты на покупку (аренду) земельного участка под всем зданием, определять стоимость строительства всего здания, его износ, а потом выделять стоимость объекта оценки. Следовательно, если при мотивации разумного продавца и разумного покупателя отсутствует такой алгоритм формирования цены купли-продажи, то наиболее вероятная цена, по которой будет отчуждено имущество (а это ничто иное, как рыночная стоимость), не может в данном случае формироваться алгоритмом затратного подхода.

Таким образом, обобщая вышеизложенное, оценщик делает вывод о невозможности применения затратного подхода к расчету рыночной стоимости встроенного помещения по двум основным причинам: 1) отсутствия необходимой информации по всему зданию и земельному участку для проведения расчетов затратным подходом (в договоре на оценку и в задании на оценку определение стоимости всего здания не задано) и 2) отсутствия в мотивации разумного продавца и разумного покупателя (следовательно, и в формировании цены сделки) алгоритма затратного подхода.

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При оценке рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик обязан применять три стандартных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от

использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Подходы и методы оценки земельных участков можно проиллюстрировать с помощью схемы.

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами.

Затратный подход при оценке земли используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. *на принципе замещения*.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже земельных участков в рассматриваемом районе. Информация об аналогах была получена из средств массовой информации (см.приложение к отчету).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Непосредственно для расчетов были использованы следующие методы:

Метод процентных поправок (метод прямого сравнения продаж).

Метод предусматривает внесение корректировок в процентах от стоимости единицы сравнения на основании сравнения аналогичных объектов, отличающихся только одним фактором (что в условиях неактивного рынка практически невозможно), или на основании общего анализа рынка и консультаций со специалистами риэлторских компаний.

Подробное описание метода приведено в п.5 «Сравнительный подход».

Корректировки по ценообразующим факторам:

Фактор	*Описание*	*Значение*
Месторасположение	Равноценно объекту оценки	**0,0%**
	Лучше, чем у объекта оценки	**-5,0%**
	Значительно лучше, чем у объекта оценки	**-10,0%**
	Хуже, чем у объекта оценки	**5,0%**
	Значительно хуже, чем у объекта оценки	**10,0%**
Масштаб участка	До 10 сот.	**0,0%**
	От 10 до 40 сот.	**5,0%**
	От 40 до 100 сот.	**10,0%**
Разрешенное использование	под нежилое здание	**0,0%**
	под ИЖС	**5,00%**
Наличие улучшений на участке	Свободный (условно свободный)	**0,0%**
	Строение под снос	**0,0%**
	Временное строение (не капитальное)	**-5,0%**
	Капитальное строение	**от -10,0% и более**

При подборе аналогов внесены корректировки на торг в размере 8% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских фирм.

Описание объектов – аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	700,00
Стоимость единицы сравнения	4 286 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	2 760 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 943 руб.
Месторасположение	ул.6 Радиальная
Масштаб, кв.м	700,0
Разрешенное использование	под ИЖС
Наличие улучшений на участке	1/2 дома под снос

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	4 500 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	828 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 140 руб.
Месторасположение	ул.Кольцевая, около гос. университета
Масштаб, кв.м	200,0
Разрешенное использование	под ИЖС
Наличие улучшений на участке	дом (доля 12 кв.м)

Наименование аналога №3	Земельный участок, ИС "Центр", "СЛОН", т.273-74-75
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	3 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	500,00
Стоимость единицы сравнения	6 400 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	2 944 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	5 888 руб.
Месторасположение	ул.Советской Армии
Масштаб, кв.м	500,0
Разрешенное использование	под ИЖС
Наличие улучшений на участке	свободный

Наименование аналога №4	Земельный участок, ИС "Центр", "Союз", т.23-12-858
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	2 299 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	530,00
Стоимость единицы сравнения	4 338 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	2 115 080 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 991 руб.
Месторасположение	Студенный Овраг
Масштаб, кв.м	530,0
Разрешенное использование	под ИЖС
Наличие улучшений на участке	свободный

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.6 Радиальная	10,0%	394 руб.	4 337 руб.
Аналог №2	ул.Кольцевая, около гос. университета	10,0%	414 руб.	4 554 руб.
Аналог №3	ул.Советской Армии	-5,0%	- 294 руб.	5 594 руб.
Аналог №4	Студенный Овраг	10,0%	399 руб.	4 390 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Масштаб, кв.м

Фактор №2	Масштаб, кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	855,60			
Аналог №1	700,0	0,0%	0 руб.	4 337 руб.
Аналог №2	200,0	0,0%	0 руб.	4 554 руб.
Аналог №3	500,0	0,0%	0 руб.	5 594 руб.
Аналог №4	530,0	0,0%	0 руб.	4 390 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Разрешенное использование

Фактор №3	Разрешенное использование	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	под нежилое здание			
Аналог №1	под ИЖС	5,0%	217 руб.	4 554 руб.
Аналог №2	под ИЖС	5,0%	228 руб.	4 782 руб.
Аналог №3	под ИЖС	5,0%	280 руб.	5 873 руб.
Аналог №4	под ИЖС	5,0%	219 руб.	4 609 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Наличие улучшений на участке

Фактор №4	Наличие улучшений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	условно свободный			
Аналог №1	1/2 дома под снос	0,0%	0 руб.	4 554 руб.
Аналог №2	дом (доля 12 кв.м)	-5,0%	- 239 руб.	4 543 руб.
Аналог №3	свободный	0,0%	0 руб.	5 873 руб.
Аналог №4	свободный	0,0%	0 руб.	4 609 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	3 943 руб.	611 руб.	4 554 руб.	15,50%	0,2500
Аналог №2	4 140 руб.	403 руб.	4 543 руб.	9,72%	0,2500
Аналог №3	5 888 руб.	-15 руб.	5 873 руб.	-0,25%	0,2500
Аналог №4	3 991 руб.	619 руб.	4 609 руб.	15,50%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 4 895 руб.
Площадь объекта, кв.м: 855,60
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 4 187 985 руб.

Исходные данные и расчеты приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации. Доходный подход включает три метода:

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

В связи с тем, что методы выделения, распределения, остатка, предполагаемого использования и земельной ренты являются косвенными методами определения стоимости земельного участка, и методу сравнения продаж при наличии аналогов всегда отдается предпочтение, оценщик полагает, что вышеперечисленные косвенные методы при наличии рыночной информации, необходимой для применения метода сравнения продаж, имеют более низкую достоверность и их применение в данном отчете неактуально.

Стоимость прав собственности на земельный участок составляет:

4 187 985 рублей.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

Применение затратного подхода при расчете стоимости встроенных помещений представляется возможным, но с большими допущениями в отношении доли таких конструктивных элементов как фундамент и кровля, относящихся к объекту оценки. Возможен

вариант определения стоимости всего здания и выделении стоимости оцениваемого помещения, но это выделение возможно только при наличии сведений о площади всех помещений в здании, качества их отделки и износа. Нереальность установления качественных и количественных характеристик всех помещений в здании может подтверждаться отсутствием каких-либо прав на эти помещения у собственника объекта оценки (и/или заказчика), и соответственно, невозможностью осмотра. Таким образом, вариант моделирования строительства всего здания с последующим выделением стоимости объекта оценки утопичен и может привести к крайне некорректному и неподтвержденному результату.

Согласно Закону об оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Т.е. рыночная стоимость – это спрогнозированная цена сделки, т.е. фактически моделирование поведения продавца и покупателя. Но ни продавец, ни покупатель не будет в своих доводах по формированию цены на встроенное помещение рассчитывать затраты на покупку (аренду) земельного участка под всем зданием, определять стоимость строительства всего здания, его износ, а потом выделять стоимость объекта оценки. Следовательно, если при мотивации разумного продавца и разумного покупателя отсутствует такой алгоритм формирования цены купли-продажи, то наиболее вероятная цена, по которой будет отчуждено имущество (а это ничто иное, как рыночная стоимость), не может в данном случае формироваться алгоритмом затратного подхода.

Таким образом, обобщая вышеизложенное, оценщик делает вывод о невозможности применения затратного подхода к расчету рыночной стоимости встроенных помещений по двум основным причинам: 1) отсутствия необходимой информации по всему зданию для проведения расчетов затратным подходом (в договоре на оценку и в задании на оценку определение стоимости всего здания не задано) и 2) отсутствия в мотивации разумного продавца и разумного покупателя (следовательно, и в формировании цены сделки) алгоритма затратного подхода.

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Информация об аналогах была получена из баз данных Информационной системы «Центр».

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

- права собственности на объекты;
- условия финансирования сделок;
- условия и время продажи аналогов;
- местоположение объектов;
- физические и технико-экономические характеристики объектов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности $\mathbf{С_р}$ принимает следующую форму:

$$\mathbf{С_р = Ц_i + К_i,}$$

где: $\mathbf{Ц_i}$, — цена продажи i-го сравнимого объекта;

$\mathbf{К_i}$, величина корректировки цены продажи i-го сравнимого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

• анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;

• определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;

• разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;

• применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

• анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок:

- количественные
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n, увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж (независимый метод парных сравнений, кумулятивный метод парных сравнений);
- статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n, увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

В оценочной практике используется несколько методов прямого сравнения продаж: метод анализа парных продаж, на основе общего анализа объекта и рынка, статистических методов (стр. 47, Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости». М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238 с.). К классическим методам, описанным в литературе по оценке, в том числе зарубежной (например, Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1997г., с-480), относится метод анализа парных продаж, согласно которому выбираются аналоги продаж, отличающиеся только по одному фактору, разность цен при этом определяет стоимостную характеристику влияния фактора на стоимость объекта. Это идеальный вариант. Может быть в Америке и существуют абсолютно одинаковые объекты, описанные в методической литературе, различающиеся между собой только по одному фактору, при этом можно вычислить влияние фактора на стоимость объекта. В реальности все куда сложнее: невозможно выявить на рынке два одинаковых объекта, проданных (или предложенных к продаже) одновременно, в одинаковых условиях, отличающихся только одним фактором. Действует комплекс факторов, которые оценщик может обнаружить только лично при осмотре аналогов и то не в полном объеме. Какой из факторов влияет больше – решение такого вопроса невозможно без существенной доли погрешности. Кроме того, при использовании цен предложений присутствует значительное влияние субъективизма при назначении цены оферты собственником или его представителем.

Применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только на хорошо развитых рынках при наличии значительного количества аналогов. В учебниках по эконометрике, а также в технических рекомендациях по расчету кадастровой стоимости указано, что число факторов должно быть меньше в пять раз выборки. В то же время аналоги не

должны значительно отличаться от объекта оценки. Поэтому на практике применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только для оценки квартир или автотранспорта.

Поэтому, как правило, оценщики используют для определения величины стоимости метод сравнения продаж или как его еще называют метод общего анализа рынка.

В настоящем отчете был использован метод сравнения продаж с применением процентных корректировок цен аналогов.

Метод сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (публичных оферт) с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

В данной работе в качестве аналогов были использованы предложения к продаже объектов, аналогичного назначения. (Характеристика примененных в расчете объекта оценки сравнительным подходом объектов - аналогов приведена в расчетах, а также в Приложении 1 к настоящему Отчету об оценке).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на оцениваемый объект;
- физические характеристики (состояние объекта, его размер и т д);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с объектами недвижимости (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с объектами (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с объектами недвижимости (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (кв. м.), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Корректировка по ценообразующим факторам:

Фактор	***Описание***	***Значение***
Местоположение	Равноценно объекту оценки	**0,0%**
	Лучше чем у объекта оценки	**-5,0%**
	Значительно лучше чем у объекта оценки	**-10,0%**
	Хуже чем у объекта оценки	**5,0%**
	Значительно хуже чем у объекта оценки	**10,0%**
Состояние (для помещений в удовлетворительном состоянии)	Удовлетворительное	**0,0%**
	Хорошее	**-5,0%**
	Черновая отделка	**15,0%**
Состояние (для помещений в состоянии, требующим ремонта)	Требует ремонта	**0,0%**
	Удовлетворительное	**-10,0%**
	Хорошее	**-20,0%**
Масштаб объекта (для помещений от 100 до 300 кв.м)	От 100 до 300 кв.м	**0,0%**
	От 300 до 1000 кв.м	**5,0%**
	До 100 кв.м	**-5,0%**
Масштаб объекта (для помещений от 300 до 1000 кв.м)	От 300 до 1000 кв.м	**0,0%**
	От 100 до 300 кв.м	**-5,0%**

Корректировка по фактору «Этаж расположения»:

Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б:

Этаж расположения	1/4	**0,0%**
	2/9	**10,0%**
	1/	**0,0%**
	13/16	**15,0%**
	2/16	**10,0%**
	1/12	**0,0%**

Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а:

Этаж расположения	4/4	**0,0%**
	2/9	**-10,0%**
	1/	**-20,0%**
	13/16	**0,0%**
	2/16	**-10,0%**
	1/12	**-20,0%**

Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а:

Этаж расположения	2/4	**0,0%**
	2/9	**0,0%**
	1/	**-10,0%**
	13/16	**10,0%**
	2/16	**0,0%**
	1/12	**-10,0%**

Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21:

Этаж расположения	Подвал/4	**0,0%**
	Подвал	**0,0%**
	Подвал	**0,0%**
	Подвал	**0,0%**
	Подвал	**0,0%**

Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160):

Этаж расположения	1-4/4	**0,0%**
	2/9	**-10,0%**
	1/	**-20,0%**
	13/16	**10,0%**
	2/16	**-10,0%**
	1/12	**-20,0%**

Корректировка по фактору «Тип площади» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Тип площади			
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	1,25	4,00

Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68
Соответственно отношение ставок за основные площади к ставкам за вспомогательные помещения и места общего пользования	**1,47**

Обоснование выбора единицы сравнения:

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м общей площади помещения.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих документах на объекты недвижимости (Договор аренды, Договор купли-продажи, Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика – площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

При подборе аналогов внесены корректировки на торг на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских фирм в размере 5% для помещений 1,2,4 этажей, 20% для помещений подвала.

Описание объектов-аналогов для помещений 1,2,4 этажей

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "ГОРОД риэлком", т.337-80-18
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	50 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 500 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	47 500 руб.
Месторасположение	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда
Состояние	Удовлетворительное

Масштаб объекта (площадь), кв.м	200,0
Этаж расположения	2/9
Тип помещения	основные площади

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "Прогресс-центр", т.333-20-02
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	227,20
Стоимость единицы сравнения	44 894 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 690 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 650 руб.
Месторасположение	ул.Революционная, 70
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	227,2
Этаж расположения	1/
Тип помещения	основные площади

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "Визит", т.260-00-40
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	20 349 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	452,20
Стоимость единицы сравнения	45 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	19 331 550 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 750 руб.
Месторасположение	ул. Московское шоссе, 4, стр.9
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	452,2
Этаж расположения	13/16
Тип помещения	основные площади

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "Навигатор", т.302-78-68
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	13 872 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	309,00
Стоимость единицы сравнения	44 893 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	13 178 400 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 649 руб.
Месторасположение	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	309,0
Этаж расположения	2/16
Тип помещения	основные площади

Наименование аналога №5	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_615.00_m_237763413
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	11 450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	202,60
Стоимость единицы сравнения	56 515 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	10 877 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	53 690 руб.
Месторасположение	ул.Шмидта, 1
Состояние	Хорошее

Масштаб объекта (площадь), кв.м	202,6
Этаж расположения	1/12
Тип помещения	основные площади

Описание объектов-аналогов для помещений подвала

Наименование аналога №1	Подвал, ИС "Центр", "Союз С", т.231-25-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	9 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	350,00
Стоимость единицы сравнения	26 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	7 280 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	20 800 руб.
Месторасположение	ул.Победы, 87
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	350,0
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №2	Подвал, ИС "Центр", "АСПЕКТ", т.260-17-01
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	5 300 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	167,40
Стоимость единицы сравнения	31 661 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	4 240 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	25 329 руб.
Месторасположение	ул.Самарская 138
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	167,4
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №3	Подвал, ИС "Центр", "Арбитр-Риелт", т.260-35-20
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	422,80
Стоимость единицы сравнения	24 834 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	8 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	19 868 руб.
Месторасположение	Октябрьский район, пр.Ленина 10
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	422,8
Этаж расположения	подвал

Корректировка стоимости аналогов по ценообразующим факторам приведены по каждому объекту оценки в Приложении №1 к настоящему отчету.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная *сравнительным подходом,* составляет:

Наименование объекта оценки	*Результаты расчетов в рамках сравнительного подхода, руб.*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	13 257 794
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	17 761 520
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	12 192 365
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	9 406 393

Наименование объекта оценки	*Результаты расчетов в рамках сравнительного подхода, руб.*
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	2 193 172

Расчеты приведены в приложении №1, исходные данные в приложении №2 к Отчету.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания: инвестор вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем, а также, суммы, ожидаемой от его перепродажи. Оцениваемая стоимость - это текущая стоимость всех будущих доходов. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, приносимых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки (ФСО№1), доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Обоснование выбора метода расчета.

В данном отчете использован метод капитализации, который может рассматриваться как частный случай метода дисконтирования. Основными предпосылками и допущениями метода капитализации являются следующие: период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности; величина дохода постоянна; ставка дисконтирования равна коэффициенту капитализации.

Метод капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации. Этот метод довольно прост и понятен, не требует долгосрочных прогнозов. Коэффициент капитализации определяется из данных рынка путем выявления взаимосвязи между годовым доходом и стоимостью методом сравнительного анализа продаж подобных объектов.

Для обоснования его применения можно привести следующие аргументы:

- денежный поток от аренды помещения является положительным (не меняет знак с «+» на «-»);
- денежный поток от аренды помещения не подвержен резким изменениям и может считаться постоянным.

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

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

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

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

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве

ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

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

В зависимости от структуры оцениваемого актива как источника доходов с физической и финансовой точек зрения метод капитализации доходов может иметь целый ряд разновидностей.

Так, в зависимости от источников финансирования методы капитализации доходов можно подразделить на метод капитализации доходов собственного капитала, метод капитализации доходов заемного капитала (методы остатка для собственного и заемного капитала) и метод капитализации доходов смешанного (собственного и заемного) капитала, который применяется в рамках ипотечно-инвестиционного анализа.

Если рассматривать объект недвижимости с физической точки зрения, то можно говорить о методах остатка для соответствующих физических компонентов оцениваемой собственности (например, для недвижимости — методы остатка для земли и улучшений). Метод остатка для земли базируется на концепции остаточной доходности, в соответствии с которой доход, извлекаемый из земли, представляет то, что остается после возмещения расходов на три фактора производства: труд, управление и капитал. Метод остатка для улучшений также базируется на концепции остаточной доходности, но с другим набором факторов производства: труд, управление и земля.

Результат оценки доходным методом зависит от величины и динамики изменения чистого операционного дохода в течение прогнозного периода. Чистый операционный доход, который генерирует актив, является разностью действительного валового дохода и операционных расходов. Часть операционных расходов зависит от стоимости актива, а именно: налога на собственность, расходов капитального характера, расходов на страхование, расходов при продаже актива в конце прогнозного периода и т.п., т.е. зависят от результата оценки. Таким образом, в процессе оценки возникает несогласованность между исходными данными и результатом оценки. В экономике эта несогласованность получила название проблемы циркулятивности. При решении задачи оценки стоимости она решается методом последовательных приближений. При этом обязательным условием решения задачи является знание функции изменения стоимости оцениваемого актива во времени.

Анализ методов оценки по доходу, используемых на Западе, показал, что в них при формировании операционных расходов для расчета налога на собственность в качестве налогооблагаемой базы используется балансовая стоимость актива. Такое допущение оправданно и не приводит к большим ошибкам оценки, так как в условиях развитого рынка балансовая стоимость близка к рыночной стоимости. Иная ситуация складывается на зарождающихся рынках, к числу которых можно отнести рынок активов России. Балансовая стоимость наших активов может отличаться от рыночной в несколько раз, и ее использование для оценки рыночной стоимости в качестве налогооблагаемой базы, как показывают исследования, может привести к большим ошибкам. Таким образом, использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, при оценке активов на российском рынке является необходимым условием получения достоверного результата.

Все разновидности методов оценки по доходу основаны на одном и том же принципе ожидания и имеют с экономической точки зрения формально одинаковую структуру доходов и коэффициентов преобразования их в текущую стоимость.

Методы возврата капитала

Как было показано выше, откладывая часть дохода в фонд возмещения, собственник аккумулирует в нем денежные средства для возврата изнашиваемой части первоначальных инвестиций, т.е. возврат капитала с этой точки зрения можно определить как процесс возмещения истощаемой части актива за счет части дохода.

В теории оценки недвижимости известны три метода возврата (возмещения) капитала: метод Инвуда, метод Хоскольда и метод Ринга. Они отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения. В данном отчете применялся метод Хоскольда.

Для определения величины потенциального валового дохода были рассчитана величина арендных ставок за пользование оцениваемыми нежилыми помещениями, исходя из месторасположения, технического состояния и других характеристик. (См. аналоги по аренде в Приложении 2 настоящего отчета).

На основании консультатций со специалистами риелторских компаний, по предложениям о сдаче помещений в аренду (в средствах массовой информации) величина арендной ставки включает НДС. Расходы на эксплуатацию помещений (коммунальные расходы), как правило, оплачиваются сверх постоянной части арендной ставки по отдельно выставляемым арендодателями счетам.

Корректировки ценообразующих факторов принимались такие же как и для расчета в рамках сравнительного подхода.

При подборе аналогов внесены корректировки на торг в размере 5% на основании консультаций со специалистами оценочных и риэлтерских фирм.

Описание объектов – аналогов для помещений 1,2,4 этажей

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	650 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	650 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	618 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	618 руб.
Месторасположение	ул.Корабельная, 5
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	570
Этаж расположения	1/3

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "АФИНА-ЦЕНТР", т.89023743838
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	700 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	700 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	665 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	665 руб.
Месторасположение	ул.Осипенко, 3
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	104
Этаж расположения	3/7

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	730 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	730 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	694 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	694 руб.
Месторасположение	ул.Центральная, 27
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	123,0
Этаж расположения	1/18

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	800 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	800 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	760 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	760 руб.
Месторасположение	ул.Мичурина 132
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	110,0
Этаж расположения	1/

Описание объектов – аналогов для помещений подвала

Наименование аналога №1	Подвал, ИС "Центр", "ЧП Семенова", т.333-38-84
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	270 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	270 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	257 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	257 руб.
Месторасположение	ул.Аэродромная, 65а
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	148,0
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №2	Подвал, ИС "Центр", "Союз С", т.231-25-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	300 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	300 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	285 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	285 руб.
Месторасположение	ул.Победы 87
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	100,0
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №3	Цоколь, ИС "Центр", "АН Федерация", т.990-40-24
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	300 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	300 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	285 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	285 руб.
Месторасположение	ул.Чернореченская
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	190,0
Этаж расположения	цоколь с окнами

Корректировка стоимости аналогов по ценообразующим факторам приведены по каждому объекту отдельно в Приложении №1 к настоящему отчету.

Расчет стоимость Нежилого помещения н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24

(Доля 6680/12160) и гаража в рамках доходного подхода не проводился, т.к. данные объекты являются вспомогательными и в средствах массовой информации отсутствуют данные о сдаче подобных объектов в аренду.

Таким образом, Оценщиком для расчета величины будущих денежных потоков принята следующая величина арендных платежей:

Наименование объекта оценки	*Величина арендной ставки, руб./1 кв.м/месяц*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	688
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	527
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	621
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	231

Процент потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей принимался в размере 5% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	**Активный рынок**		
	Среднее	**Расширенный интервал**	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	11%	5%	15%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	13%	6%	20%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	9%	5%	15%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	9%	4%	15%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	10%	5%	15%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	8%	25%
4.1 Квартиры	7%	3%	13%

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты по кредитам. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода. Так как типичная оферта по аренде, данные по которой принимались в основу для расчета ставки аренды сравнительным подходом, не включает коммунальные платежи, мы не учитываем данные расходы.

Операционные расходы

Величина операционных расходов принималась в размере 11% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	17%	8%	29%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	18%	10%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	13%	30%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	18%	11%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	17%	8%	25%
5.1 Базы отдыха	19%	13%	30%

Определение коэффициента капитализации

В общем виде, доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности будущих доходов от его использования и в данной работе реализуется с помощью применения метода капитализации дохода. Согласно этому методу стоимость объекта рассчитывается по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД}{R},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход,

R - коэффициент капитализации, включающий в себя норму дохода на инвестиции и норму возврата инвестиций.

Коэффициент капитализации рассчитан кумулятивно:

$$\boldsymbol{R = r_y + S_1 + S_2 + S_3 + SFF}$$

где:

r_y – безрисковая ставка, %

S_1 - поправка на риск вложения средств в рассматриваемом регионе;

S_2 - компенсация на инвестиционный менеджмент;

S_3 - прочие виды риска;

SFF – норма возврата, рассчитанная по формуле Хоскальда, которая подразумевает возврат инвестиций по фонду возмещения и реинвестирование полученных средств по безрисковой ставке.

Величина фонда возмещения по методу Хоскальда рассчитывался по формуле:

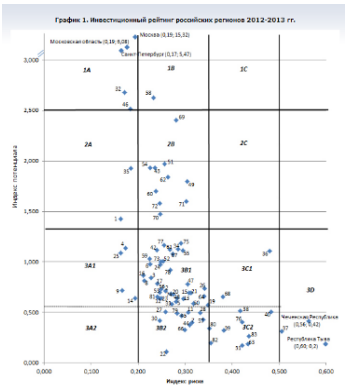
$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

Где i – безрисковая ставка, n – оставшийся срок жизни объекта оценки.

Поправка на риск вложения средств в рассматриваемом регионе

Расчетное значение. Данный фактор риска оценивается в пределах от 0 до 3%. По данным журнала «Эксперт» (http://raexpert.ru/ratings/regions/2013/att1/att1-1/) на основе данных об инвестиционном риске в российских регионах в 2012-2013гг., Самарской области присвоен рейтинг 2В (средний потенциал - умеренный риск). По соотношению величины совокупного потенциала и интегрального риска каждый регион России относится к одной из 12 рейтинговых категорий.

46	Республика Татарстан	0.183	2.517	1A
47	Удмуртская Республика	0.305	0.781	3B1
48	Чувашская Республика	0.284	0.642	3B1
49	Пермский край	0.305	1.797	2B
50	Кировская область	0.318	0.586	3B1
51	Нижегородская область	0.256	1.972	2B
52	Оренбургская область	0.253	1.007	3B1
53	Пензенская область	0.247	0.700	3B1
54	Самарская область	0.226	1.932	2B
55	Саратовская область	0.296	1.112	3B1
56	Ульяновская область	0.249	0.731	3B1
57	Курганская область	0.338	0.427	3B2
58	Свердловская область	0.232	2.627	1B
59	Тюменская область	0.224	1.034	3B1



1A - максимальный потенциал - минимальный риск
1B - высокий потенциал - умеренный риск
1C - высокий потенциал - высокий риск
2A - средний потенциал - минимальный риск
2B - средний потенциал - умеренный риск
2C - средний потенциал - высокий риск
3A1 - пониженный потенциал - минимальный риск
3A2 - незначительный потенциал - минимальный риск
3B1 - пониженный потенциал - умеренный риск
3C1 - пониженный потенциал - высокий риск
3B2 - незначительный потенциал - умеренный риск
3C2 - незначительный потенциал - высокий риск
3D - низкий потенциал - экстремальный риск

http://www.raexpert.ru/ratings/regions/2011/tab9/

Таким образом, Самарской области присвоена пятая из 13 возможных рейтинговых категорий.

Рассчитаем региональный риск:

региональный риск = 3%*5/13 = 1,15%.

Компенсация на инвестиционный менеджмент

Данный фактор риска оценивается в пределах 0 - 3 %. Чем более рискованны и сложны инвестиции в объект недвижимости, тем более компетентного управления они требуют.

Форма рынка, на котором действует компания с позиции спроса: много или несколько (до пяти) потребителей, один потребитель продукции; незначительная (значительная) доля в объеме продаж приходящаяся на одного или несколько потребителей, в среднем на одного.

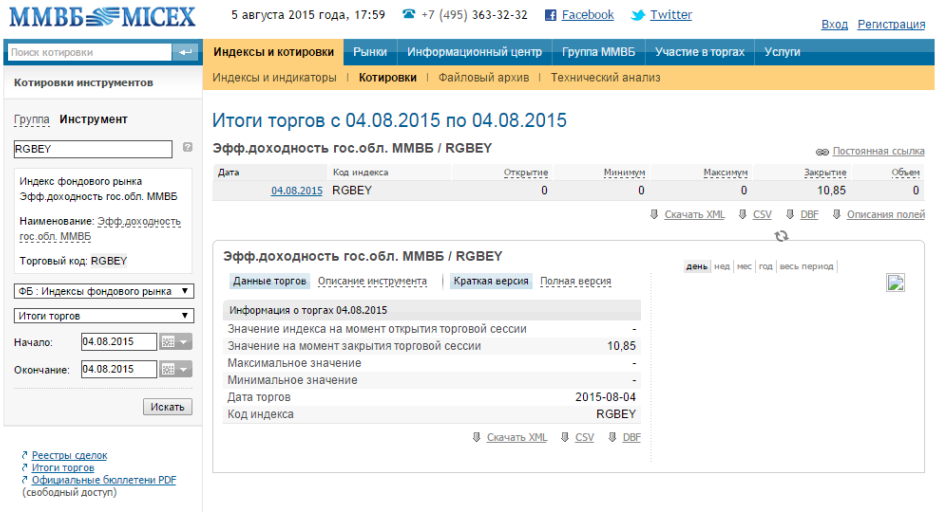
Наименование риска	***Категория риска***	***1%***	***2%***
Систематический риск			
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1	
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1	
Несистематический риск			
Природные и чрезвычайные ситуации	статичный	1	
Ускоренный износ здания	статичный	1	
Неполучение планируемых доходов от арендных платежей	динамичный		1
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1
Товарная и территориальная диверсификация	динамичный	1	
Количество наблюдений		***7***	***4***
Взвешенный итог		***7%***	***4%***
Сумма	***11%***		
Количество факторов	***9***		
Величина поправки за риск (средневзвешенное значение)	***1,22%***		

Прочие виды риска

Данный фактор риска оценивается в пределах 0 - 3% и учитывает вероятность влияния на получение прогнозируемых доходов других специфических рисков, присущих оцениваемому объекту недвижимости. Принимая во внимание текущее использование и техническое состояние, площадь объекта недвижимости, а также структуру рынка коммерческой недвижимости и социально-экономическую ситуацию, примем величину данного фактора на уровне середины диапазона. Принимаем данный показатель на уровне среднего 1,0 %.

Расчет величины безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки принята величина эффективной доходности государственных облигаций ММВБ (RGBEY) (источник информации: http://www.micex.ru/marketdata/quotes/index_html?__node__=node4:10014&secid=RGBEY&__retry__=1).



Под базой расчета понимается список выпусков облигаций (ГКО-ОФЗ), используемых при расчете Индексов государственных облигаций России и индикаторов доходности к погашению государственных облигаций России.

База расчета автоматически пересчитывается по итогам каждого календарного месяца, что позволяет своевременно учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка ГКО-ОФЗ.

При определении базы расчета не рассматриваются выпуски облигаций:

- используемые в операциях по продаже Банком России облигаций с обязательством обратного выкупа;
- срок до погашения которых составляет менее 365 дней по состоянию на последнее календарное число месяца действия новой базы расчета.

В базу расчета включаются выпуски облигаций, индикатор ликвидности по которым превышает пороговое значение, равное 1.

Индикаторы доходности государственных облигаций ММВБ позволяют оценивать ситуацию, складывающуюся на российском рынке государственного долга. Повышая прозрачность и информативность российского фондового рынка, они позволяют инвесторам и всем заинтересованным лицам отслеживать как общее направление, так и краткосрочные колебания на рынке российских государственных облигаций, оценивать эффективность инвестиций в данные инструменты, строить прогнозы развития рынка.

На дату оценки доходность составила 10,85%.

Расчет величины SFF по методу Хоскальда

Наименование	*Значение*
Безрисковая ставка, %	10,85%
Год постройки	нет данных
Фактический срок жизни	20
Нормативный срок жизни	100
Оставшийся срок жизни	80
SFF, %	0,00%

Расчет коэффициента капитализации

Наименование	*Значение*
Региональный риск	1,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,22%
Прочие виды риска	1,00%
Итого по рискам	**3,37%**
Безрисковая ставка, %	10,85%
SFF	0,00%
Норма отдачи на вложенный капитал	14,20%
Коэффициент капитализации	**0,142**

Объект оценки	*Нежилое помещение н4, площадь 269,30 кв.м, этаж 1*	*Нежилое помещение н9, площадь 461,50 кв.м, этаж 4*	*Нежилое помещение н5, площадь 270,50 кв.м, этаж 2*	*Нежилое помещение н1, площадь 541,30 кв.м, подвал*	
Наименование	*Значение*	*Значение*	*Значение*	*Значение*	*Обоснование*
Общая площадь, кв.м	269,30	461,50	270,50	541,30	Согласно предоставленной документации
Арендная ставка с НДС (без учета расходов на содержание), руб./кв.м/мес.	688,00	527,00	621,00	231,00	Расчетное значение (Результат расчета сравнительным подходом)
Величина прав требования по уплате арендных платежей за пользование нежилым помещением, руб./мес.	185 278	243 211	167 981	125 040	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.	2 223 341	2 918 526	2 015 766	1 500 484	Расчетное значение
Потери от недозагрузки, %	5,0%	5%	5%	5%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки»(«Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)
Потери от недозагрузки руб.	111 167	145 926	100 788	75 024	Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.	2 112 174	2 772 600	1 914 978	1 425 459	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	11%	11%	11%	11%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки»(«Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)
Операционные расходы, руб.	**244 567**	**321 038**	**221 734**	**165 053**	**Расчетное значение (11% от ПВД)**
Чистый годовой доход, руб.	1 867 606	2 451 562	1 693 243	1 260 406	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации	0,142	0,142	0,142	0,142	Расчетное значение (метод кумулятивного построения)
Стоимость объекта оценки, руб.	**13 152 157**	**17 264 520**	**11 924 250**	**8 876 100**	Расчетное значение (Стоимость=ЧОД/КК)

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках *доходного подхода*, составляет:

Наименование объекта оценки	*Результаты расчетов в рамках доходного подхода, руб.*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	13 152 157
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	17 264 520
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	11 924 250
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	8 876 100
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	Расчет не проводился

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход. Не применялся.

Сравнительный подход. Подход сравнительного анализа продаж базируется на данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки. Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке.

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. Первое ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удается отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. Второе ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам

купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

Доходный подход. Основное преимущество доходного подхода, по сравнению со сравнительным и затратным, заключается в том, что он в большей степени отражает представление потенциального инвестора об имуществе как источнике дохода, т. е. это качество коммерческой недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов в большинстве случаев основан на прогнозных данных.

Согласование результатов расчета стоимости объекта оценки приведено по каждому объекту отдельно в Приложении №1 к настоящему отчету.

Стоимость земельных долей, приходящихся на оцениваемые объекты выделена из стоимости единого объекта (улучшений с земельным участком). Площадь земельной доли, приходящейся на объект оценки, рассчитывалась пропорционально площади помещения:

Наименование объекта оценки	*Площадь оценки, кв.м*	*Площадь земельной доли, кв.м*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	269,30	140,27
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	461,50	240,38
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	270,50	140,90
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	541,30	281,95
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	100,04	52,11

Стоимость земельной доли, приходящейся на объект оценки, рассчитывалась пропорционально площади участка:

Наименование объекта оценки	*Площадь оценки, кв.м*	*Стоимость земельной доли, руб.*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	269,30	686 593
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	461,50	1 176 615
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	270,50	689 652
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	541,30	1 380 069
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	100,04	255 057

Исходя из вышесказанного стоимость объектов оценки согласно правоподтверждающим документам составит:

Наименование объекта оценки	*Стоимость объекта оценки с учетом земельной доли, руб.*	*Стоимость земельной доли, руб.*	*Стоимость объекта оценки без учета земельной доли, руб.*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	13 183 848	686 593	12 497 255
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	17 413 620	1 176 615	16 237 005
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	12 004 685	689 652	11 315 033
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	9 035 188	1 380 069	7 655 119
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	2 193 172	255 057	1 938 115
В том числе Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000)	**4 187 985**	x	**4 187 985**

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС):

Наименование объекта оценки	*Стоимость с НДС, руб.*	*Стоимость без НДС, руб.*
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	12 500 000	10 593 220
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а	16 240 000	13 762 712
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	11 320 000	9 593 220
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	7 660 000	6 491 525
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №23,24 (Доля 10004/12160)	1 940 000	1 644 068
Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка №1, площадь 3012,68 кв.м, (Доля 284/1000)	4 190 000	4 190 000
Итого:	**53 850 000**	**46 274 745**

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Земельный участок**
Идентификатор	**63:01:0622001:0218**
Основной параметр	**855,60 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок
Площадь, кв.м	855,60
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Масштаб, кв.м	855,60
Разрешенное использование	под нежилое здание
Наличие улучшений на участке	условно свободный

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	3 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	700,00
Стоимость единицы сравнения	4 286 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	2 760 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 943 руб.
Месторасположение	ул.6 Радиальная
Масштаб, кв.м	700,0
Разрешенное использование	под ИЖС
Наличие улучшений на участке	1/2 дома под снос

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	900 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	4 500 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	828 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	4 140 руб.
Месторасположение	ул.Кольцевая, около гос. университета
Масштаб, кв.м	200,0
Разрешенное использование	под ИЖС
Наличие улучшений на участке	дом (доля 12 кв.м)

Наименование аналога №3	Земельный участок, ИС "Центр", "СЛОН", т.273-74-75
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	3 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	500,00
Стоимость единицы сравнения	6 400 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	2 944 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	5 888 руб.
Месторасположение	ул.Советской Армии
Масштаб, кв.м	500,0
Разрешенное использование	под ИЖС
Наличие улучшений на участке	свободный

Наименование аналога №4	Земельный участок, ИС "Центр", "Союз", т.23-12-858
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.

Цена аналога	2 299 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	530,00
Стоимость единицы сравнения	4 338 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,92
Скорректированная цена аналога	2 115 080 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	3 991 руб.
Месторасположение	Студенный Овраг
Масштаб, кв.м	530,0
Разрешенное использование	под ИЖС
Наличие улучшений на участке	свободный

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.6 Радиальная	10,0%	394 руб.	4 337 руб.
Аналог №2	ул.Кольцевая, около гос. университета	10,0%	414 руб.	4 554 руб.
Аналог №3	ул.Советской Армии	-5,0%	- 294 руб.	5 594 руб.
Аналог №4	Студенный Овраг	10,0%	399 руб.	4 390 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Масштаб, кв.м

Фактор №2	Масштаб, кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	855,60			
Аналог №1	700,0	0,0%	0 руб.	4 337 руб.
Аналог №2	200,0	0,0%	0 руб.	4 554 руб.
Аналог №3	500,0	0,0%	0 руб.	5 594 руб.
Аналог №4	530,0	0,0%	0 руб.	4 390 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Разрешенное использование

Фактор №3	Разрешенное использование	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	под нежилое здание			
Аналог №1	под ИЖС	5,0%	217 руб.	4 554 руб.
Аналог №2	под ИЖС	5,0%	228 руб.	4 782 руб.
Аналог №3	под ИЖС	5,0%	280 руб.	5 873 руб.
Аналог №4	под ИЖС	5,0%	219 руб.	4 609 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Наличие улучшений на участке

Фактор №4	Наличие улучшений на участке	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	условно свободный			
Аналог №1	1/2 дома под снос	0,0%	0 руб.	4 554 руб.
Аналог №2	дом (доля 12 кв.м)	-5,0%	- 239 руб.	4 543 руб.
Аналог №3	свободный	0,0%	0 руб.	5 873 руб.
Аналог №4	свободный	0,0%	0 руб.	4 609 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	3 943 руб.	611 руб.	4 554 руб.	15,50%	0,2500
Аналог №2	4 140 руб.	403 руб.	4 543 руб.	9,72%	0,2500
Аналог №3	5 888 руб.	-15 руб.	5 873 руб.	-0,25%	0,2500

Аналог №4	3 991 руб.	619 руб.	4 609 руб.	15,50%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 4 895 руб.
Площадь объекта, кв.м: 855,60
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 4 187 985 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	4 187 985 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	4 187 985 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Земельный участок

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Земельный участок. Метод сравнения продаж	1,00	4 187 985
Земельный участок. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**4 187 985**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б**
Основной параметр	**269,30 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б
Площадь, кв.м	269,30
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	269,3
Этаж расположения	1/4

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "ГОРОД риэлком", т.337-80-18
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	50 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 500 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	47 500 руб.
Месторасположение	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	200,0
Этаж расположения	2/9

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "Прогресс-центр", т.333-20-02
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	227,20
Стоимость единицы сравнения	44 894 руб.

Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 690 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 650 руб.
Месторасположение	ул.Революционная, 70
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	227,2
Этаж расположения	1/

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "Визит", т.260-00-40
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	20 349 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	452,20
Стоимость единицы сравнения	45 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	19 331 550 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 750 руб.
Месторасположение	ул. Московское шоссе, 4, стр.9
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	452,2
Этаж расположения	13/16

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "Навигатор", т.302-78-68
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	13 872 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	309,00
Стоимость единицы сравнения	44 893 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	13 178 400 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 649 руб.
Месторасположение	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	309,0
Этаж расположения	2/16

Наименование аналога №5	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_615.00_m_237763413
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	11 450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	202,60
Стоимость единицы сравнения	56 515 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	10 877 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	53 690 руб.
Месторасположение	ул.Шмидта, 1
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	202,6
Этаж расположения	1/12

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда	-5,0%	-2 375 руб.	45 125 руб.

Аналог №2	ул.Революционная, 70	5,0%	2 132 руб.	44 782 руб.
Аналог №3	ул. Московское шоссе, 4, стр.9	5,0%	2 138 руб.	44 888 руб.
Аналог №4	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта	10,0%	4 265 руб.	46 913 руб.
Аналог №5	ул.Шмидта, 1	0,0%	0 руб.	53 690 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Удовлетворительное			
Аналог №1	Удовлетворительное	0,0%	0 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	Хорошее	-5,0%	-2 239 руб.	42 543 руб.
Аналог №3	Хорошее	-5,0%	-2 244 руб.	42 643 руб.
Аналог №4	Хорошее	-5,0%	-2 346 руб.	44 568 руб.
Аналог №5	Хорошее	-5,0%	-2 684 руб.	51 005 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	269,3			
Аналог №1	200,0	0,0%	0 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	227,2	0,0%	0 руб.	42 543 руб.
Аналог №3	452,2	5,0%	2 132 руб.	44 775 руб.
Аналог №4	309,0	5,0%	2 228 руб.	46 796 руб.
Аналог №5	202,6	0,0%	0 руб.	51 005 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	1/4			
Аналог №1	2/9	10,0%	4 513 руб.	49 638 руб.
Аналог №2	1/	0,0%	0 руб.	42 543 руб.
Аналог №3	13/16	15,0%	6 716 руб.	51 492 руб.
Аналог №4	2/16	10,0%	4 680 руб.	51 476 руб.
Аналог №5	1/12	0,0%	0 руб.	51 005 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	47 500 руб.	2 138 руб.	49 638 руб.	4,50%	0,2000
Аналог №2	42 650 руб.	- 107 руб.	42 543 руб.	-0,25%	0,2000
Аналог №3	42 750 руб.	8 742 руб.	51 492 руб.	20,45%	0,2000
Аналог №4	42 649 руб.	8 827 руб.	51 476 руб.	20,70%	0,2000
Аналог №5	53 690 руб.	-2 684 руб.	51 005 руб.	-5,00%	0,2000

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 49 231 руб.
Площадь объекта, кв.м: 269,30
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 13 257 794 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	13 257 794 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	13 257 794 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б	13 257 794
Сравнительный подход. Стоимость:	13 257 794

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 13 152 157 (расчет приведен в отчете Гл.II «Доходный подход»)

Доходный подход. Стоимость:	13 152 157

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,30	13 257 794
Доходный подход	0,70	13 152 157
Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,30 кв.м, этаж 1 поз.28-42,29а,43б. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**13 183 848**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4**
Основной параметр	**461,50 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4
Площадь, кв.м	461,50
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	461,5
Этаж расположения	4/4

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "ГОРОД риэлком", т.337-80-18
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	50 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 500 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	47 500 руб.
Месторасположение	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	200,0
Этаж расположения	2/9

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "Прогресс-центр", т.333-20-02
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	227,20
Стоимость единицы сравнения	44 894 руб.

Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 690 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 650 руб.
Месторасположение	ул.Революционная, 70
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	227,2
Этаж расположения	1/

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "Визит", т.260-00-40
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	20 349 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	452,20
Стоимость единицы сравнения	45 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	19 331 550 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 750 руб.
Месторасположение	ул. Московское шоссе, 4, стр.9
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	452,2
Этаж расположения	13/16

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "Навигатор", т.302-78-68
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	13 872 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	309,00
Стоимость единицы сравнения	44 893 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	13 178 400 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 649 руб.
Месторасположение	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	309,0
Этаж расположения	2/16

Наименование аналога №5	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_615.00_m_237763413
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	11 450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	202,60
Стоимость единицы сравнения	56 515 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	10 877 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	53 690 руб.
Месторасположение	ул.Шмидта, 1
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	202,6
Этаж расположения	1/12

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда	-5,0%	-2 375 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	ул.Революционная, 70	5,0%	2 132 руб.	44 782 руб.

Аналог №3	ул. Московское шоссе, 4, стр.9	5,0%	2 138 руб.	44 888 руб.
Аналог №4	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта	10,0%	4 265 руб.	46 913 руб.
Аналог №5	ул.Шмидта, 1	0,0%	0 руб.	53 690 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Удовлетворительное			
Аналог №1	Удовлетворительное	0,0%	0 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	Хорошее	-5,0%	-2 239 руб.	42 543 руб.
Аналог №3	Хорошее	-5,0%	-2 244 руб.	42 643 руб.
Аналог №4	Хорошее	-5,0%	-2 346 руб.	44 568 руб.
Аналог №5	Хорошее	-5,0%	-2 684 руб.	51 005 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	461,5			
Аналог №1	200,0	-5,0%	-2 256 руб.	42 869 руб.
Аналог №2	227,2	-5,0%	-2 127 руб.	40 416 руб.
Аналог №3	452,2	0,0%	0 руб.	42 643 руб.
Аналог №4	309,0	0,0%	0 руб.	44 568 руб.
Аналог №5	202,6	-5,0%	-2 550 руб.	48 455 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	4/4			
Аналог №1	2/9	-10,0%	-4 287 руб.	38 582 руб.
Аналог №2	1/	-20,0%	-8 083 руб.	32 333 руб.
Аналог №3	13/16	0,0%	0 руб.	42 643 руб.
Аналог №4	2/16	-10,0%	-4 457 руб.	40 111 руб.
Аналог №5	1/12	-20,0%	-9 691 руб.	38 764 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	47 500 руб.	-8 918 руб.	38 582 руб.	-18,78%	0,2000
Аналог №2	42 650 руб.	-10 317 руб.	32 333 руб.	-24,19%	0,2000
Аналог №3	42 750 руб.	- 107 руб.	42 643 руб.	-0,25%	0,2000
Аналог №4	42 649 руб.	-2 538 руб.	40 111 руб.	-5,95%	0,2000
Аналог №5	53 690 руб.	-14 926 руб.	38 764 руб.	-27,80%	0,2000

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 38 487 руб.
Площадь объекта, кв.м: 461,50
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 17 761 520 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	17 761 520 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	17 761 520 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4	17 761 520
Сравнительный подход. Стоимость:	17 761 520

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 17 264 520 (расчет приведен в отчете Гл.II «Доходный подход»)

Доходный подход. Стоимость:	17 264 520

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,30	17 761 520
Доходный подход	0,70	17 264 520
Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, площадь 461,50 кв.м, этаж 4. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**17 413 620**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а**
Основной параметр	**270,50 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а
Площадь, кв.м	270,50
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	270,5
Этаж расположения	2/4

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "ГОРОД риэлком", т.337-80-18
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	50 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 500 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	47 500 руб.
Месторасположение	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	200,0
Этаж расположения	2/9

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "Прогресс-центр", т.333-20-02
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	227,20
Стоимость единицы сравнения	44 894 руб.

Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 690 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 650 руб.
Месторасположение	ул.Революционная, 70
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	227,2
Этаж расположения	1/

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "Визит", т.260-00-40
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	20 349 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	452,20
Стоимость единицы сравнения	45 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	19 331 550 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 750 руб.
Месторасположение	ул. Московское шоссе, 4, стр.9
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	452,2
Этаж расположения	13/16

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "Навигатор", т.302-78-68
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	13 872 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	309,00
Стоимость единицы сравнения	44 893 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	13 178 400 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 649 руб.
Месторасположение	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	309,0
Этаж расположения	2/16

Наименование аналога №5	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_615.00_m_237763413
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	11 450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	202,60
Стоимость единицы сравнения	56 515 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	10 877 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	53 690 руб.
Месторасположение	ул.Шмидта, 1
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	202,6
Этаж расположения	1/12

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда	-5,0%	-2 375 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	ул.Революционная, 70	5,0%	2 132 руб.	44 782 руб.

Аналог №3	ул. Московское шоссе, 4, стр.9	5,0%	2 138 руб.	44 888 руб.
Аналог №4	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта	10,0%	4 265 руб.	46 913 руб.
Аналог №5	ул.Шмидта, 1	0,0%	0 руб.	53 690 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Удовлетворительное			
Аналог №1	Удовлетворительное	0,0%	0 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	Хорошее	-5,0%	-2 239 руб.	42 543 руб.
Аналог №3	Хорошее	-5,0%	-2 244 руб.	42 643 руб.
Аналог №4	Хорошее	-5,0%	-2 346 руб.	44 568 руб.
Аналог №5	Хорошее	-5,0%	-2 684 руб.	51 005 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	270,5			
Аналог №1	200,0	0,0%	0 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	227,2	0,0%	0 руб.	42 543 руб.
Аналог №3	452,2	5,0%	2 132 руб.	44 775 руб.
Аналог №4	309,0	5,0%	2 228 руб.	46 796 руб.
Аналог №5	202,6	0,0%	0 руб.	51 005 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	2/4			
Аналог №1	2/9	0,0%	0 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	1/	-10,0%	-4 254 руб.	38 289 руб.
Аналог №3	13/16	10,0%	4 478 руб.	49 253 руб.
Аналог №4	2/16	0,0%	0 руб.	46 796 руб.
Аналог №5	1/12	-10,0%	-5 101 руб.	45 905 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	47 500 руб.	-2 375 руб.	45 125 руб.	-5,00%	0,2000
Аналог №2	42 650 руб.	-4 361 руб.	38 289 руб.	-10,23%	0,2000
Аналог №3	42 750 руб.	6 503 руб.	49 253 руб.	15,21%	0,2000
Аналог №4	42 649 руб.	4 148 руб.	46 796 руб.	9,73%	0,2000
Аналог №5	53 690 руб.	-7 785 руб.	45 905 руб.	-14,50%	0,2000

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 45 073 руб.
Площадь объекта, кв.м: 270,50
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 12 192 365 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	12 192 365 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	12 192 365 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а	12 192 365
Сравнительный подход. Стоимость:	12 192 365

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 11 924 250 (расчет приведен в отчете Гл.II «Доходный подход»)

Доходный подход. Стоимость:	11 924 250

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,30	12 192 365
Доходный подход	0,70	11 924 250
Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, площадь 270,50 кв.м, этаж 2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**12 004 685**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21**
Основной параметр	**541,30 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21
Площадь, кв.м	541,30
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Требует ремонта
Масштаб объекта (площадь), кв.м	541,3
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №1	Подвал, ИС "Центр", "Союз С", т.231-25-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	9 100 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	350,00
Стоимость единицы сравнения	26 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	7 280 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	20 800 руб.
Месторасположение	ул.Победы, 87
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	350,0
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №2	Подвал, ИС "Центр", "АСПЕКТ", т.260-17-01
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	5 300 000 руб.

Количество единиц сравнения, кв.м	167,40
Стоимость единицы сравнения	31 661 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	4 240 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	25 329 руб.
Месторасположение	ул.Самарская 138
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	167,4
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №3	Подвал, ИС "Центр", "Арбитр-Риелт", т.260-35-20
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 500 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	422,80
Стоимость единицы сравнения	24 834 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,80
Скорректированная цена аналога	8 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	19 868 руб.
Месторасположение	Октябрьский район, пр.Ленина 10
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	422,8
Этаж расположения	подвал

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Победы, 87	0,0%	0 руб.	20 800 руб.
Аналог №2	ул.Самарская 138	-10,0%	-2 533 руб.	22 796 руб.
Аналог №3	Октябрьский район, пр.Ленина 10	-10,0%	-1 987 руб.	17 881 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Требует ремонта			
Аналог №1	Удовлетворительное	-10,0%	-2 080 руб.	18 720 руб.
Аналог №2	Хорошее	-20,0%	-4 559 руб.	18 237 руб.
Аналог №3	Удовлетворительное	-10,0%	-1 788 руб.	16 093 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	541,3			
Аналог №1	350,0	0,0%	0 руб.	18 720 руб.
Аналог №2	167,4	-5,0%	- 912 руб.	17 325 руб.
Аналог №3	422,8	0,0%	0 руб.	16 093 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	подвал			
Аналог №1	подвал	0,0%	0 руб.	18 720 руб.
Аналог №2	подвал	0,0%	0 руб.	17 325 руб.

Аналог №3	подвал	0,0%	0 руб.	16 093 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	20 800 руб.	-2 080 руб.	18 720 руб.	-10,00%	0,3333
Аналог №2	25 329 руб.	-8 004 руб.	17 325 руб.	-31,60%	0,3333
Аналог №3	19 868 руб.	-3 775 руб.	16 093 руб.	-19,00%	0,3333

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 17 377 руб.
Площадь объекта, кв.м: 541,30
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 9 406 393 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	9 406 393 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	9 406 393 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21	9 406 393
Сравнительный подход. Стоимость:	9 406 393

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 8 876 100 (расчет приведен в отчете Гл.II «Доходный подход»)

Доходный подход. Стоимость:	8 876 100

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,30	9 406 393
Доходный подход	0,70	8 876 100
Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,30 кв.м, подвал поз.1-21. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**9 035 188**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №**
Основной параметр	**100,04 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №
Площадь, кв.м	100,04
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Удовлетворительное

Масштаб объекта (площадь), кв.м	100,04
Этаж расположения	1-4/4
Тип помещения	вспомогательные помещения и места общего пользования

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "ГОРОД риэлком", т.337-80-18
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	200,00
Стоимость единицы сравнения	50 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 500 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	47 500 руб.
Месторасположение	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	200,0
Этаж расположения	2/9
Тип помещения	основные площади

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "Прогресс-центр", т.333-20-02
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	10 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	227,20
Стоимость единицы сравнения	44 894 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	9 690 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 650 руб.
Месторасположение	ул.Революционная, 70
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	227,2
Этаж расположения	1/
Тип помещения	основные площади

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "Визит", т.260-00-40
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	20 349 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	452,20
Стоимость единицы сравнения	45 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	19 331 550 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 750 руб.
Месторасположение	ул. Московское шоссе, 4, стр.9
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	452,2
Этаж расположения	13/16
Тип помещения	основные площади

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "Навигатор", т.302-78-68
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	13 872 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	309,00
Стоимость единицы сравнения	44 893 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	13 178 400 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	42 649 руб.
Месторасположение	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	309,0

Этаж расположения	2/16
Тип помещения	основные площади

Наименование аналога №5	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_615.00_m_237763413
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	11 450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	202,60
Стоимость единицы сравнения	56 515 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	10 877 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	53 690 руб.
Месторасположение	ул.Шмидта, 1
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	202,6
Этаж расположения	1/12
Тип помещения	основные площади

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Московское шоссе/ 22 Партсъезда	-5,0%	-2 375 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	ул.Революционная, 70	5,0%	2 132 руб.	44 782 руб.
Аналог №3	ул. Московское шоссе, 4, стр.9	5,0%	2 138 руб.	44 888 руб.
Аналог №4	ул.Конноармейская/ Л.Шмидта	10,0%	4 265 руб.	46 913 руб.
Аналог №5	ул.Шмидта, 1	0,0%	0 руб.	53 690 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Удовлетворительное			
Аналог №1	Удовлетворительное	0,0%	0 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	Хорошее	-5,0%	-2 239 руб.	42 543 руб.
Аналог №3	Хорошее	-5,0%	-2 244 руб.	42 643 руб.
Аналог №4	Хорошее	-5,0%	-2 346 руб.	44 568 руб.
Аналог №5	Хорошее	-5,0%	-2 684 руб.	51 005 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	100,04			
Аналог №1	200,0	0,0%	0 руб.	45 125 руб.
Аналог №2	227,2	0,0%	0 руб.	42 543 руб.
Аналог №3	452,2	5,0%	2 132 руб.	44 775 руб.
Аналог №4	309,0	5,0%	2 228 руб.	46 796 руб.
Аналог №5	202,6	0,0%	0 руб.	51 005 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на	Скорректирова

			единицу сравнения	нная цена
Объект оценки	1-4/4			
Аналог №1	2/9	-10,0%	-4 513 руб.	40 613 руб.
Аналог №2	1/	-20,0%	-8 509 руб.	34 034 руб.
Аналог №3	13/16	10,0%	4 478 руб.	49 253 руб.
Аналог №4	2/16	-10,0%	-4 680 руб.	42 117 руб.
Аналог №5	1/12	-20,0%	-10 201 руб.	40 804 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:5: Тип помещения

Фактор №5	Тип помещения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	вспомогательные помещения и места общего пользования			
Аналог №1	основные площади	-47,0%	-19 088 руб.	21 525 руб.
Аналог №2	основные площади	-47,0%	-15 996 руб.	18 038 руб.
Аналог №3	основные площади	-47,0%	-23 149 руб.	26 104 руб.
Аналог №4	основные площади	-47,0%	-19 795 руб.	22 322 руб.
Аналог №5	основные площади	-47,0%	-19 178 руб.	21 626 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	47 500 руб.	-25 975 руб.	21 525 руб.	-54,68%	0,2000
Аналог №2	42 650 руб.	-24 611 руб.	18 038 руб.	-57,71%	0,2000
Аналог №3	42 750 руб.	-16 646 руб.	26 104 руб.	-38,94%	0,2000
Аналог №4	42 649 руб.	-20 327 руб.	22 322 руб.	-47,66%	0,2000
Аналог №5	53 690 руб.	-32 063 руб.	21 626 руб.	-59,72%	0,2000

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 21 923 руб.
Площадь объекта, кв.м: 100,04
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 2 193 172 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	2 193 172 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	2 193 172 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №	2 193 172
Сравнительный подход. Стоимость:	2 193 172

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
Объект (модуль): Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	1,00	2 193 172
Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,60 кв.м, этаж 1 поз.26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28,29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз. №. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	**2 193 172**

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	**Арендная ставка**
Основной параметр	**1,00 кв.м.**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Арендная ставка 1 эт.
Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендная ставка 1 эт.
Площадь, кв.м	1,00
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 300 кв.м
Этаж расположения	1/4

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	650 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	650 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	618 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	618 руб.
Месторасположение	ул.Корабельная, 5
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	570
Этаж расположения	1/3

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "АФИНА-ЦЕНТР", т.89023743838
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	700 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	700 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	665 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	665 руб.
Месторасположение	ул.Осипенко, 3
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	104
Этаж расположения	3/7

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	730 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	730 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	694 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	694 руб.
Месторасположение	ул.Центральная, 27
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	123,0
Этаж расположения	1/18

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.

Цена аналога	800 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	800 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	760 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	760 руб.
Месторасположение	ул.Мичурина 132
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	110,0
Этаж расположения	1/

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Корабельная, 5	5,0%	31 руб.	648 руб.
Аналог №2	ул.Осипенко, 3	0,0%	0 руб.	665 руб.
Аналог №3	ул.Центральная, 27	5,0%	35 руб.	728 руб.
Аналог №4	ул.Мичурина 132	-5,0%	-38 руб.	722 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Удовлетворительное			
Аналог №1	Хорошее	-5,0%	-32 руб.	616 руб.
Аналог №2	Хорошее	-5,0%	-33 руб.	632 руб.
Аналог №3	Хорошее	-5,0%	-36 руб.	692 руб.
Аналог №4	Хорошее	-5,0%	-36 руб.	686 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	от 100 до 300 кв.м			
Аналог №1	570	5,0%	31 руб.	647 руб.
Аналог №2	104	0,0%	0 руб.	632 руб.
Аналог №3	123,0	0,0%	0 руб.	692 руб.
Аналог №4	110,0	0,0%	0 руб.	686 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	1/4			
Аналог №1	1/3	0,0%	0 руб.	647 руб.
Аналог №2	3/7	15,0%	95 руб.	727 руб.
Аналог №3	1/18	0,0%	0 руб.	692 руб.
Аналог №4	1/	0,0%	0 руб.	686 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	618 руб.	29 руб.	647 руб.	4,74%	0,2500
Аналог №2	665 руб.	62 руб.	727 руб.	9,25%	0,2500
Аналог №3	694 руб.	-2 руб.	692 руб.	-0,25%	0,2500
Аналог №4	760 руб.	-74 руб.	686 руб.	-9,75%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 688 руб.
Площадь объекта, кв.м: 1,00
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 688 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	688 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	688 руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Арендная ставка 4 эт.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендная ставка 4 эт.
Площадь, кв.м	1,00
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 300 до 1000
Этаж расположения	4/4

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	650 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	650 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	618 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	618 руб.
Месторасположение	ул.Корабельная, 5
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	570
Этаж расположения	1/3

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "АФИНА-ЦЕНТР", т.89023743838
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	700 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	700 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	665 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	665 руб.
Месторасположение	ул.Осипенко, 3
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	104
Этаж расположения	3/7

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	730 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	730 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	694 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	694 руб.
Месторасположение	ул.Центральная, 27
Состояние	Хорошее

Масштаб объекта (площадь), кв.м	123,0
Этаж расположения	1/18

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	800 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	800 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	760 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	760 руб.
Месторасположение	ул.Мичурина 132
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	110,0
Этаж расположения	1/

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Корабельная, 5	5,0%	31 руб.	648 руб.
Аналог №2	ул.Осипенко, 3	0,0%	0 руб.	665 руб.
Аналог №3	ул.Центральная, 27	5,0%	35 руб.	728 руб.
Аналог №4	ул.Мичурина 132	-5,0%	-38 руб.	722 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Удовлетворительное			
Аналог №1	Хорошее	-5,0%	-32 руб.	616 руб.
Аналог №2	Хорошее	-5,0%	-33 руб.	632 руб.
Аналог №3	Хорошее	-5,0%	-36 руб.	692 руб.
Аналог №4	Хорошее	-5,0%	-36 руб.	686 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	от 300 до 1000			
Аналог №1	570	0,0%	0 руб.	616 руб.
Аналог №2	104	-5,0%	-32 руб.	600 руб.
Аналог №3	123,0	-5,0%	-35 руб.	657 руб.
Аналог №4	110,0	-5,0%	-34 руб.	652 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	4/4			
Аналог №1	1/3	-20,0%	- 123 руб.	493 руб.
Аналог №2	3/7	-5,0%	-30 руб.	570 руб.
Аналог №3	1/18	-20,0%	- 131 руб.	526 руб.
Аналог №4	1/	-20,0%	- 130 руб.	521 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена	Общий % корректировк	Весовой коэффициент

			аналога	и	аналога
Аналог №1	618 руб.	- 125 руб.	493 руб.	-20,20%	0,2500
Аналог №2	665 руб.	-95 руб.	570 руб.	-14,26%	0,2500
Аналог №3	694 руб.	- 168 руб.	526 руб.	-24,19%	0,2500
Аналог №4	760 руб.	- 239 руб.	521 руб.	-31,41%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 527 руб.
Площадь объекта, кв.м: 1,00
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 527 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	527 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	527 руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Арендная ставка 2 эт.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендная ставка 2 эт.
Площадь, кв.м	1,00
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 100 до 300 кв.м
Этаж расположения	2/4

Наименование аналога №1	Офис, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	650 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	650 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	618 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	618 руб.
Месторасположение	ул.Корабельная, 5
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	570
Этаж расположения	1/3

Наименование аналога №2	Офис, ИС "Центр", "АФИНА-ЦЕНТР", т.89023743838
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	700 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	700 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	665 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	665 руб.
Месторасположение	ул.Осипенко, 3
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	104
Этаж расположения	3/7

Наименование аналога №3	Офис, ИС "Центр", "АИСТ", т.205-69-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	730 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	730 руб.

Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	694 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	694 руб.
Месторасположение	ул.Центральная, 27
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	123,0
Этаж расположения	1/18

Наименование аналога №4	Офис, ИС "Центр", "АН Ивановой Дарии", т.979-11-77
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	800 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	800 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	760 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	760 руб.
Месторасположение	ул.Мичурина 132
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	110,0
Этаж расположения	1/

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Корабельная, 5	5,0%	31 руб.	648 руб.
Аналог №2	ул.Осипенко, 3	0,0%	0 руб.	665 руб.
Аналог №3	ул.Центральная, 27	5,0%	35 руб.	728 руб.
Аналог №4	ул.Мичурина 132	-5,0%	-38 руб.	722 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Удовлетворительное			
Аналог №1	Хорошее	-5,0%	-32 руб.	616 руб.
Аналог №2	Хорошее	-5,0%	-33 руб.	632 руб.
Аналог №3	Хорошее	-5,0%	-36 руб.	692 руб.
Аналог №4	Хорошее	-5,0%	-36 руб.	686 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	от 100 до 300 кв.м			
Аналог №1	570	5,0%	31 руб.	647 руб.
Аналог №2	104	0,0%	0 руб.	632 руб.
Аналог №3	123,0	0,0%	0 руб.	692 руб.
Аналог №4	110,0	0,0%	0 руб.	686 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	2/4			
Аналог №1	1/3	-10,0%	-65 руб.	582 руб.
Аналог №2	3/7	5,0%	32 руб.	663 руб.

Аналог №3	1/18	-10,0%	-69 руб.	623 руб.
Аналог №4	1/	-10,0%	-69 руб.	617 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	618 руб.	-35 руб.	582 руб.	-5,74%	0,2500
Аналог №2	665 руб.	-2 руб.	663 руб.	-0,25%	0,2500
Аналог №3	694 руб.	-71 руб.	623 руб.	-10,23%	0,2500
Аналог №4	760 руб.	- 143 руб.	617 руб.	-18,78%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 621 руб.
Площадь объекта, кв.м: 1,00
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 621 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	621 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	621 руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Арендная ставка (подвал)

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендная ставка (подвал)
Площадь, кв.м	1,00
Месторасположение	ул.Скляренко, 12
Состояние	Требует ремонта
Масштаб объекта (площадь), кв.м	от 300 до 1000
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №1	Подвал, ИС "Центр", "ЧП Семенова", т.333-38-84
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	270 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	270 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	257 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	257 руб.
Месторасположение	ул.Аэродромная, 65а
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	148,0
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №2	Подвал, ИС "Центр", "Союз С", т.231-25-05
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	300 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	300 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	285 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	285 руб.
Месторасположение	ул.Победы 87
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	100,0
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №3	Цоколь, ИС "Центр", "АН Федерация", т.990-40-24
Дата актуальности цены аналога	07.08.2015г.
Цена аналога	300 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	300 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	285 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	285 руб.
Месторасположение	ул.Чернореченская
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	190,0
Этаж расположения	цоколь с окнами

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ПРИМЕНЕНИЕМ ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	ул.Скляренко, 12			
Аналог №1	ул.Аэродромная, 65а	5,0%	13 руб.	269 руб.
Аналог №2	ул.Победы 87	0,0%	0 руб.	285 руб.
Аналог №3	ул.Чернореченская	0,0%	0 руб.	285 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Требует ремонта			
Аналог №1	Хорошее	-15,0%	-40 руб.	229 руб.
Аналог №2	Удовлетворительное	-10,0%	-29 руб.	257 руб.
Аналог №3	Удовлетворительное	-10,0%	-29 руб.	257 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:3: Масштаб объекта (площадь), кв.м

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	от 300 до 1000			
Аналог №1	148,0	-5,0%	-11 руб.	217 руб.
Аналог №2	100,0	-5,0%	-13 руб.	244 руб.
Аналог №3	190,0	-5,0%	-13 руб.	244 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	подвал			
Аналог №1	подвал	0,0%	0 руб.	217 руб.
Аналог №2	подвал	0,0%	0 руб.	244 руб.
Аналог №3	цоколь с окнами	-5,0%	-12 руб.	231 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	257 руб.	-39 руб.	217 руб.	-15,21%	0,3333
Аналог №2	285 руб.	-41 руб.	244 руб.	-14,50%	0,3333
Аналог №3	285 руб.	-54 руб.	231 руб.	-18,78%	0,3333

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 231 руб.

Площадь объекта, кв.м: 1,00
Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 231 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

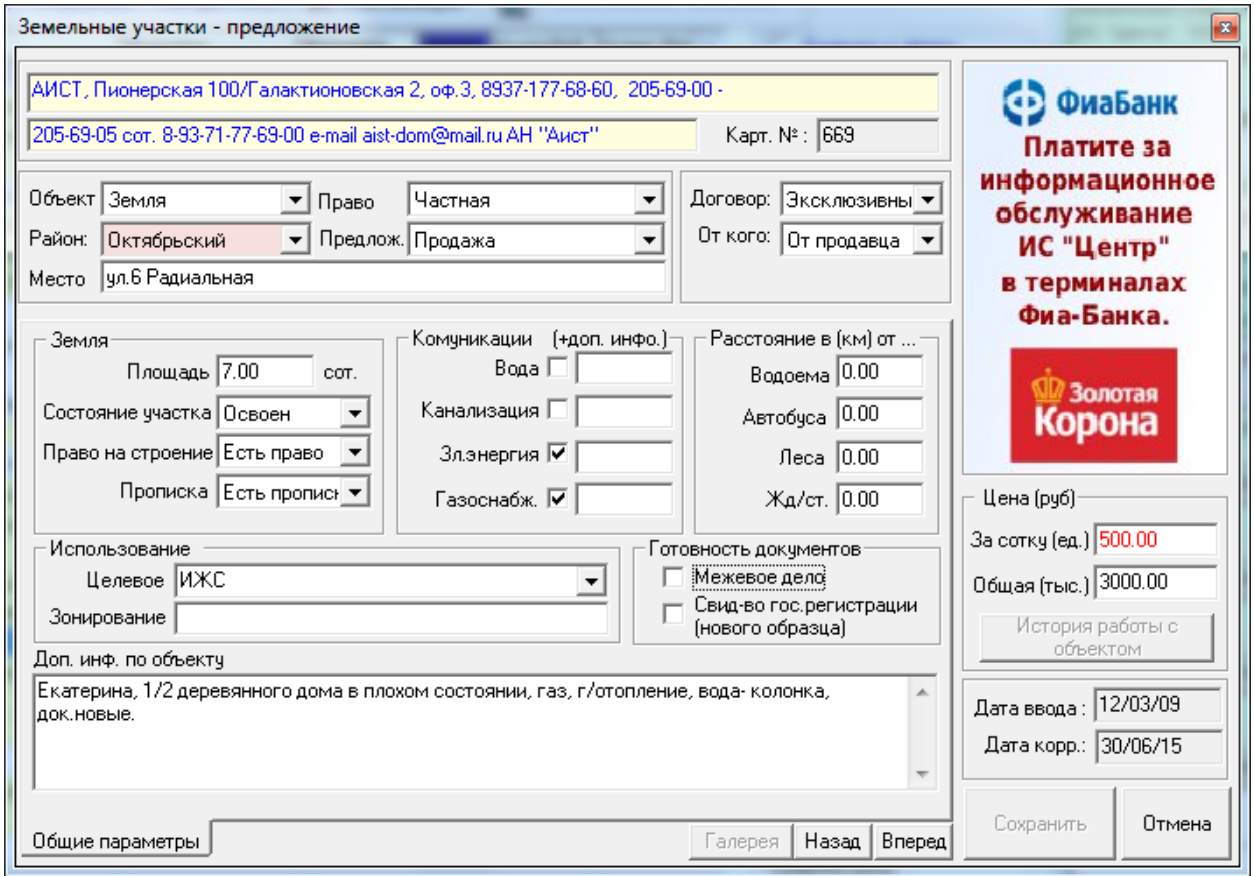
Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с процентными поправками	1,00	231 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	231 руб.

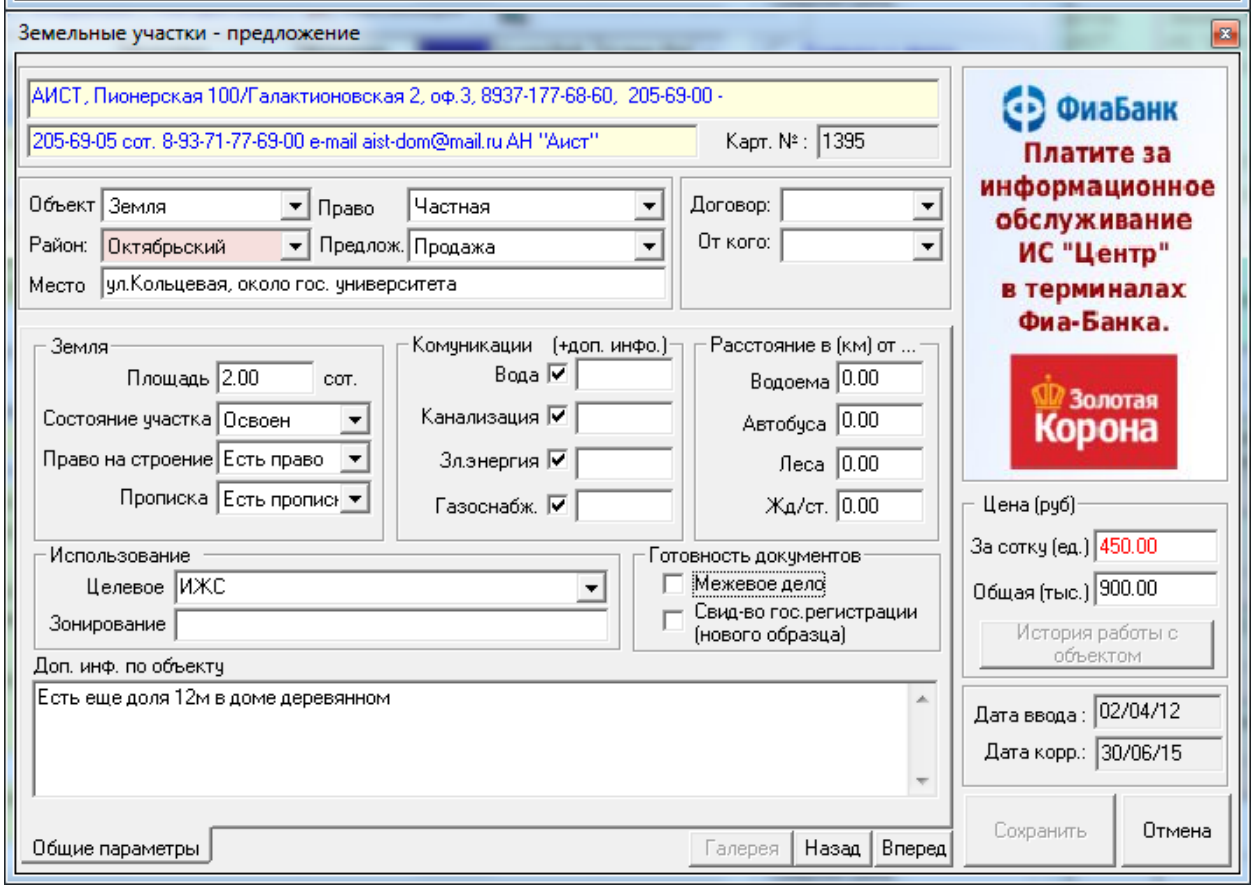
Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Арендная ставка 1 эт.	688
Арендная ставка 4 эт.	527
Арендная ставка 2 эт.	621
Арендная ставка (подвал)	231

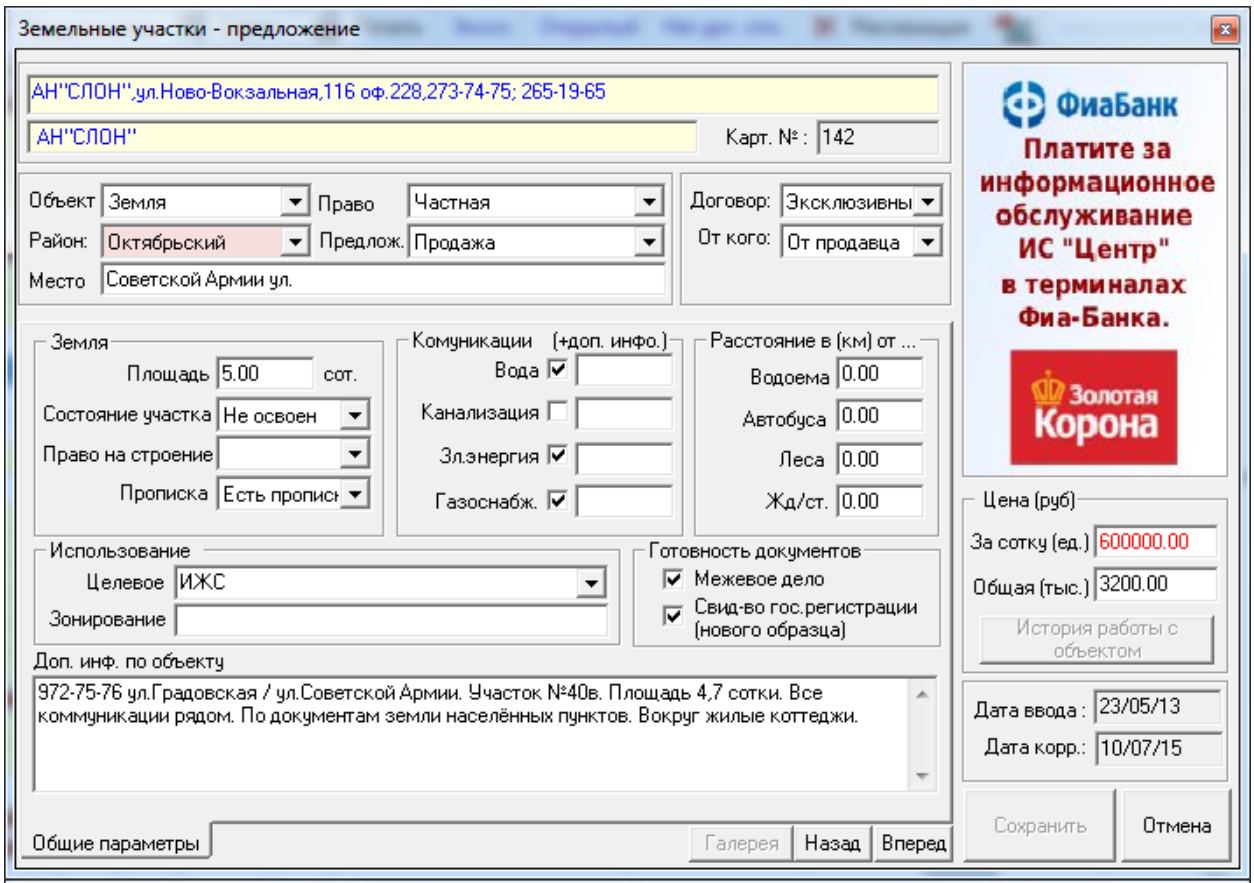
Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

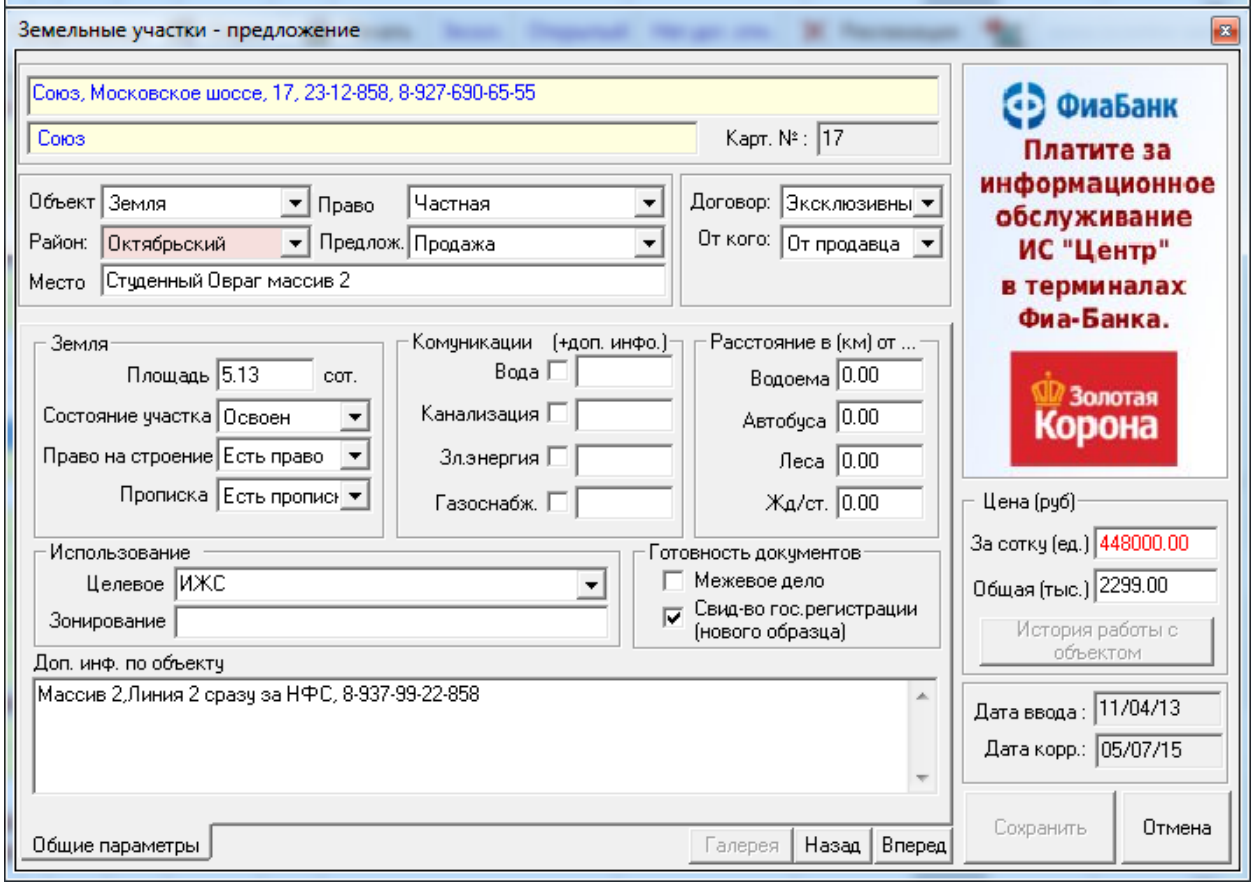
ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

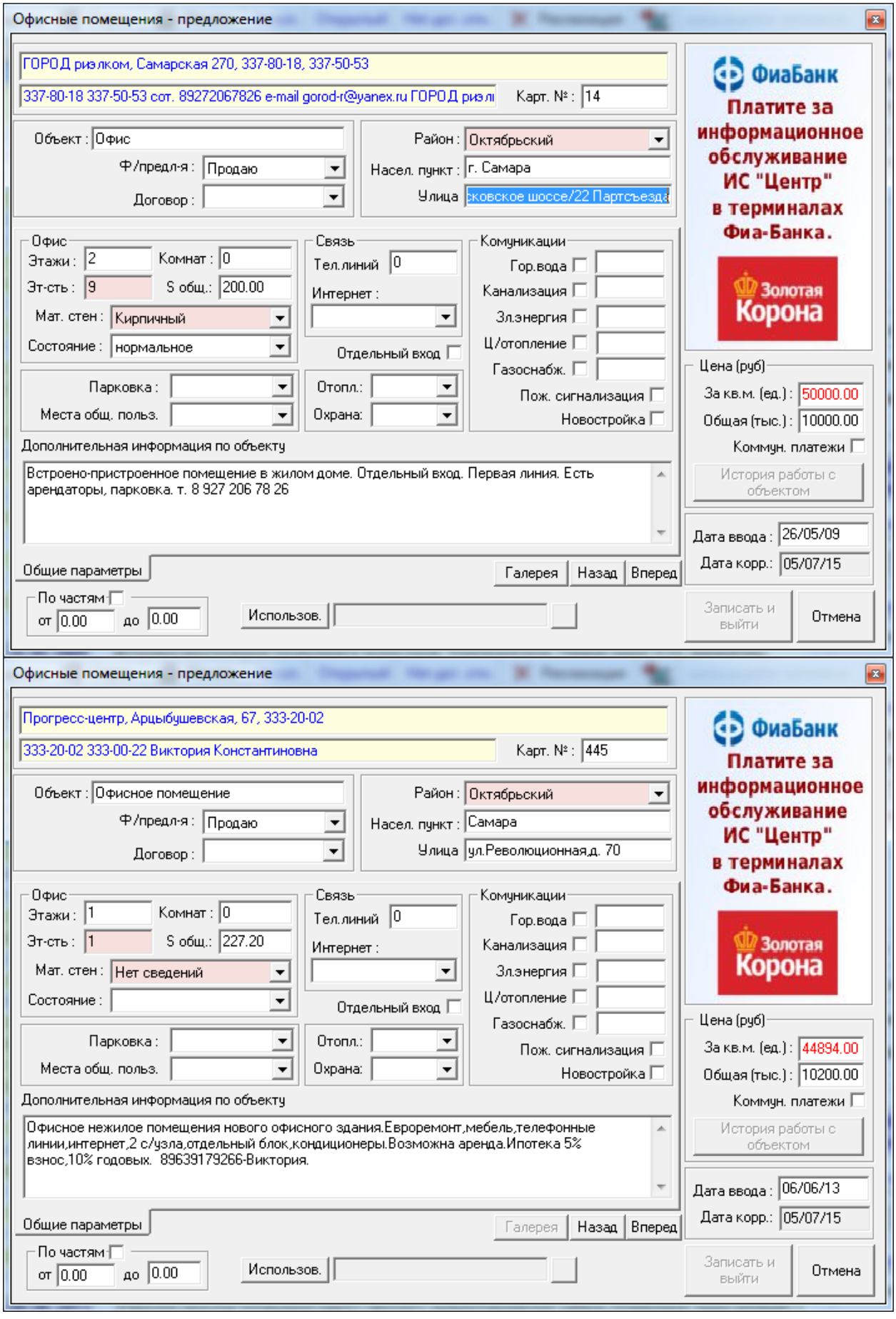
МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.

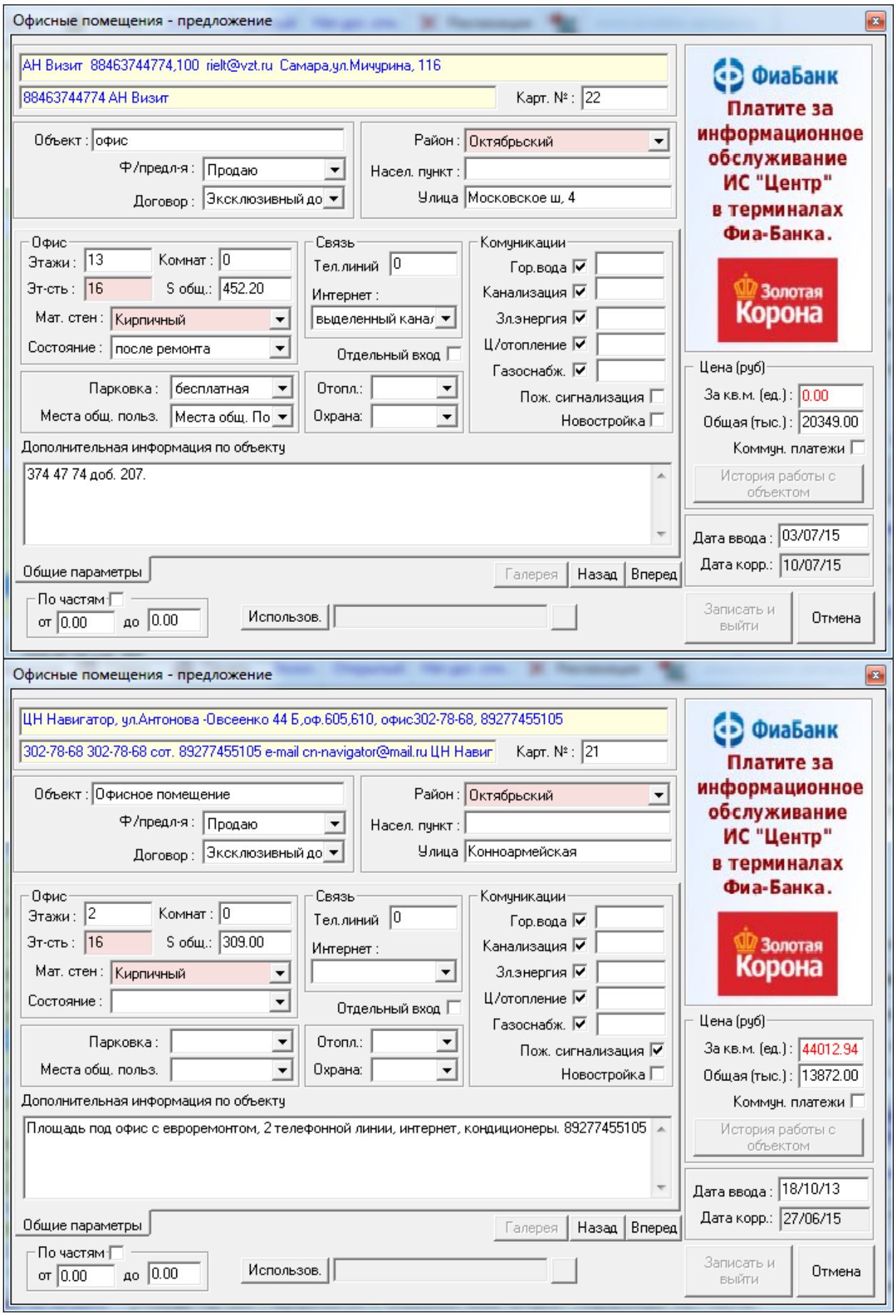

Земельные участки - предложение
АИСТ, Пионерская 100/Галактионовская 2, оф.3, 8937-177-68-60, 205-69-00 -
205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист"
Карт. № : 669
Объект Земля
Право Частная
Договор: Эксклюзивны
Район: Октябрьский
Предлож. Продажа
От кого: От продавца
Место ул.6 Радиальная
Земля
Площадь 7.00 сот.
Состояние участка Освоен
Право на строение Есть право
Прописка Есть прописк
Комуникации (+доп. инфо.)
Вода
Канализация
Зл.энергия
Газоснабж.
Расстояние в (км) от ...
Водоема 0.00
Автобуса 0.00
Леса 0.00
Жд/ст. 0.00
Использование
Целевое ИЖС
Зонирование
Готовность документов
Межевое дело
Свид-во гос.регистрации (нового образца)
Доп. инф. по объекту
Екатерина, 1/2 деревянного дома в плохом состоянии, газ, г/отопление, вода- колонка, док.новые.
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За сотку (ед.) 500.00
Общая (тыс.) 3000.00
История работы с объектом
Дата ввода : 12/03/09
Дата корр.: 30/06/15
Сохранить
Отмена

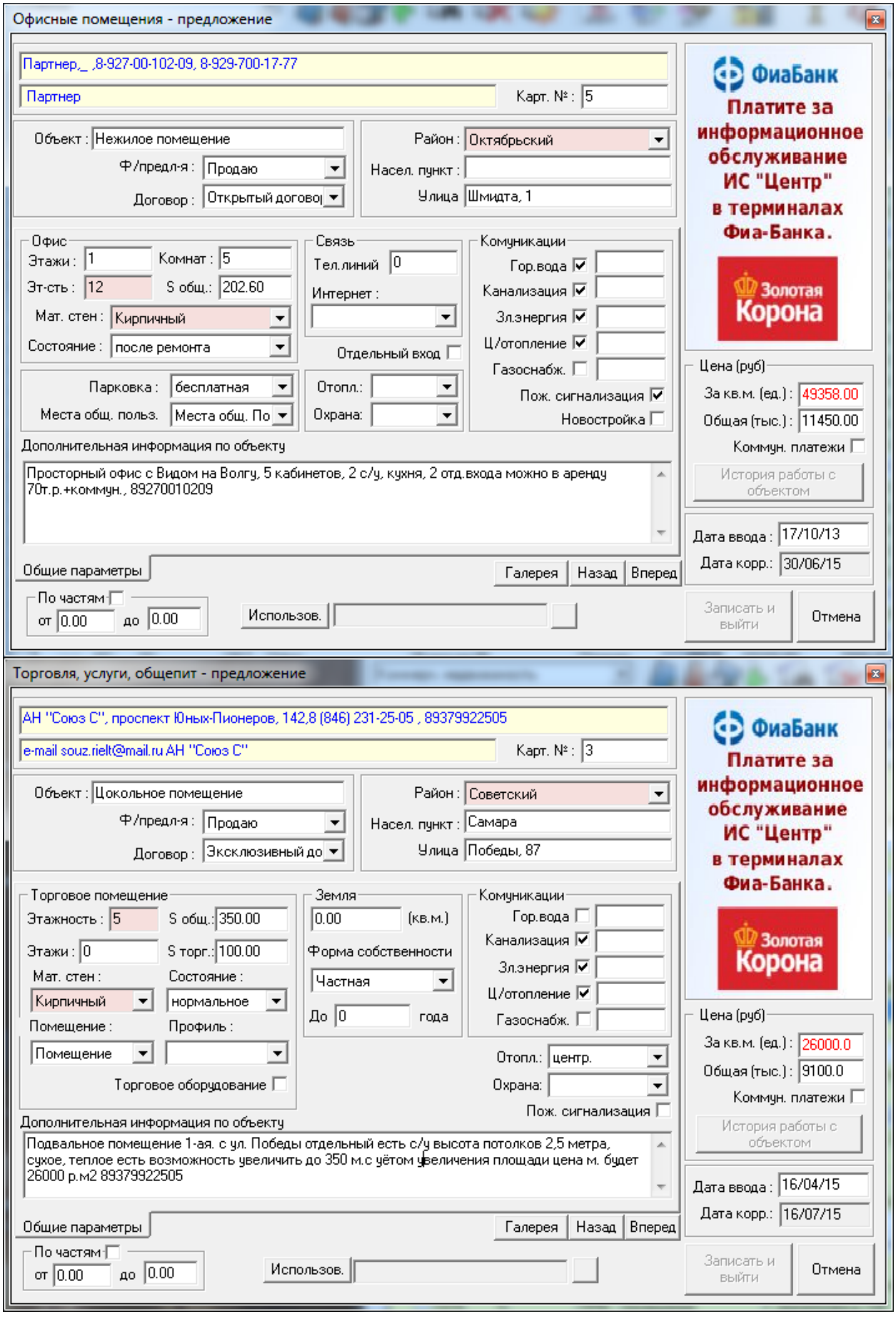

Земельные участки - предложение
АИСТ, Пионерская 100/Галактионовская 2, оф.3, 8937-177-68-60, 205-69-00 -
205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист"
Карт. № : 1395
Объект Земля
Право Частная
Договор:
Район: Октябрьский
Предлож. Продажа
От кого:
Место ул.Кольцевая, около гос. университета
Земля
Площадь 2.00 сот.
Состояние участка Освоен
Право на строение Есть право
Прописка Есть прописк
Комуникации (+доп. инфо.)
Вода
Канализация
Зл.энергия
Газоснабж.
Расстояние в (км) от ...
Водоема 0.00
Автобуса 0.00
Леса 0.00
Жд/ст. 0.00
Использование
Целевое ИЖС
Зонирование
Готовность документов
Межевое дело
Свид-во гос.регистрации (нового образца)
Доп. инф. по объекту
Есть еще доля 12м в доме деревянном
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За сотку (ед.) 450.00
Общая (тыс.) 900.00
История работы с объектом
Дата ввода : 02/04/12
Дата корр.: 30/06/15
Сохранить
Отмена

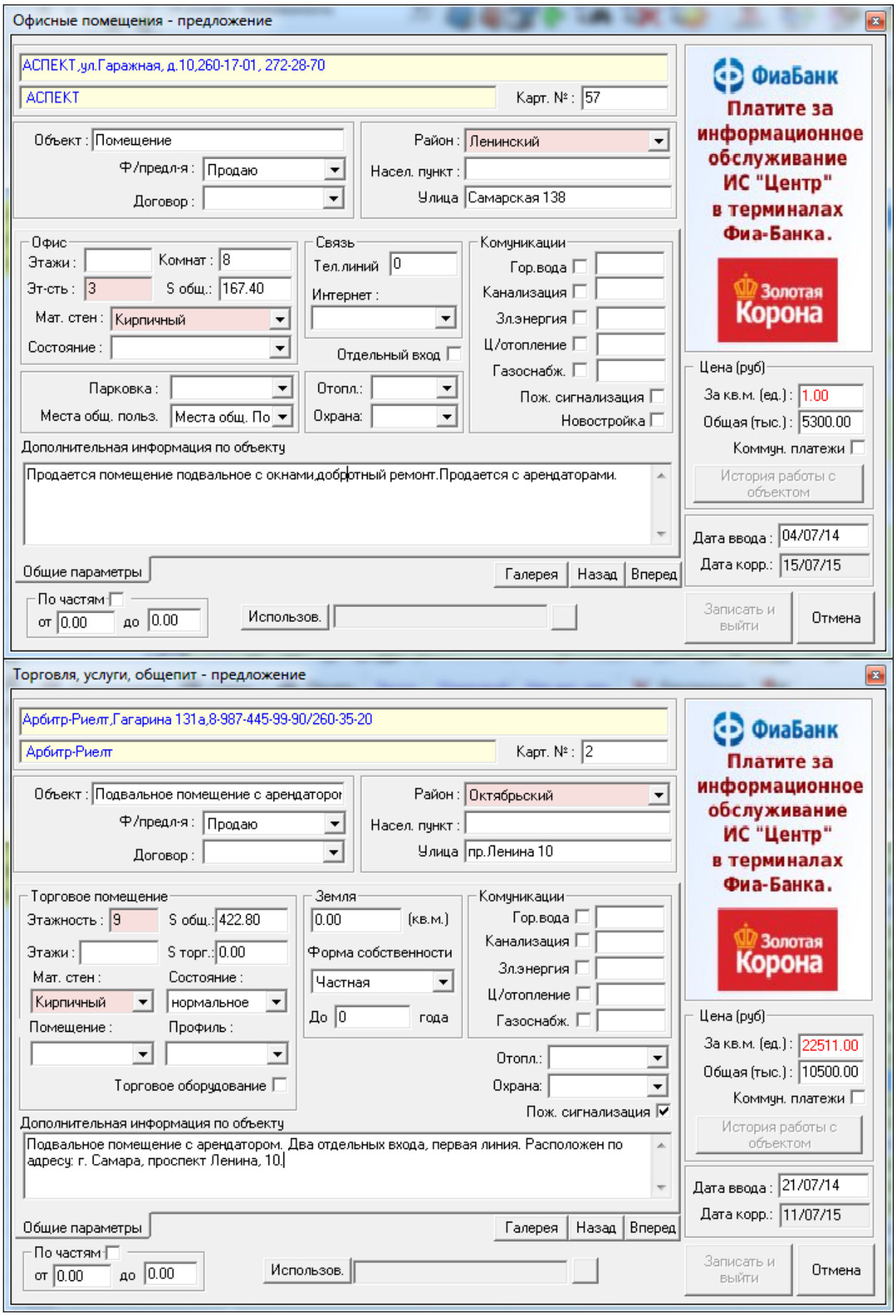

Земельные участки - предложение
АН"СЛОН",ул.Ново-Вокзальная,116 оф.228,273-74-75; 265-19-65
АН"СЛОН"
Карт. № : 142
Объект Земля
Право Частная
Район: Октябрьский
Предлож. Продажа
Место Советской Армии ул.
Договор: Эксклюзивны
От кого: От продавца
Земля
Площадь 5.00 сот.
Состояние участка Не освоен
Право на строение
Прописка Есть пропис
Комуникации (+доп. инфо.)
Вода
Канализация
Зл.энергия
Газоснабж.
Расстояние в (км) от ...
Водоема 0.00
Автобуса 0.00
Леса 0.00
Жд/ст. 0.00
Использование
Целевое ИЖС
Зонирование
Готовность документов
Межевое дело
Свид-во гос.регистрации (нового образца)
Доп. инф. по объекту
972-75-76 ул.Градовская / ул.Советской Армии. Участок №40в. Площадь 4,7 сотки. Все коммуникации рядом. По документам земли населённых пунктов. Вокруг жилые коттеджи.
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За сотку (ед.) 600000.00
Общая (тыс.) 3200.00
История работы с объектом
Дата ввода : 23/05/13
Дата корр.: 10/07/15
Сохранить
Отмена

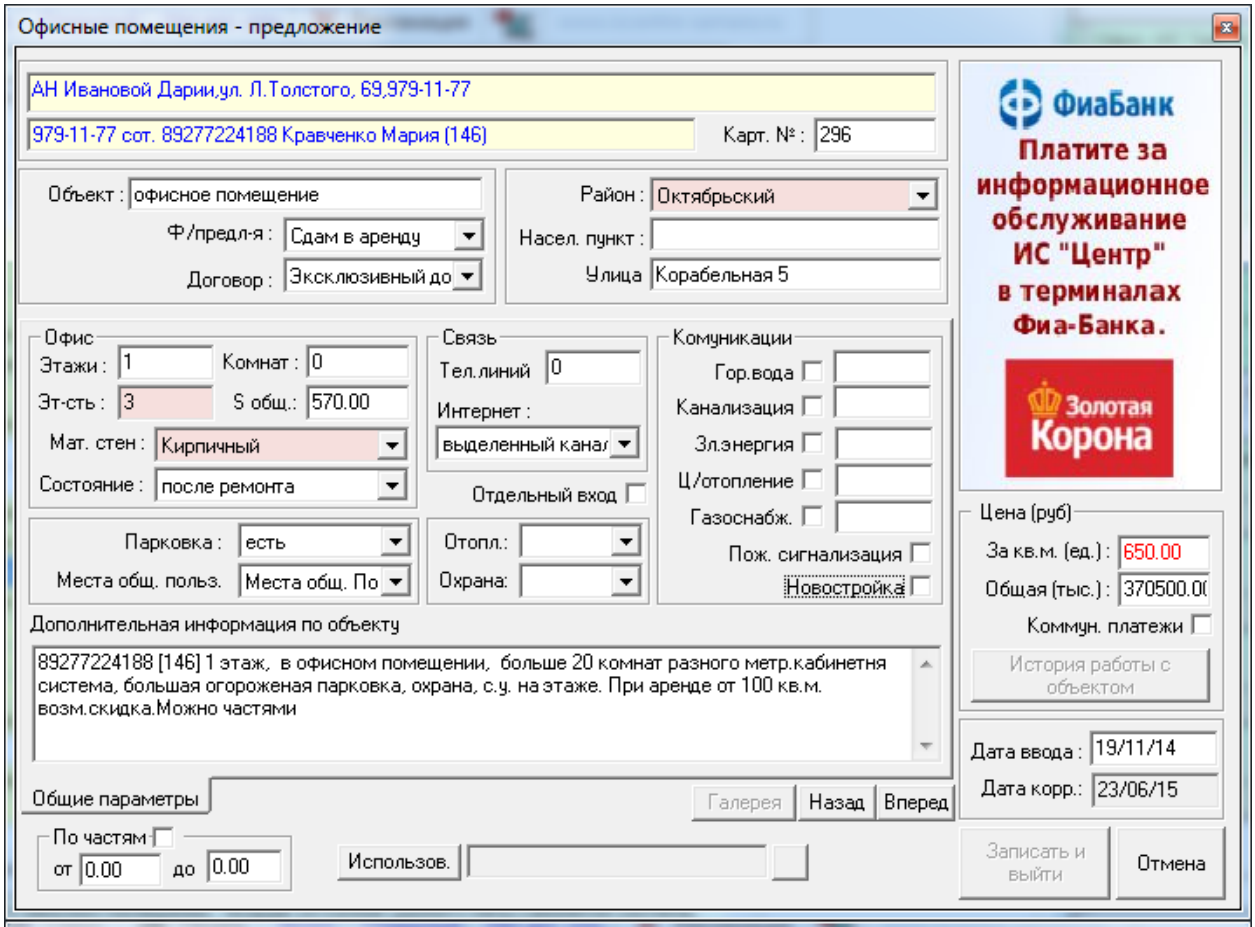

Земельные участки - предложение
Союз, Московское шоссе, 17, 23-12-858, 8-927-690-65-55
Союз
Карт. № : 17
Объект Земля
Право Частная
Район: Октябрьский
Предлож. Продажа
Место Студенный Овраг массив 2
Договор: Эксклюзивны
От кого: От продавца
Земля
Площадь 5.13 сот.
Состояние участка Освоен
Право на строение Есть право
Прописка Есть пропис
Комуникации (+доп. инфо.)
Вода
Канализация
Зл.энергия
Газоснабж.
Расстояние в (км) от ...
Водоема 0.00
Автобуса 0.00
Леса 0.00
Жд/ст. 0.00
Использование
Целевое ИЖС
Зонирование
Готовность документов
Межевое дело
Свид-во гос.регистрации (нового образца)
Доп. инф. по объекту
Массив 2,Линия 2 сразу за НФС, 8-937-99-22-858
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За сотку (ед.) 448000.00
Общая (тыс.) 2299.00
История работы с объектом
Дата ввода : 11/04/13
Дата корр.: 05/07/15
Сохранить
Отмена

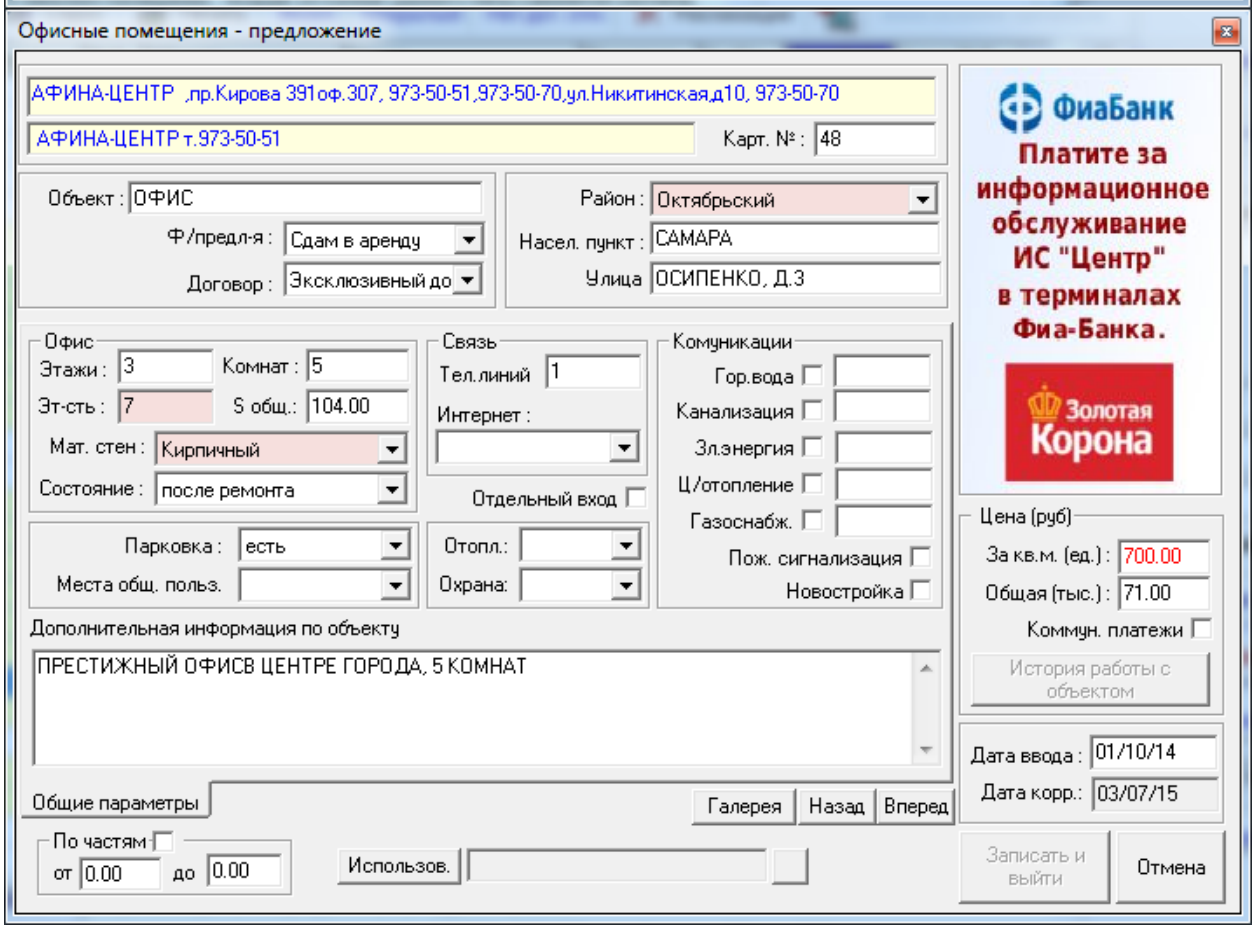

Офисные помещения - предложение
ГОРОД ризлком, Самарская 270, 337-80-18, 337-50-53
337-80-18 337-50-53 сот. 89272067826 e-mail gorod-r@yanex.ru ГОРОД ризл
Карт. №: 14
Объект: Офис
Ф/предл-я: Продаю
Договор:
Район: Октябрьский
Насел. пункт: г. Самара
Улица ковское шоссе/22 Партсъезда
Офис
Этажи: 2
Комнат: 0
Эт-сть: 9
S общ.: 200.00
Мат. стен: Кирпичный
Состояние: нормальное
Связь
Тел.линий 0
Интернет:
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка:
Места общ. польз.
Отопл.:
Охрана:
Дополнительная информация по объекту
Встроено-пристроенное помещение в жилом доме. Отдельный вход. Первая линия. Есть арендаторы, парковка. т. 8 927 206 78 26
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 50000.00
Общая (тыс.): 10000.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 26/05/09
Дата корр.: 05/07/15
Записать и выйти
Отмена
Офисные помещения - предложение
Прогресс-центр, Арцыбушевская, 67, 333-20-02
333-20-02 333-00-22 Виктория Константиновна
Карт. №: 445
Объект: Офисное помещение
Ф/предл-я: Продаю
Договор:
Район: Октябрьский
Насел. пункт: Самара
Улица ул.Революционная,д. 70
Офис
Этажи: 1
Комнат: 0
Эт-сть: 1
S общ.: 227.20
Мат. стен: Нет сведений
Состояние:
Связь
Тел.линий 0
Интернет:
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка:
Места общ. польз.
Отопл.:
Охрана:
Дополнительная информация по объекту
Офисное нежилое помещения нового офисного здания.Евроремонт,мебель,телефонные линии,интернет,2 с/узла,отдельный блок,кондиционеры.Возможна аренда.Ипотека 5% взнос,10% годовых. 89639179266-Виктория.
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 44894.00
Общая (тыс.): 10200.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 06/06/13
Дата корр.: 05/07/15
Записать и выйти
Отмена

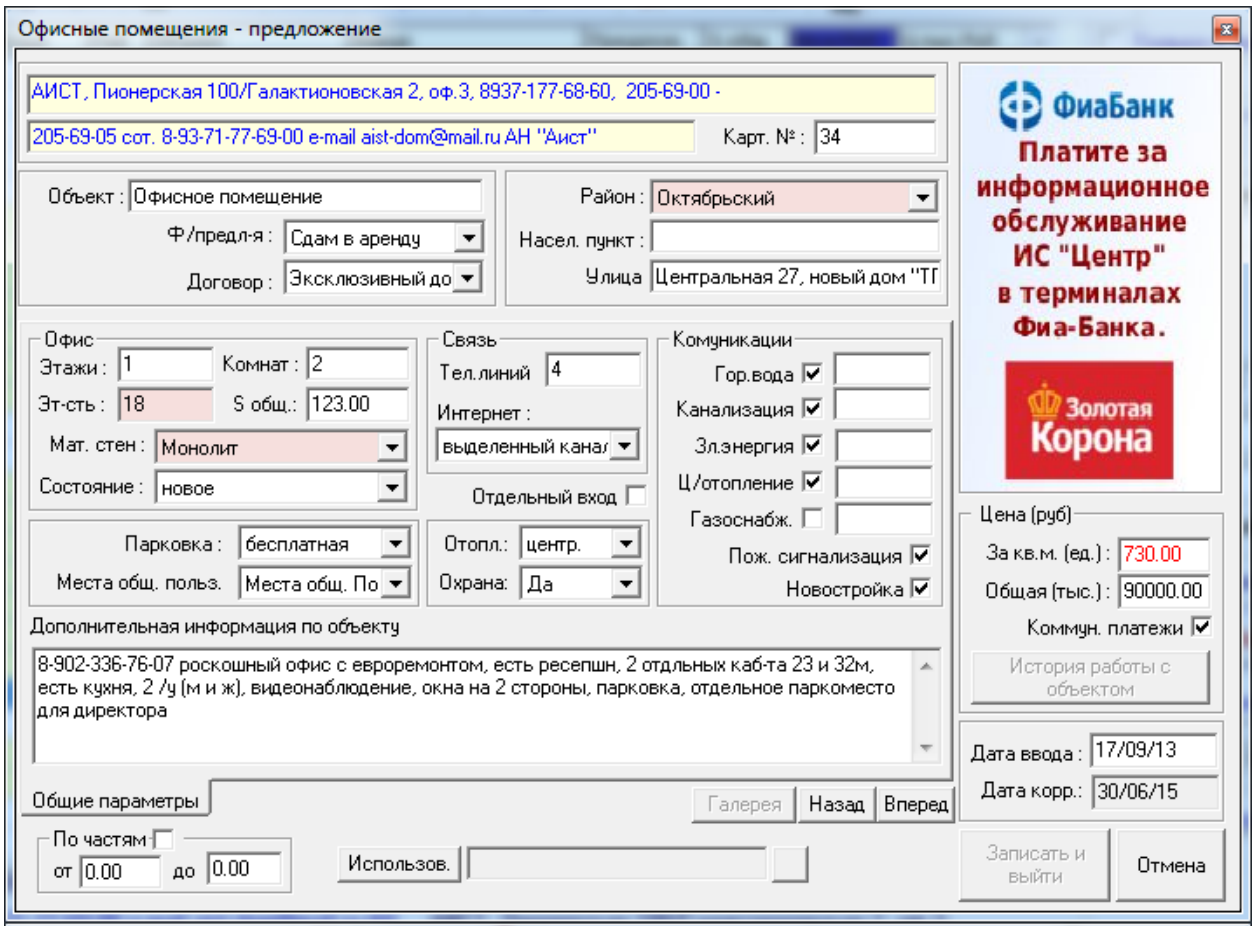

Офисные помещения - предложение
АН Визит 88463744774,100 rielt@vzt.ru Самара,ул.Мичурина, 116
88463744774 АН Визит
Карт. №: 22
Объект: офис
Ф/предл-я: Продаю
Договор: Эксклюзивный до
Район: Октябрьский
Насел. пункт:
Улица Московское ш, 4
Офис
Этажи: 13
Комнат: 0
Эт-сть: 16
S общ.: 452.20
Мат. стен: Кирпичный
Состояние: после ремонта
Связь
Тел.линий 0
Интернет: выделенный кана
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка: бесплатная
Места общ. польз.: Места общ. По
Отопл.:
Охрана:
Дополнительная информация по объекту
374 47 74 доб. 207.
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00 до 0.00
Использов.
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 0.00
Общая (тыс.): 20349.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 03/07/15
Дата корр.: 10/07/15
Записать и выйти
Отмена
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Офисные помещения - предложение
ЦН Навигатор, ул.Антонова -Овсеенко 44 Б,оф.605,610, офис302-78-68, 89277455105
302-78-68 302-78-68 сот. 89277455105 e-mail cn-navigator@mail.ru ЦН Навиг
Карт. №: 21
Объект: Офисное помещение
Ф/предл-я: Продаю
Договор: Эксклюзивный до
Район: Октябрьский
Насел. пункт:
Улица Конноармейская
Офис
Этажи: 2
Комнат: 0
Эт-сть: 16
S общ.: 309.00
Мат. стен: Кирпичный
Состояние:
Связь
Тел.линий 0
Интернет:
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка:
Места общ. польз.:
Отопл.:
Охрана:
Дополнительная информация по объекту
Площадь под офис с евроремонтом, 2 телефонной линии, интернет, кондиционеры. 89277455105
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00 до 0.00
Использов.
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 44012.94
Общая (тыс.): 13872.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 18/10/13
Дата корр.: 27/06/15
Записать и выйти
Отмена
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона

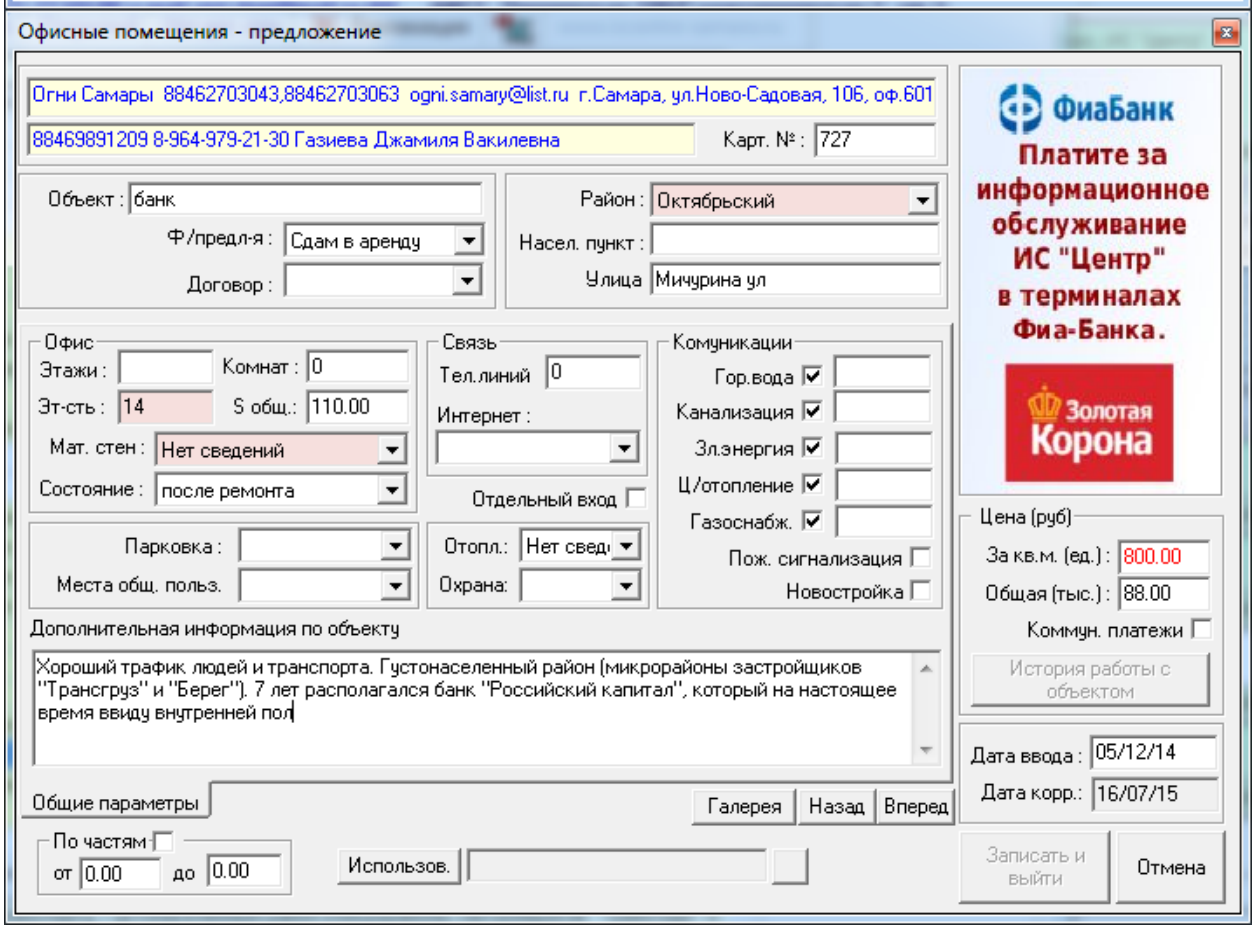

Офисные помещения - предложение
Партнер,_ ,8-927-00-102-09, 8-929-700-17-77
Партнер
Карт. №: 5
Объект: Нежилое помещение
Ф/предл-я: Продаю
Договор: Открытый догово
Район: Октябрьский
Насел. пункт:
Улица Шмидта, 1
Офис
Этажи: 1
Комнат: 5
Эт-сть: 12
S общ.: 202.60
Мат. стен: Кирпичный
Состояние: после ремонта
Связь
Тел.линий 0
Интернет:
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка: бесплатная
Места общ. польз.: Места общ. По
Отопл.:
Охрана:
Дополнительная информация по объекту
Просторный офис с Видом на Волгу, 5 кабинетов, 2 с/у, кухня, 2 отд.входа можно в аренду 70т.р.+коммун., 89270010209
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 49358.00
Общая (тыс.): 11450.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 17/10/13
Дата корр.: 30/06/15
Записать и выйти
Отмена
Торговля, услуги, общепит - предложение
АН "Союз С", проспект Юных-Пионеров, 142,8 (846) 231-25-05 , 89379922505
e-mail souz.rielt@mail.ru АН "Союз С"
Карт. №: 3
Объект: Цокольное помещение
Ф/предл-я: Продаю
Договор: Эксклюзивный до
Район: Советский
Насел. пункт: Самара
Улица Победы, 87
Торговое помещение
Этажность: 5
S общ.: 350.00
Этажи: 0
S торг.: 100.00
Мат. стен:
Состояние:
Кирпичный
нормальное
Помещение:
Профиль:
Помещение
Торговое оборудование
Земля
0.00 (кв.м.)
Форма собственности
Частная
До 0 года
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Отопл.: центр.
Охрана:
Пож. сигнализация
Дополнительная информация по объекту
Подвальное помещение 1-ая. с ул. Победы отдельный есть с/у высота потолков 2,5 метра, сухое, теплое есть возможность увеличить до 350 м.с учётом увеличения площади цена м. будет 26000 р.м2 89379922505
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 26000.0
Общая (тыс.): 9100.0
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 16/04/15
Дата корр.: 16/07/15
Записать и выйти
Отмена

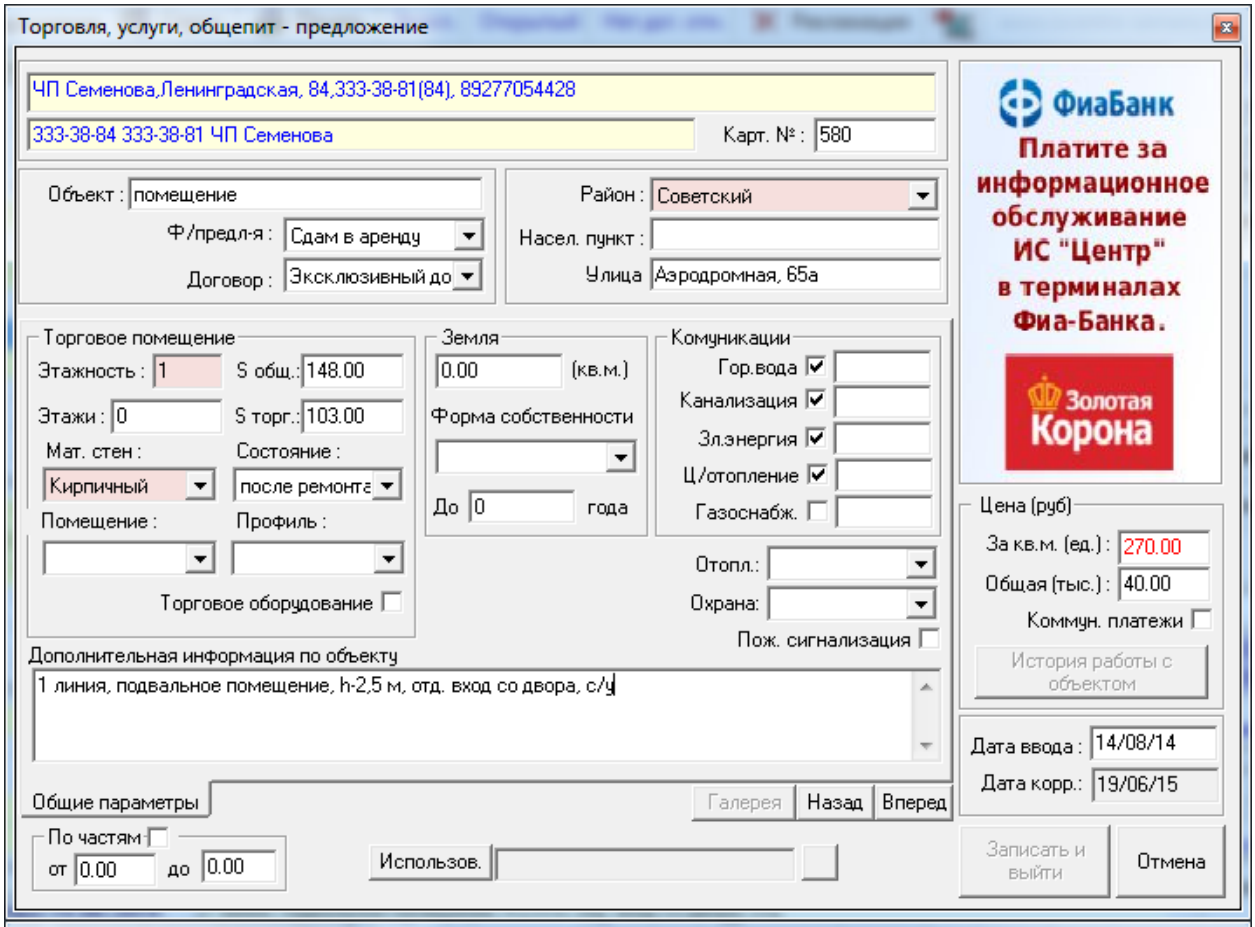

Офисные помещения - предложение
АСПЕКТ,ул.Гаражная, д.10,260-17-01, 272-28-70
АСПЕКТ
Карт. №: 57
Объект: Помещение
Ф/предл-я: Продаю
Договор:
Район: Ленинский
Насел. пункт:
Улица Самарская 138
Офис
Этажи:
Комнат: 8
Эт-сть: 3
S общ.: 167.40
Мат. стен: Кирпичный
Состояние:
Связь
Тел.линий 0
Интернет:
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Парковка:
Места общ. польз. Места общ. По
Отопл.:
Охрана:
Пож. сигнализация
Новостройка
Дополнительная информация по объекту
Продается помещение подвальное с окнами,добротный ремонт.Продается с арендаторами.
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 1.00
Общая (тыс.): 5300.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 04/07/14
Дата корр.: 15/07/15
Записать и выйти
Отмена
Торговля, услуги, общепит - предложение
Арбитр-Риелт,Гагарина 131а,8-987-445-99-90/260-35-20
Арбитр-Риелт
Карт. №: 2
Объект: Подвальное помещение с арендатором
Ф/предл-я: Продаю
Договор:
Район: Октябрьский
Насел. пункт:
Улица пр.Ленина 10
Торговое помещение
Этажность: 9
S общ.: 422.80
Этажи:
S торг.: 0.00
Мат. стен:
Состояние:
Кирпичный
нормальное
Помещение:
Профиль:
Торговое оборудование
Земля
0.00 (кв.м.)
Форма собственности
Частная
До 0 года
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Отопл.:
Охрана:
Пож. сигнализация
Дополнительная информация по объекту
Подвальное помещение с арендатором. Два отдельных входа, первая линия. Расположен по адресу: г. Самара, проспект Ленина, 10.
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 22511.00
Общая (тыс.): 10500.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 21/07/14
Дата корр.: 11/07/15
Записать и выйти
Отмена

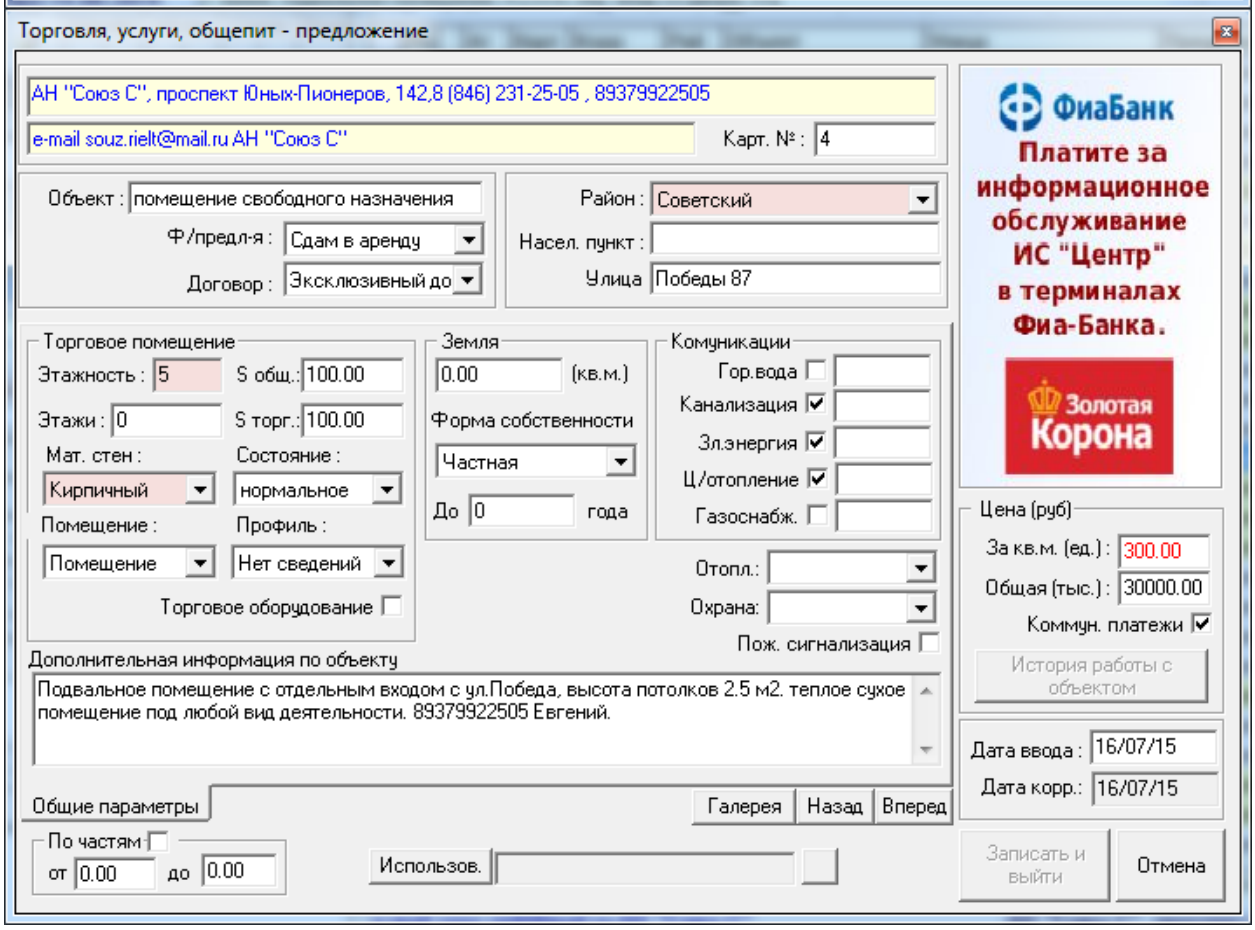

Офисные помещения - предложение
АН Ивановой Дарии,ул. Л.Толстого, 69,979-11-77
979-11-77 сот. 89277224188 Кравченко Мария (146)
Карт. №: 296
Объект: офисное помещение
Ф/предл-я: Сдам в аренду
Договор: Эксклюзивный до
Район: Октябрьский
Насел. пункт:
Улица Корабельная 5
Офис
Этажи: 1
Комнат: 0
Эт-сть: 3
S общ.: 570.00
Мат. стен: Кирпичный
Состояние: после ремонта
Связь
Тел.линий 0
Интернет: выделенный кана
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка: есть
Места общ. польз.: Места общ. По
Отопл.:
Охрана:
Дополнительная информация по объекту
89277224188 [146] 1 этаж, в офисном помещении, больше 20 комнат разного метр.кабинетня система, большая огороженая парковка, охрана, с.у. на этаже. При аренде от 100 кв.м. возм.скидка.Можно частями
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 650.00
Общая (тыс.): 370500.0(
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 19/11/14
Дата корр.: 23/06/15
Записать и выйти
Отмена

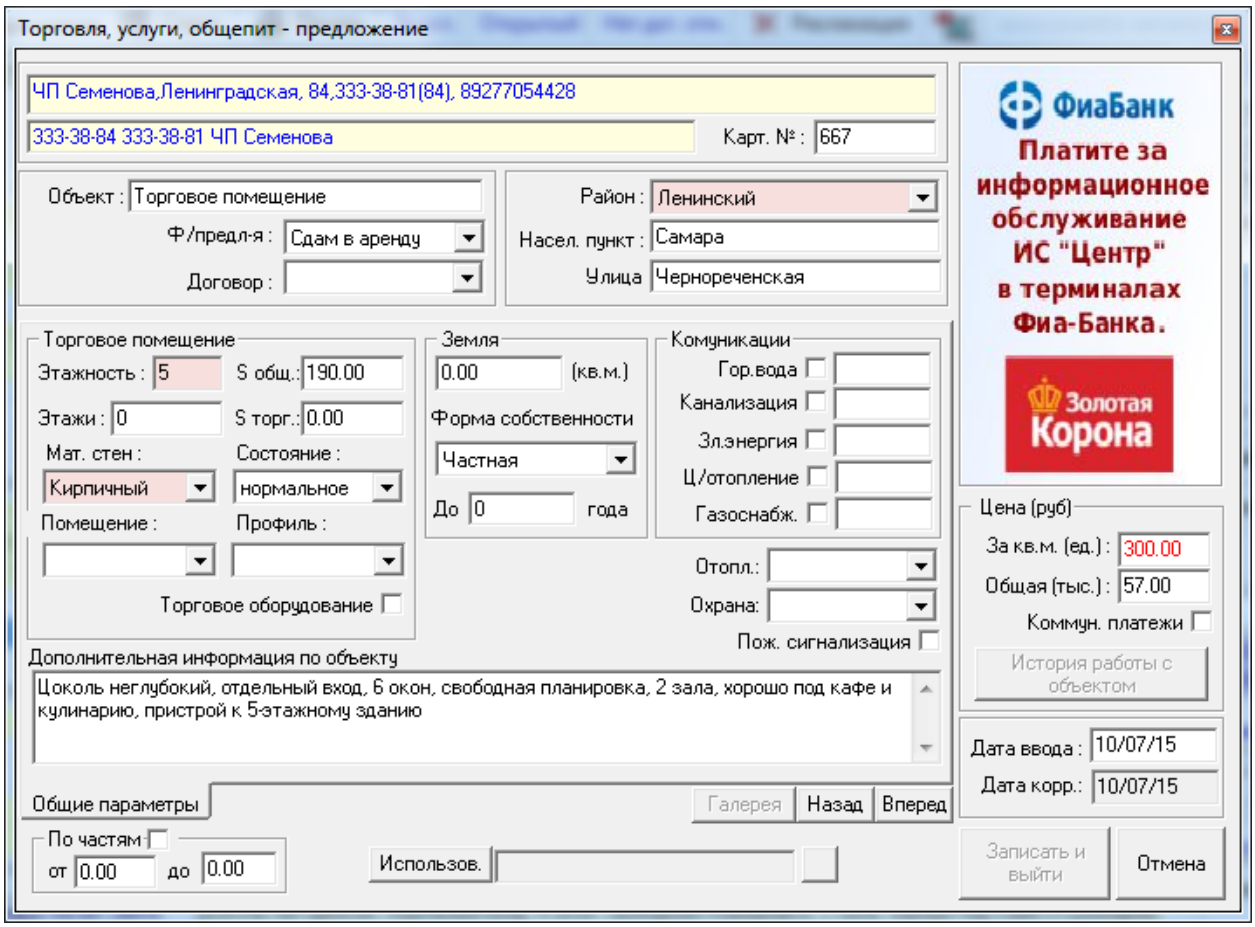

Офисные помещения - предложение
АФИНА-ЦЕНТР ,пр.Кирова 391оф.307, 973-50-51,973-50-70,ул.Никитинская,д10, 973-50-70
АФИНА-ЦЕНТР т.973-50-51
Карт. №: 48
Объект: ОФИС
Ф/предл-я: Сдам в аренду
Договор: Эксклюзивный до
Район: Октябрьский
Насел. пункт: САМАРА
Улица ОСИПЕНКО, Д.3
Офис
Этажи: 3
Комнат: 5
Эт-сть: 7
S общ.: 104.00
Мат. стен: Кирпичный
Состояние: после ремонта
Связь
Тел.линий 1
Интернет:
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка: есть
Места общ. польз.:
Отопл.:
Охрана:
Дополнительная информация по объекту
ПРЕСТИЖНЫЙ ОФИСВ ЦЕНТРЕ ГОРОДА, 5 КОМНАТ
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 700.00
Общая (тыс.): 71.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 01/10/14
Дата корр.: 03/07/15
Записать и выйти
Отмена


Офисные помещения - предложение
АИСТ, Пионерская 100/Галактионовская 2, оф.3, 8937-177-68-60, 205-69-00 -
205-69-05 сот. 8-93-71-77-69-00 e-mail aist-dom@mail.ru АН "Аист"
Карт. №: 34
Объект: Офисное помещение
Ф/предл-я: Сдам в аренду
Договор: Эксклюзивный до
Район: Октябрьский
Насел. пункт:
Улица Центральная 27, новый дом "ТГ
Офис
Этажи: 1
Комнат: 2
Эт-сть: 18
S общ.: 123.00
Мат. стен: Монолит
Состояние: новое
Связь
Тел.линий 4
Интернет:
выделенный кана
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка: бесплатная
Места общ. польз. Места общ. По
Отопл.: центр.
Охрана: Да
Дополнительная информация по объекту
8-902-336-76-07 роскошный офис с евроремонтом, есть ресепшн, 2 отдльных каб-та 23 и 32м, есть кухня, 2 /у (м и ж), видеонаблюдение, окна на 2 стороны, парковка, отдельное паркоместо для директора
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 730.00
Общая (тыс.): 90000.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 17/09/13
Дата корр.: 30/06/15
Записать и выйти
Отмена
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона


Офисные помещения - предложение
Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601
88469891209 8-964-979-21-30 Газиева Джамиля Вакилевна
Карт. №: 727
Объект: банк
Ф/предл-я: Сдам в аренду
Договор:
Район: Октябрьский
Насел. пункт:
Улица Мичурина ул
Офис
Этажи:
Комнат: 0
Эт-сть: 14
S общ.: 110.00
Мат. стен: Нет сведений
Состояние: после ремонта
Связь
Тел.линий 0
Интернет:
Отдельный вход
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка
Парковка:
Места общ. польз.
Отопл.: Нет свед
Охрана:
Дополнительная информация по объекту
Хороший трафик людей и транспорта. Густонаселенный район (микрорайоны застройщиков "Трансгруз" и "Берег"). 7 лет располагался банк "Российский капитал", который на настоящее время ввиду внутренней пол
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00
до 0.00
Использов.
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 800.00
Общая (тыс.): 88.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 05/12/14
Дата корр.: 16/07/15
Записать и выйти
Отмена
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона


Торговля, услуги, общепит - предложение
ЧП Семенова,Ленинградская, 84,333-38-81(84), 89277054428
333-38-84 333-38-81 ЧП Семенова
Карт. №: 580
Объект: помещение
Ф/предл-я: Сдам в аренду
Договор: Эксклюзивный до
Район: Советский
Насел. пункт:
Улица Аэродромная, 65а
Торговое помещение
Этажность: 1
S общ.: 148.00
Этажи: 0
S торг.: 103.00
Мат. стен: Кирпичный
Состояние: после ремонта
Помещение:
Профиль:
Торговое оборудование
Земля
0.00 (кв.м.)
Форма собственности
До 0 года
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Зл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Отопл.:
Охрана:
Пож. сигнализация
Дополнительная информация по объекту
1 линия, подвальное помещение, h-2,5 м, отд. вход со двора, с/у
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 270.00
Общая (тыс.): 40.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 14/08/14
Дата корр.: 19/06/15
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00 до 0.00
Использов.
Записать и выйти
Отмена

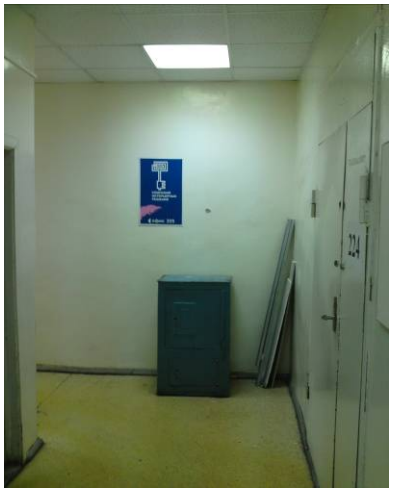

Торговля, услуги, общепит - предложение
АН "Союз С", проспект Юных-Пионеров, 142,8 (846) 231-25-05 , 89379922505
e-mail souz.rielt@mail.ru АН "Союз С"
Карт. №: 4
Объект: помещение свободного назначения
Ф/предл-я: Сдам в аренду
Договор: Эксклюзивный до
Район: Советский
Насел. пункт:
Улица Победы 87
Торговое помещение
Этажность: 5
S общ.: 100.00
Этажи: 0
S торг.: 100.00
Мат. стен: Кирпичный
Состояние: нормальное
Помещение: Помещение
Профиль: Нет сведений
Торговое оборудование
Земля
0.00 (кв.м.)
Форма собственности: Частная
До 0 года
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Зл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Отопл.:
Охрана:
Пож. сигнализация
Дополнительная информация по объекту
Подвальное помещение с отдельным входом с ул.Победа, высота потолков 2.5 м2. теплое сухое помещение под любой вид деятельности. 89379922505 Евгений.
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 300.00
Общая (тыс.): 30000.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 16/07/15
Дата корр.: 16/07/15
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00 до 0.00
Использов.
Записать и выйти
Отмена

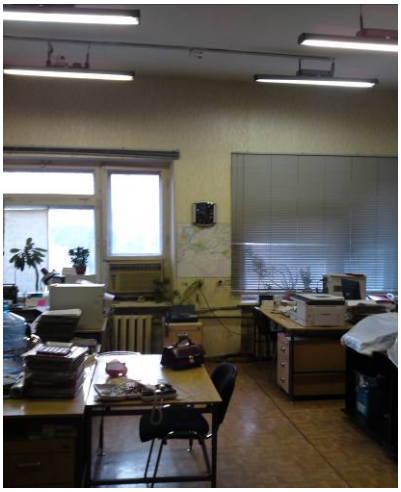

Торговля, услуги, общепит - предложение
ЧП Семенова,Ленинградская, 84,333-38-81(84), 89277054428
333-38-84 333-38-81 ЧП Семенова
Карт. №: 667
Объект: Торговое помещение
Ф/предл-я: Сдам в аренду
Договор:
Район: Ленинский
Насел. пункт: Самара
Улица Чернореченская
Торговое помещение
Этажность: 5
S общ.: 190.00
Этажи: 0
S торг.: 0.00
Мат. стен: Кирпичный
Состояние: нормальное
Помещение:
Профиль:
Торговое оборудование
Земля
0.00 (кв.м.)
Форма собственности
Частная
До 0 года
Комуникации
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Отопл.:
Охрана:
Пож. сигнализация
Дополнительная информация по объекту
Цоколь неглубокий, отдельный вход, 6 окон, свободная планировка, 2 зала, хорошо под кафе и кулинарию, пристрой к 5-этажному зданию
ФиаБанк
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.
Золотая Корона
Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 300.00
Общая (тыс.): 57.00
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 10/07/15
Дата корр.: 10/07/15
Общие параметры
Галерея
Назад
Вперед
По частям
от 0.00 до 0.00
Использов.
Записать и выйти
Отмена

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

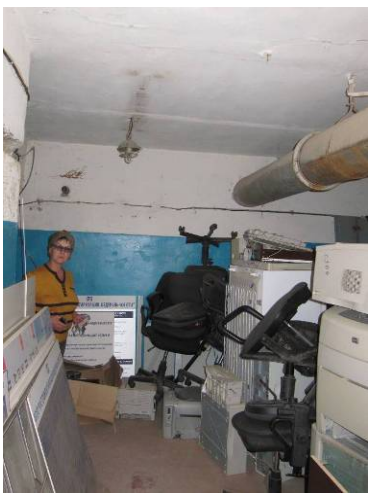
ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ





АРЕНДА



район

ВЫВОЗ
ОТХОДОВ
336-03-00

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 Самарской области

Дата выдачи: "18" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение н4, назначение: Нежилое помещение, площадь 269.3 кв.м, этаж № 1 поз. 28-42,29а,43а,43б, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:408

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" октября 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/583/2014-997

Регистратор Кухарский Е. В. (подпись)

63-АН № 207568

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

не зарегистрировано

Регистратор Кухарский В. В.

(подпись)

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Самарский Филиал Федерального государственного унитарного предприятия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Помещение
(вид объекта учета)

Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	**Самарская область**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**город**
	наименование	**Самара**
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
	наименование	**Скляренко**
Номер дома	**12**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения	**н4**	
Иное описание местоположения	**Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, ул. Скляренко, д. 12**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	**1-45116 (36:401:001:004657600)**
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Входящий № **ФЗ 69427**

Паспорт составлен по состоянию на « **12** » **февраля** **2009** **года**

Начальник отдела _____ (**Лысенкова Т. А.**)
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

3. Техническое описание помещения

Назначение	*Нежилое*
Номер помещения	*н4*
Литера	*А*
Этаж	*1*
Общая площадь	*269.30*
Основная площадь	*179.00*

Действительная стоимость в базовых ценах	*1969 г.*	*13785*	руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на	*12 февраля 2009 г.*	*155771*	руб.
Коэффициент удорожания		*11.30*	

4. Отметки об обследованиях

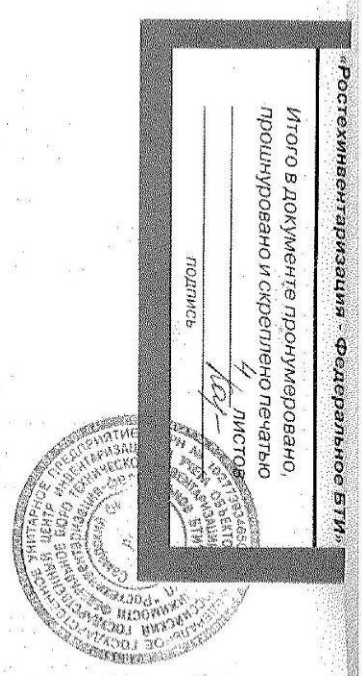
Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
12.02.2009	Каримова Т. Г.		Лысенкова Т. А.	

5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчёта площадей частей помещения	Площадь помещения, кв.м: с учетом открытых неотапливаемых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов	Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перепланированная, переустроенная) площадь, кв.м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	1		н4	Нежилое помещение	28	моечная		7.3	7.3				7.3		2.90		
					29	Помещение		97.6	97.6			97.6			2.90		
					29а	Подсобное		12.5	12.5				12.5		2.90		
					30	Кухня		44.3	44.3			44.3			2.90		
					31	Коридор		2.5	2.5				2.5		2.90		
					32	Коридор		6.8	6.8				6.8		2.90		
					33	Склад		5.5	5.5			5.5			2.90		
					34	помещение		2.6	2.6				2.6		2.90		
					35	Коридор		7.6	7.6				7.6		2.90		
					36	помещение		4.3	4.3				4.3		2.90		
					37	Коридор		14.2	14.2				14.2		2.90		
					38	Склад		8.6	8.6			8.6			2.90		
					39	Склад		11.2	11.2			11.2			2.90		
					40	санузел		2.3	2.3				2.3		2.90		
					41	санузел		8.7	8.7				8.7		2.90		
					42	Кабинет		11.8	11.8			11.8			2.90		
					43а	санузел		2.0	2.0				2.0		2.90		
					43б	Коридор		19.5	19.5				19.5		2.90		
						Итого в помещении:		269.3	269.3			179.0	90.3				

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37

** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)


«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Итого в документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью
листов
подпись

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 Самарской области

Дата выдачи: "18" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение н9, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 461,5 кв.м, этаж 4, номера на поэтажном плане: 7-18,20-22,28-37,11а,14а, 21а,21б,21в,28а,35а, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:410

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" октября 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/584/2014-001

Регистратор Кухарский С.В.

М.П. (подпись)

63-АН № 207570

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

не зарегистрировано

Регистратор Кухарский Е. В.

(подпись)

Самарский Филиал Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Помещение
(вид объекта учета)
Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	**Самарская область**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**город**
	наименование	**Самара**
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
	наименование	**Скляренко**
Номер дома	**12**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения	**н9**	
Иное описание местоположения	**Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, ул. Скляренко, д. 12**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	**1-45116 (36:401:001:004657600)**
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Входящий № ФЗ 69388

Паспорт составлен по состоянию на« 12 » февраля 2009 года

Начальник отдела (подпись) **(Лысенкова Т. А.)** (Фамилия И.О.)

М.П.

2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

3. Техническое описание помещения

Назначение ***Нежилое***
Номер помещения ***н9***
Литера ***А***
Этаж ***4***

Общая площадь ***461.50***
Основная площадь ***412.60***

Действительная стоимость в базовых ценах ***1969 г.*** ***35071*** руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на ***12 февраля 2009 г.*** ***396302*** руб.
Коэффициент удорожания ***11.30***

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
12.02.2009	Малуха В. Е.		Лысенкова Т. А.	

5. Экспликация площади помещения

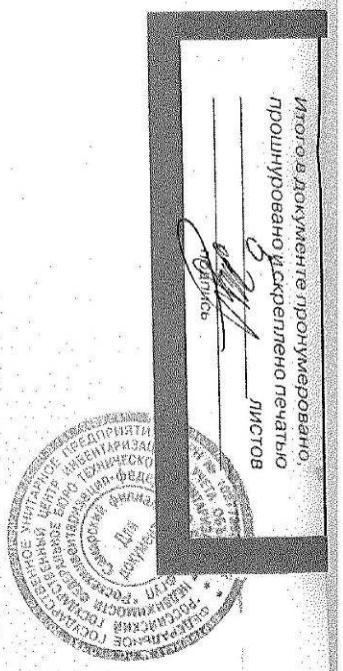
Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещения (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещения, кв.м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструирования (перепланировка, переустройство) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом отдельных неотапливаемых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	отдельных неотапливаемых планировочных элементов				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		16	17	18
А	4		н9	Нежилое помещение	7	Санузел		7.0	7.0				7.0			3.00		
					8	Санузел		1.5	1.5				1.5			3.00		
					9	Санузел		1.5	1.5				1.5			3.00		
					10	Санузел		6.4	6.4				6.4			3.00		
					11	Кабинет		16.3	16.3			16.3				3.00		
					11а	Кабинет		32.6	32.6			32.6				3.00		
					12	Подсобное помещение		0.5	0.5				0.5			3.00		
					13	Подсобное помещение		1.4	1.4				1.4			3.00		
					14	Кабинет		52.0	52.0			52.0				3.00		
					14а	Подсобное помещение		1.5	1.5				1.5			3.00		
					15	Санузел		7.2	7.2				7.2			3.00		
					16	Санузел		1.5	1.5				1.5			3.00		
					17	Санузел		1.5	1.5				1.5			3.00		
					18	Санузел		6.3	6.3				6.3			3.00		
					20	Кабинет		12.0	12.0			12.0				3.00		
					21	Кабинет		17.4	17.4			17.4				3.00		
					21а	Кабинет		14.0	14.0			14.0				3.00		
					21б	Кабинет		33.3	33.3			33.3				3.00		

*- значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37
**- значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Форумы подсчёта площадей частей помещения	Площадь помещения, кв.м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструирование (перепланирование, перустройство) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом отдельных неотапливаемых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	отдельных неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					21в	Подсобное помещение		1.9	1.9				1.9		3.00		
					22	Коридор		5.2	5.2				5.2		3.00		
					28	Кабинет		18.4	18.4			18.4			3.00		
					28а	Кабинет		34.4	34.4			34.4			3.00		
					29	Кабинет		17.1	17.1			17.1			3.00		
					30	Кабинет		30.9	30.9			30.9			3.00		
					31	Подсобное помещение		0.9	0.9				0.9		3.00		
					32	Кабинет		68.3	68.3			68.3			3.00		
					33	Подсобное помещение		1.4	1.4				1.4		3.00		
					34	Подсобное помещение		0.9	0.9				0.9		3.00		
					35	Кабинет		52.1	52.1			52.1			3.00		
					35а	Кабинет		13.8	13.8			13.8			3.00		
					36	Подсобное помещение		0.9	0.9				0.9		3.00		
					37	Подсобное помещение		1.4	1.4				1.4		3.00		
						Итого в помещении:		461.5	461.5			412.6	48.9				

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минстроя от 4 августа 1998 года №37

** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)


Итого в документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью
листов
подпись

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 Самарской области

Дата выдачи: "18" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение н5, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 270,5 кв.м, этаж 2, номера на поэтажном плане: 30-37,30а,30б,30в,30г,30д, 30с,30ж,36б,37а, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:413

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" октября 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/584/2014-003

Регистратор Кухарский Е. В. (подпись)

63-АН № 207571

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

не зарегистрировано

Регистратор Кухарский Е. В.

25.01.

Самарский Филиал Федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Помещение
(вид объекта учета)

Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	**Самарская область**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**город**
	наименование	**Самара**
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
	наименование	**Скляренко**
Номер дома	**12**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения	**н5**	
Иное описание местоположения	**Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, ул. Скляренко, д. 12**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	**1-45116 (36:401:001:004657600)**
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Входящий № ФЗ 69397

Паспорт составлен по состоянию на« 12 » февраля 2009 года

Начальник отдела (подпись) (**Лысенкова Т. А.**)
(Фамилия И.О.)

М.П.

ТехноПрогресс

2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

3. Техническое описание помещения

Назначение *Нежилое*
Номер помещения *н5*
Литера *А*
Этаж *2*

Общая площадь *270.50*
Основная площадь *208.30*

Действительная стоимость в базовых ценах *1969 г.* *13861* руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на *12 февраля 2009 г.* *156629* руб.
Коэффициент удорожания *11.30*

4. Отметки об обследованиях

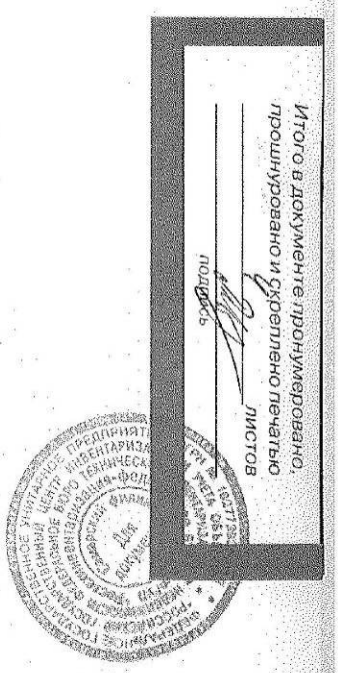
Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
12.02.2009	Малуха В. Е.		Лысенкова Т. А.	

5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формула подсчета площадей частей помещения	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструирована (перепланирована, перестроена) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых неотапливаемых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	2		н5	Нежилое помещение	30	Кабинет		15.3	15.3			15.3			3.00		
					30а	Подсобное помещение		3.2	3.2				3.2		3.00		
					30б	Коридор		5.6	5.6				5.6		3.00		
					30в	Санузел		3.0	3.0				3.0		3.00		
					30г	Санузел		1.4	1.4				1.4		3.00		
					30д	Санузел		1.4	1.4				1.4		3.00		
					30е	Санузел		1.4	1.4				1.4		3.00		
					30ж	Санузел		1.4	1.4				1.4		3.00		
					31	Кабинет		22.0	22.0			22.0			3.00		
					32	Кабинет		15.8	15.8			15.8			3.00		
					33	Коридор		44.8	44.8				44.8		3.00		
					34	Кабинет		31.3	31.3			31.3			3.00		
					35	Кабинет		16.0	16.0			16.0			3.00		
					36	Кабинет		48.6	48.6			48.6			3.00		
					36б	Кабинет		15.0	15.0			15.0			3.00		
					37	Кабинет		29.3	29.3			29.3			3.00		
					37а	Кабинет		15.0	15.0			15.0			3.00		
						Итого в помещении:		270.5	270.5			208.3	62.2				

*- значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37

**- значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)


Итого в документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью
листов
подпись

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 Самарской области

Дата выдачи: "05" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014

• Договор купли-продажи от 17.11.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 10004/12160

Объект права: Нежилое помещение н3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,6 кв.м, 1 этаж поз. № 26,27,43,28а, 2 этаж поз. № 28,29, 3 этаж поз. № 26,27, 4 этаж поз. № 23,24, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:405

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/589/2014-288

Регистратор Стахорский С. А.

М.П.

63-АН № 091911

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

Будько Марина Анатольевна, доля в праве: 2156/24320

Будько Федор Николаевич, доля в праве: 2156/24320

Регистратор Стахорский О. А.

М.П.

№

Самарский Филиал Федерального государственного унитарного предприятия

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Помещение
(вид объекта учета)

Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	**Самарская область**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**город**
	наименование	**Самара**
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
	наименование	**Скляренко**
Номер дома	**12**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения	**н3**	
Иное описание местоположения	**Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, ул. Скляренко, д. 12**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	**1-45116 (36:401:001:004657600)**
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Входящий № **ФЗ 69434**

Паспорт составлен по состоянию на « 12 » февраля 2009 года

Начальник отдела (**Лысенкова Т. А.**)
(подпись) (Фамилия И.О.)

М.П.

2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

3. Техническое описание помещения

Назначение *Нежилое*
Номер помещения *н3*
Литера *А*
Этаж *1,2,3,4*

Общая площадь *121.60*
Основная площадь -

Действительная стоимость в базовых ценах *1969 г.* *6804* руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на *12 февраля 2009 г.* *76885* руб.
Коэффициент удорожания *11.30*

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
12.02.2009	Каримова Т. Г.		Лысенкова Т. А.	

5. Экспликация площади помещения

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формула подсчета площадей частей помещения	Площадь помещения, кв.м								Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструирования (перепланировка, перестройка) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом отдельных частей помещений	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	отдельных частей помещений				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		16	17	18
А	1		н3	Нежилое помещение	26	Коридор		3.6	3.6				3.6			2.90		
					27	Лестница		17.9	17.9				17.9			2.90		
					28а	Подсобное		1.1	1.1				1.1			2.90		
					43	Коридор		11.1	11.1				11.1			2.90		
						Итого на этаже:		33.7	33.7				33.7					
	2				28	Лестница		22.0	22.0				22.0			2.95		
					29	Подсобное		7.3	7.3				7.3			2.95		
						Итого на этаже:		29.3	29.3				29.3					
	3				26	лестничная клетка		22.0	22.0				22.0			3.00		
					27	Подсобное		7.3	7.3				7.3			3.00		
						Итого на этаже:		29.3	29.3				29.3					
	4				23	Лестница		22.0	22.0				22.0			3.45		
					24	кладовая		7.3	7.3				7.3			3.45		
						Итого на этаже:		29.3	29.3				29.3					
						Итого в помещении:		121.6	121.6				121.6					

*- значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.5.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37

**- значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Итого в документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью
листов
подпись

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 Самарской области

Дата выдачи: "05" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 17.11.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение н1, назначение: Нежилое помещение, площадь 541,3 кв.м, подвал, поз. 1-21, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Стяженко, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:412

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/589/2014-283

Регистратор Стахорский С. А.

М.П.

63-АН № 091909

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

не зарегистрировано

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Стахорский С. А.

М.П.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Самарский Филиал Федерального государственного унитарного предприятия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Помещение
(вид объекта учета)
Нежилое помещение
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	**Самарская область**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**город**
	наименование	**Самара**
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
	наименование	**Скляренко**
Номер дома	**12**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Номер помещения	**н1**	
Иное описание местоположения	**Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, ул. Скляренко, д. 12**	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	**1-45116 (36:401:001:004657600)**
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Входящий № **ФЗ 69432**

Паспорт составлен по состоянию на « 12 » февраля 2009 года

Начальник отдела _____ (подпись) (**Лысенкова Т. А.**)
(Фамилия И.О.)

М.П.

2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

3. Техническое описание помещения

Назначение ***Нежилое***
Номер помещения ***н1***
Литера ***А***
Этаж ***Подвальный***

Общая площадь ***541.30***
Основная площадь ***161.60***

Действительная стоимость в базовых ценах ***1969 г.*** ***34070*** руб.
Действительная инвентаризационная стоимость на ***12 февраля 2009 г.*** ***384991*** руб.
Коэффициент удорожания ***11.30***

4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
12.02.2009	Каримова Т. Г.		Лысенкова Т. А.	

5. Экспликация площади помещения

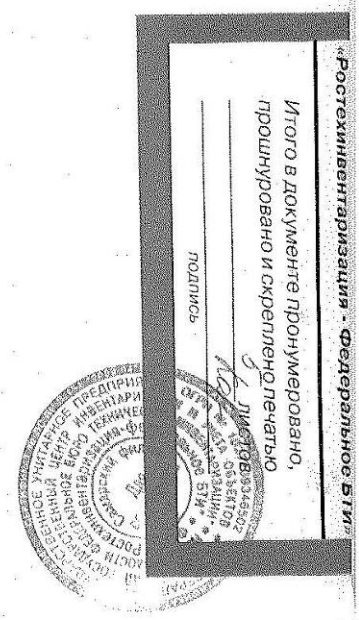
Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площади частей помещения	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструкция (перепланировка, переустройство) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом отдельных неотапливаемых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	отдельных неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Подвальный		н1	Нежилое помещение	1	Помещение		27.2	27.2				27.2		2.50		
					2	Коридор		3.4	3.4				3.4		2.50		
					3	Коридор		63.1	63.1				63.1		2.50		
					4	Теплоцентр		37.1	37.1				37.1		2.50		
					5	Лестница		15.2	15.2				15.2		2.50		
					6	Подсобное		23.4	23.4				23.4		2.50		
					7	Помещение		1.7	1.7				1.7		2.50		
					8	Помещение		1.1	1.1				1.1		2.50		
					9	Помещение		6.4	6.4				6.4		2.50		
					10	Коридор		4.3	4.3				4.3		2.50		
					11	Помещение		8.5	8.5				8.5		2.50		
					12	Коридор		20.9	20.9				20.9		2.50		
					13	лестничная клетка		15.7	15.7				15.7		2.50		
					14	Склад		79.8	79.8				79.8		2.50		
					15	Склад		3.7	3.7				3.7		2.50		
					16	Раздевалка		5.6	5.6				5.6		2.50		
					17	Раздаточная		7.6	7.6				7.6		2.50		
					18	Спортивный зал		113.8	113.8			113.8			2.50		

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37
** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года №. 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнат	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещения	Площадь помещения, кв.м							Высота помещения, м	Реконструирования (перепланирования, перестройства) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом отдельных неотапливаемых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	отдельных неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					19	Архивное хранилище		47.8	47.8			47.8			2.50		
					20	Склад		46.4	46.4				46.4		2.50		
					21	Склад		8.6	8.6				8.6		2.50		
						Итого в помещении:		541.3	541.3			161.6	379.7				

* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентами в соответствии с п.3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минстроя от 4 августа 1998 года №37

** - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)


«Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Итого в документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью
подпись

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
(Управление Росреестра по Самарской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 29.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014

• Договор купли-продажи от 17.11.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 284/1000
Кадастровый(условный) номер: 63:01:0622001:0218
Объект права: Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов, Для размещения военного городка № 1. Площадь: 3012.68 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" мая 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/010/2015-308/2

Государственный регистратор _____ Варакин А. А.

(подпись, м.п.)

63-63/001-63/001/010/2015-308/2

ООО «Грант», заказ №124, тираж 129870 экз.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 29.05.2015 :

Будыко Марина Анатольевна, доля в праве: 69/2000

Будыко Федор Николаевич, доля в праве: 69/2000

Российская Федерация, доля в праве: 58/100

Хрячков Владимир Витальевич, доля в праве: 67/1000

Государственный регистратор _____ Варакин А. А.

(подпись, м.п.)

АА 052346

ДОГОВОР
купли-продажи

г.о.Самара **«17» ноября 2014 года**

Закрытое акционерное общество «Октава» (ЗАО «Октава»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Братчикова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный»), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **«Продавец»** обязуется передать **в общую долевую собственность «Покупателю»,** а **«Покупатель»** обязуется принять, уплатив определенную денежную сумму, следующие объекты недвижимого имущества:

Объект № 1.

Нежилое помещение н1, назначение нежилое помещение, общая площадь 541,3 кв.м, подвал поз. 1-21, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:412

Объект № 1 принадлежит ЗАО «Октава» на праве собственности на основании Договора купли-продажи от «19» августа 2014г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АН № 350041, выданным «25»сентября 2014г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» сентября 2014г. сделана запись регистрации 63-63-01/578/2014-613.

Объект № 2.

Гараж (здание), назначение нежилое здание, общая площадь 144,9 кв.м, этажность: 1, инвентарный номер: 4511602, литера А1, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:237.

Объект № 2 принадлежит ЗАО «Октава» на праве собственности на основании Договора купли-продажи от «19» августа 2014г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АН № 350042, выданным «25» сентября 2014г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» сентября 2014г. сделана запись регистрации 63-63-01/578/2014-616.

Объект № 3.

Долю размером 6680/12160 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение н3 (общий размер доли в праве «Покупателя» на нежилое помещение н3 с учетом имеющейся в собственности «Покупателя» доли в размере 3324/1000 составляет - **10004/12160**), назначение нежилое, общая площадь 121,6 кв.м, 1 этаж, поз. № 26, 27, 43, 28а,2 этаж поз. № 28, 29, 3 этаж № 26, 27, 4 этаж поз. № 23, 24, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:405

Объект № 3 принадлежит ЗАО «Октава» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 19 августа 2014г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АН № 350043, выданным «25» сентября 2014г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» сентября 2014г. сделана запись регистрации 63-63-01/578/2014-618.

Объект № 4.

Долю размером 148/1000 в праве общей долевой собственности на земельный участок (общий размер доли в праве «Покупателя» на земельный участок с учетом имеющейся в собственности «Покупателя» доли в размере 203/1000 составляет - **351/1000**), площадью 3012,68 кв.м. Назначение:

Продавец _____ Покупатель _____ 1

земли населенных пунктов, для размещения военного городка № 1, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12.
Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:0218.
Объект № 4 принадлежит ЗАО «Октава» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 19 августа 2014г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АН № 350044, выданным «25» сентября 2014г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» сентября 2014 г. сделана запись регистрации 63-63-01/578/2014-624.
Вышеуказанное имущество далее по тексту именуется также «Объект недвижимости».
1.2. **«Продавец»** гарантирует, что на момент государственной регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности вышеуказанный **Объект недвижимости** пригоден для использования по его общецелевому назначению и до настоящего времени никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на него отсутствуют.
1.3. **«Покупатель»** до подписания настоящего договора документы на отчуждаемый **Объект недвижимости** и сам **Объект недвижимости** осмотрел, ему известна его качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемого по настоящему договору **Объекта недвижимости** составляет **39 680 000,00 (Тридцать девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек**, без учета НДС, в связи с упрощенной системой налогообложения, в том числе:

Объект недвижимости	Цена, руб.
Объект №1 (нежилое помещение н1)	30 050 000,00 без учета НДС
Объект №2 (гараж)	5 800 000,00 без учета НДС
Объект №3 (доля в вправе размере 6680/12160 на нежилое помещение н3)	1 850 000,00 без учета НДС
Объект № 4 (доля в праве в размере 148/1000 на земельный участок)	1 980 000,00 НДС не облагается
ИТОГО	39 680 000,00 без учета НДС

2.2. Оплата стоимости отчуждаемого **Объекта недвижимости** осуществляется **«Покупателем»** в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации права общей долевой собственности на **Объект недвижимости**.
2.3. Стороны установили, что при выполнении **«Покупателем»** обязательств по оплате **Объекта недвижимости** в рассрочку указанный **Объект недвижимости** не признаётся сторонами, находящимися в залоге у **«Продавца»**.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **«Продавец»** обязуется:
3.1.1. Подготовить все необходимые и надлежащим образом оформленные на **Объект недвижимости** документы к моменту подписания настоящего договора.
3.1.2. Передать **«Покупателю» Объект недвижимости** по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора.
3.1.3. Совместно с **«Покупателем»** подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о переходе права собственности на **Объект недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания сторонами настоящего договора.

Продавец _____ Покупатель _____ 2

3.2. **«Покупатель»** обязуется:
3.2.1. Оплатить стоимость **Объекта недвижимости** в срок, установленный в п. 2.2. настоящего договора.
3.2.2. Принять **Объект недвижимости** по акту приема-передачи.
3.2.3. Совместно с **«Продавцом»** подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о регистрации права общей долевой собственности на **Объект недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания сторонами настоящего договора.
3.2.4. Все расходы по регистрации перехода права собственности по настоящему договору несет **«Покупатель»**.

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут, а **Объект недвижимости** возвращен в случаях, непосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ, а также в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения **«Покупателем»** условий настоящего договора.
4.2. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, не являются основанием для расторжения договора в порядке предусмотренном ч.1 ст. 451 ГК РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность сторон наступает в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.
6.2. Право общей долевой собственности на **Объект недвижимости** возникает у **«Покупателя»** с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости** по настоящему договору к **«Покупателю»**.
6.3. С момента государственной регистрации права общей долевой собственности **«Покупатель»** становится собственником **Объекта недвижимости** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по его эксплуатации и содержанию.
6.4. Передача **Объекта недвижимости «Покупателю»** осуществляется по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора. С этого момента обязательства **«Продавца»** по передаче **Объекта недвижимости** считаются исполненными.
6.5. Все доходы, полученные **«Продавцом»** до даты регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности на **Объект недвижимости** на имя **«Покупателя»**, являются доходами **«Продавца»**.
6.6. Риск случайной гибели и порчи **Объекта недвижимости** переходит на **«Покупателя»** с даты государственной регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости**.

7. Особые условия

7.1. Стороны договора подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.
7.2. Стороны подтверждают, что все необходимые согласования для совершения настоящей сделки ими получены.

8. Разрешение споров

8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в суде по месту нахождения **Объекта недвижимости** в порядке, предусмотренном законодательством.
8.2. В случае причинения одной из Сторон по настоящему договору неправомерными виновными действиями (бездействием) другой стороне имущественного ущерба, виновная сторона возмещает причиненный ущерб.
8.3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Продавец _____ Покупатель _____ 3

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, а остальные передаются сторонам.
8.5. В качестве неотъемлемой части к настоящему договору прилагается:
Приложение № 1 – Акт приема-передачи.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:
ЗАО «Октава»
443100, Самарская обл., г. Самара,
ул. Ново-Садовая, д.3/27, оф.81,
ИНН 6316149030 КПП 631601001
р/с 40702810100000012453
в ОАО «Первобанк» г. Самара
к/с 30101810100000000927
БИК 043601927

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
ООО УК «Первоинвест-Управление активами»
«Д.У.» ЗПИФ рентный
«Первый Рентный»
443086, Самарская обл., г.Самара,
ул. Революционная, д.№ 3, оф.2,
ИНН/КПП 6316130695/631601001,
р/с 40701810500000000134
в ОАО «Первобанк» г.Самара
БИК 043601927
к/с 30101810100000000927

10.ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Октава» расписался Генеральный директор Братчиков Николай Владимирович, действующий на основании Устава

Братчиков Николай Владимирович Подпись:

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный», расписался Генеральный директор Пенкин Валерий Юрьевич, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич Подпись:

Продавец _____ Покупатель _____

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
ПРАВА общей долевой собственности (доля 10004/12160)
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
ПРАВА общей долевой собственности на нежилое помещение S=541,3 кв.м
Дата регистрации 05.12.2014г.
Номер регистрации 63-63-01/589/2014-283
Регистратор Стахорский С.А. Стахорский

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
ПРАВА общей долевой собственности на нежилое помещение S=121,6 кв.м
Дата регистрации 05.12.2014г.
Номер регистрации 63-63-01/589/2014-288
Регистратор Стахорский С.А. Стахорский

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
ПРАВА общей долевой собственности на нежилое здание
Дата регистрации 05.12.2014г.
Номер регистрации 63-63-01/589/2014-286
Регистратор Стахорский С.А. Стахорский

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Произведена государственная регистрация
ПРАВА общей долевой собственности на земельный участок
Дата регистрации 05.12.2014г.
Номер регистрации 63-63-01/589/2014-291
Регистратор Стахорский С.А. Стахорский

АКТ
приема-передачи

г.о. Самара **"17" ноября 2014 г.**

Закрытое акционерное общество «Октава» (ЗАО «Октава»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора Братчикова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный»), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. **«Продавец»** передал **«Покупателю»** в общую долевую собственность указанные в договоре купли-продажи от «17» ноября 2014 г. (далее – Договор) следующие **Объекты недвижимости:**

Объект № 1.

Нежилое помещение н1, назначение нежилое помещение, общая площадь 541,3 кв.м, подвал поз. 1-21, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0:6126/1

Гараж (здание), назначение нежилое здание, общая площадь 144,9 кв.м, этажность: 1, инвентарный номер: 4511602, литера А1, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:237.

Объект № 3.

Долю размером 6680/12160 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение н3 (общий размер доли в праве **«Покупателя»** на нежилое помещение н3 с учетом имеющейся в собственности «Покупателя» доли в размере 3324/1000 составляет - **10004/12160),** назначение нежилое, общая площадь 121,6 кв.м, 1 этаж, поз. № 26, 27, 43, 28а,2 этаж поз. № 28, 29, 3 этаж № 26, 27, 4 этаж поз. № 23, 24, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0:6126/8

Объект № 4.

Долю размером 148/1000 в праве общей долевой собственности на земельный участок (общий размер доли в праве **«Покупателя»** на земельный участок с учетом имеющейся в собственности «Покупателя» доли в размере 203/1000 составляет - **351/1000),** площадью 3012,68 кв.м. Назначение: земли населенных пунктов, для размещения военного городка № 1, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:0218.

2. **«Покупатель»** указанные **Объекты недвижимости** в общую долевую собственность принял.

3. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Октава» расписался Генеральный директор Братчиков Николай Владимирович, действующий на основании Устава

Братчиков Николай Владимирович **Подпись:**

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный», расписался Генеральный директор Пенкин Валерий Юрьевич, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич **Подпись:**

Продавец _____ Покупатель _____

5

ДОГОВОР
купли-продажи

г.о.Самара **«09» октября 2014 года**

Закрытое акционерное общество «Фестиваль» (ЗАО «Фестиваль»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора Брусенцова Владимира Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный»), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **«Продавец»** обязуется передать **в общую долевую собственность «Покупателю»,** а **«Покупатель»** обязуется принять, уплатив определенную денежную сумму, следующие объекты недвижимого имущества:

Объект № 1.

Нежилое помещение н4, назначение нежилое помещение, общая площадь 269,3 кв.м, этаж № 1, поз. 28-42,29а,43а,43б, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:408

Объект № 1 принадлежит ЗАО «Фестиваль» на праве собственности на основании Договора купли-продажи от «25» июня 2014г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АН № 097174, выданным «04» августа 2014г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» августа 2014 г. сделана запись регистрации 63-63-01/572/2014-609.

Объект № 2.

Нежилое помещение н9, назначение нежилое помещение, общая площадь 461,5 кв.м, этаж № 4, поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0:6126/7

Объект № 2 принадлежит ЗАО «Фестиваль» на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 08.12.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 409353, выданным 14.02.2012г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 февраля 2012 г. сделана запись регистрации 63-63-01/298/2011-236.

Объект № 3.

Нежилое помещение н5, назначение нежилое помещение, общая площадь 270,5 кв.м, этаж № 2, поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0:6126/4

Объект № 3 принадлежит ЗАО «Фестиваль» на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 08.12.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 409351, выданным 14.02.2012г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 февраля 2012 г. сделана запись регистрации 63-63-01/298/2011-233.

Объект № 4.

Долю размером 3324/12160 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение н3, назначение нежилое, общая площадь 121,6 кв.м, 1 этаж, поз. № 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. № 28, 29,

Продавец _____ Покупатель _____ 1

3 этаж № 26, 27, 4 этаж поз. № 23, 24, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.
Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:405
Объект № 4 принадлежит ЗАО «Фестиваль»» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 25.06.2014г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АН № 097176, выданным «04» августа 2014г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» августа 2014г. сделана запись регистрации 63-63-01/572/2014-611.
Объект № 5.
Долю размером 203/1000 в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 3012,68 кв.м. Назначение: земли населенных пунктов, для размещения военного городка № 1, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12.
Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:0218.
Объект № 5 принадлежит ЗАО «Фестиваль» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 08.12.2011г., Договора купли-продажи от 25.06.2014г. что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АН № 097178, выданным «04» августа 2014г., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» августа 2014 г. сделана запись регистрации 63-63-01/572/2014-613.
Вышеуказанное имущество далее по тексту именуется также «Объект недвижимости».
1.2. **«Продавец»** гарантирует, что на момент государственной регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности вышеуказанный **Объект недвижимости** пригоден для использования по его общецелевому назначению и до настоящего времени никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на него отсутствуют.
1.3. **«Покупатель»** до подписания настоящего договора документы на отчуждаемый **Объект недвижимости** и сам **Объект недвижимости** осмотрел, ему известна его качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемого по настоящему договору **Объекта недвижимости** составляет **54 690 000,00 (Пятьдесят четыре миллиона шестьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек,** без учета НДС, в связи с упрощенной системой налогообложения, в том числе:

Объект недвижимости	Цена, руб.
Объект № 1 (нежилое помещение н4)	14 820 000,00 без учета НДС
Объект № 2 (нежилое помещение н9)	22 220 000,00 без учета НДС
Объект № 3 (нежилое помещение н5)	14 220 000,00 без учета НДС
Объект № 4 (доля в вправе размере 3324/12160 на нежилое помещение н3)	710 000,00 без учета НДС
Объект № 5 (доля в праве в размере 203/1000 на земельный участок)	2 720 000,00 НДС не облагается
ИТОГО	54 690 000,00 без учета НДС

Продавец _____ Покупатель _____ 2

2.2. Оплата стоимости отчуждаемого **Объекта недвижимости** осуществляется **«Покупателем»** в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации права общей долевой собственности на **Объект недвижимости** и получения надлежащим образом оформленных свидетельств о государственной регистрации права на Объекты на **«Покупателя»**.
2.3. Стороны установили, что при выполнении **«Покупателем»** обязательств по оплате **Объекта недвижимости** в рассрочку указанный **Объект недвижимости** не признаётся сторонами находящимися в залоге у **«Продавца»**.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **«Продавец»** обязуется:
3.1.1. Подготовить все необходимые и надлежащим образом оформленные на **Объект недвижимости** документы к моменту подписания настоящего договора.
3.1.2. Передать **«Покупателю» Объект недвижимости** по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора.
3.1.3. Совместно с **«Покупателем»** подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о переходе права собственности на **Объект недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора.
3.2. **«Покупатель»** обязуется:
3.2.1. Оплатить стоимость **Объекта недвижимости** в срок, установленный в п. 2.2. настоящего договора.
3.2.2. Принять **Объект недвижимости** по акту приема-передачи.
3.2.3. Совместно с **«Продавцом»** подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о регистрации права общей долевой собственности на **Объект недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора.
3.2.4. Все расходы по регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет **«Покупатель»**.

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут, а **Объект недвижимости** возвращен в случаях, непосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ, а также в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения **«Покупателем»** условий настоящего договора.
4.2. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, не являются основанием для расторжения договора в порядке предусмотренном ч.1 ст. 451 ГК РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность сторон наступает в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.
6.2. Право общей долевой собственности на **Объект недвижимости** возникает у **«Покупателя»** с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости** по настоящему договору к **«Покупателю»**.
6.3. С момента государственной регистрации права общей долевой собственности **«Покупатель»** становится собственником **Объекта недвижимости** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по его эксплуатации и содержанию.
6.4. Передача **Объекта недвижимости «Покупателю»** осуществляется по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора. С этого момента обязательства **«Продавца»** по передаче **Объекта недвижимости** считаются исполненными.
6.5. Все доходы, полученные **«Продавцом»** до даты регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости** на имя **«Покупателя»**, являются доходами **«Продавца»**.

Продавец _____ Покупатель _____ 3

6.6. Риск случайной гибели и порчи **Объекта недвижимости** переходит на **«Покупателя»** с даты государственной регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости**.

7. Особые условия

7.1. Стороны договора подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.
7.2. Стороны подтверждают, что все необходимые согласования для совершения настоящей сделки ими получены.

8. Разрешение споров

8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в суде по месту нахождения **Объекта недвижимости** в порядке, предусмотренном законодательством.
8.2. В случае причинения одной из Сторон по настоящему договору неправомерными виновными действиями (бездействием) другой стороне имущественного ущерба, виновная сторона возмещает причиненный ущерб.
8.3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, а остальные передаются сторонам.
8.5. В качестве неотъемлемой части к настоящему договору прилагается:
Приложение № 1 – Акт приема-передачи.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:
ЗАО «Фестиваль»
443110, Самарская область, г.Самара,
Октябрьский район, ул. Лесная, 33,
ОГРН 1096316005103,
ИНН/КПП 6316145490/631601001
р/с 40702810100000012343
в ОАО «Первобанк»
к/с 30101810100000000927
БИК 043601927

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
ООО УК «Первоинвест-Управление активами»
«Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
443086, Самарская обл., г.Самара,
ул. Революционная, д.№ 3, оф.2,
ИНН/КПП 6316130695/631601001,
р/с 40701810500000000134
в ОАО «Первобанк» г.Самара
БИК 043601927
к/с 30101810100000000927

10.ПОДПИСИ СТОРОН:

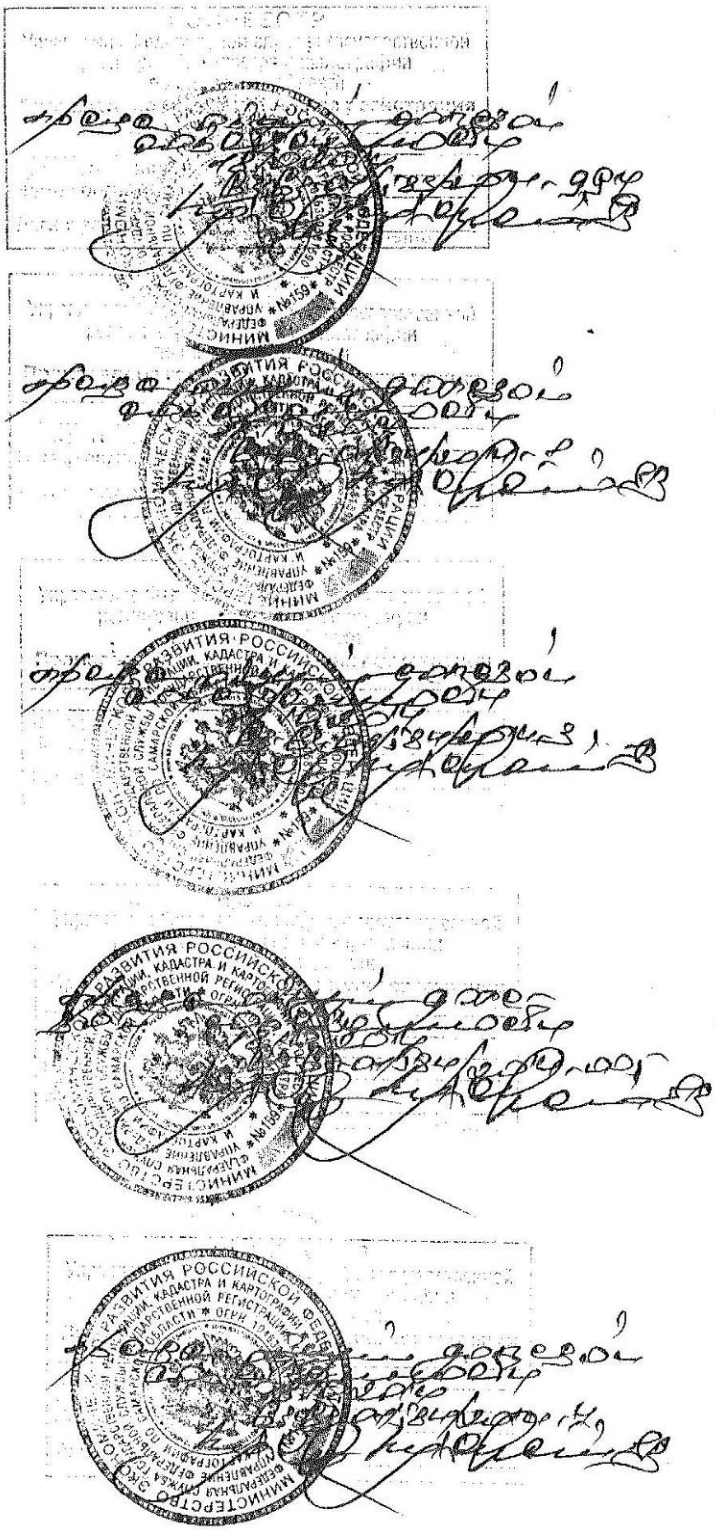
«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Фестиваль», расписался Генеральный директор Брусенцов Владимир Константинович, действующий на основании Устава

Подпись: _____

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный», расписался Генеральный директор Пенкин Валерий Юрьевич, действующий на основании Устава

Подпись: _____

Продавец _____ Покупатель _____



АКТ
приема-передачи

г.о. Самара **"09" октября 2014 г.**

Закрытое акционерное общество «Фестиваль» (ЗАО «Фестиваль»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице Генерального директора Брусенцова Владимира Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный»), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, **составили настоящий Акт о нижеследующем:**

1. **«Продавец»** передал **«Покупателю»** в общую долевую собственность указанные в договоре купли-продажи от «26» сентября 2014 г. (далее – Договор) следующие **Объекты недвижимости:**

Объект №1.

Нежилое помещение н4, назначение нежилое помещение, общая площадь 269,3 кв.м, этаж № 1, поз. 28-42,29а,43а,43б, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:408

Объект № 2.

Нежилое помещение н9, назначение нежилое помещение, общая площадь 461,5 кв.м, этаж № 4, поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0:6126/7

Объект № 3.

Нежилое помещение н5, назначение нежилое помещение, общая площадь 270,5 кв.м, этаж № 2, поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д., 30е, 30ж, 36б, 37а, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0000000:0:6126/4

Объект № 4.

Долю размером 3324/12160 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение н3, назначение нежилое, общая площадь 121,6 кв.м, 1 этаж, поз. № 26, 27, 43, 28а,2 этаж поз. № 28, 29, 3 этаж № 26, 27, 4 этаж поз. № 23, 24, расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скляренко,12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:062201:405

Объект № 5.

Долю размером 203/1000 в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 3012,68 кв.м. Назначение: земли населенных пунктов, для размещения военного городка № 1, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:0218.

2. **«Покупатель»** указанные **Объекты недвижимости** в общую долевую собственность принял.

Продавец _____ Покупатель _____ 5

3. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

«ПРОДАВЕЦ»:
За ЗАО «Фестиваль», расписался Генеральный директор Брусенцов Владимир Константинович, действующий на основании Устава

Брусенцов Владимир Константинович

Подпись

«ПОКУПАТЕЛЬ»:
За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Первый Рентный», расписался Генеральный директор Пенкин Валерий Юрьевич, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич

Подпись

Продавец _____ Покупатель _____ 6

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт оценки и управления»

ИНН 6315567980
Адрес: 443030, г. Самара, ул. Чернореченская,
д. 16, кв. 83

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»

Свидетельство **№ 944**
Дата выдачи: **28 августа 2005 г.**

Президент НП «СМАО» *Федотова М.А.*

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-090960/14

«23» декабря 2014 **Самарская обл. (с. Рождествено)**

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **ООО «Институт оценки и управления»**
443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.
Телефон: 2-656-056, факс: 273-37-53

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Открытое страховое акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Самарской обл. (с. Рождествено)
443541, Самарская обл., Волжский р-н, с. Рождествено, ул. Фокина, 3

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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;

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«01» января 2015 года** по «**31» декабря 2015 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении убытков, заявленные Страхователю в течение Периода страхования;
- непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), приведшие к наступлению страхового случая совершены в Период страхования.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
8.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
8.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
8.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
8.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

9. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

9.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
9.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

10. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

10.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000 Рублей.**

11. ФРАНШИЗА:

11.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

12. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12.1. Страховая премия устанавливается в размере **43 125,00 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«31» декабря 2014 года.**
12.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.12.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

13. ЮРИСДИКЦИЯ:

13.1. Российская Федерация.

14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

14.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

15.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя:
Кондюрин Н.В.
Директор
На основании устава

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Болушевский В.А.
Заместитель директора филиала ОСАО «Ингосстрах»
в Самарской обл. (с. Рождествено)
Доверенность №214/14 от 24.11.14г.

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh
Экземпляр филиала
ОСАО «Ингосстрах» в г.Самара

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-071-036313/14

«20» мая 2014 г. г. Самара

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Кондюрин Николай Викторович**
Паспортные данные: 73 01 419427, выдан 27.03.02 ОВД Железнодорожного района г. Ульяновска
Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174

СТРАХОВЩИК: Открытое страховое акционерное общество «**ИНГОССТРАХ**»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С **«19» августа 2014 года** по **«18» августа 2015 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.

ИСКЛЮЧЕНИЯ: В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов) Рублей.**
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов) Рублей.**

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: **12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) Рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **23.05.2014г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кондюрин Николай Викторович

Кондюрин Н. В. _____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

Филиал г. Самара № 23

Лисин Р.В.
Заместитель директора по корпоративному бизнесу
филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Самара
Доверенность 19/14 от 16.01.2014г.

123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№ 4867
Дата выдачи: 04.06.2015г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Кондюрина Н.В.** о том, что **Кондюрин Николай Викторович** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс»), включен в реестр оценщиков "24" октября 2007 г. за регистрационным № 913.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОс» Т.Г. Юшина

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 года
дата включения в реестр

913
№ согласно реестру

Кондюрин Николай Викторович

паспорт 7301 419427, выдан ОВД Железнодорожного района
г. Ульяновска 27.03.2002 г., код подразделения 732-004,
зарегистрирован: г. Самара, ул. Чернореченская, д. 42, кв. 174

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс» **Н.Н.Бабичева**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОГРН 1057748840002 * МОСКВА *
"Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"
Non-commercial Partnership "Soft-Regular Interregional Expert's Association"

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 743

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 400020

Настоящий диплом выдан Кондюрину Николаю Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „25" сентября 2001 г. по „5" июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) Международном институте бизнеса

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „2" июля 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кондюрина Николая Викторовича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Самара 2002

Международный институт бизнеса учебное заведение г. Самара Российская Федерация

МПФ Гознака, 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский институт - высшая школа приватизации и предпринимательства»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632400285403

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ОД-1202

Город

Самара

Дата выдачи

10.04.2014

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Кондюрин

Николай Викторович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «СИ ВШПП»

с «12» марта 2014 г. по «31» марта 2014 г.

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

в объёме 108 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	**72**	
Дисциплины по выбору	**32**	
Итоговый комплексный экзамен	**4**	**хорошо**

Итоговая работа на тему:

не предусмотрено

Руководитель *А.В. Бирюков*

Секретарь

М.П.