



УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____ Н.В. Кондюрин

24.02.2016г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 158-1-1/16

Экземпляр № 1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.

Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.

Нежилое помещение н5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Первобанк-Недвижимость"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт Оценки и Управления»

ДАТА ОЦЕНКИ: 24.02.2016г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 24.02.2016г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 158-1-1/16

<u>Объект оценки:</u>	<p>Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</p> <p>Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</p> <p>Нежилое помещение н5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</p>
<u>Объем оцениваемых прав:</u>	<p><i>Право собственности.</i> Договор № Д-IV от «09» июля 2014г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Дополнительное соглашение от 19.01.2016 г. к договору №Д-IV от «09» июля 2014 г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Акт приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от «29» января 2016 г.</p> <p>Договор № Д-V от «09» июля 2014г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Дополнительное соглашение от 19.01.2016 г. к договору №Д-V от «09» июля 2014 г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Акт приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от «29» января 2016 г.</p> <p>Договор № Д-I от «19» мая 2015г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Дополнительное соглашение от 19.01.2016 г. к договору №Д-I от «19» мая 2015 г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Акт приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от «29» января 2016 г.</p>
<u>Субъект права:</u>	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Первобанк-Недвижимость"
<u>Заказчик:</u>	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Первобанк-Недвижимость"
<u>Оценщик:</u>	Ильина Оксана Александровна. Член НП СМАОс (Некоммерческое партнерство Сообщество специалистов-оценщиков' Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков'. 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А.), выписка из реестра №4623 от 05.07.2012 года. Диплом "Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт" ПП №724332 от 09 июля 2006 г., регистрационный номер ОД-0763. Полис обязательного страхования ответственности оценщика ООО СК «ВТБ Страхование» №V51263-0000032 (период страхования с 24.02.2016г. по 29.06.2016г.; страховая сумма – 5 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 года.
<u>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>	Общество с ограниченной ответственностью "Институт оценки и управления". 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167, тел.: (846)203-02-10, 244-04-10, 203-00-86, 26-56-056. ОГРН 1036300468885 дата внесения записи 26.12.2003 г., ИНН 6315567980, КПП 631601001, Р/с № 40702810254110104922, Самарское отделение № 6991 ОАО "Сбербанк России" г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607. E-mail: iou@sama.ruhttp://www.ocenkaBiz

<u>Основание проведения оценки:</u>	Дополнительное соглашение № 01 от 19 февраля 2016 г. к Договору № 20151106/О/ПР от 06 ноября 2015 г.
<u>Дата проведения оценки:</u>	24.02.2016г.
<u>Дата составления отчета:</u>	24.02.2016г.
<u>Дата осмотра объекта оценки:</u>	24.02.2016г.
<u>Период проведения работ:</u>	Один день
<u>Цель и задачи оценки:</u>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<u>Предполагаемое использование результатов оценки:</u>	Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки:	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<i>Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</i>	Не применялся	16 664 311	Не применялся
<i>Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</i>	Не применялся	13 181 344	Не применялся
<i>Нежилое помещение н5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</i>	Не применялся	17 310 553	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Объект оценки:	Рыночная стоимость, округленно:
<i>Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</i>	16 664 000 рублей
<i>Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</i>	13 181 000 рублей
<i>Нежилое помещение н5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.</i>	17 311 000 рублей
Итого	47 156 000 рублей

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик: _____ Ильина Оксана Александровна

ОГЛАВЛЕНИЕ

<i>ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</i>	5
<i>1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i>	5
<i>1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</i>	7
<i>1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</i>	8
<i>1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ</i>	8
<i>1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	9
<i>2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ</i>	10
<i>ГЛАВА II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	12
<i>2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА</i>	12
<i>2.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</i>	17
<i>ГЛАВА III. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</i>	17
<i>ГЛАВА VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</i>	37
<i>4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</i>	37
<i>4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i>	37
<i>4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i>	38
<i>ГЛАВА V. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</i>	38
<i>5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</i>	38
<i>5.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i>	48
<i>6. РАСЧЕТ ПРОГНОЗИРУЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i>	49
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ</i>	64
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</i>	68
<i>ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ</i>	85

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.

Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.

Нежилое помещение н5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.

Имущественные права на объект оценки:

Улучшения:

Право собственности. Договор № Д-IV от «09» июля 2014г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Дополнительное соглашение от 19.01.2016 г. к договору №Д-IV от «09» июля 2014 г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Акт приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от «29» января 2016 г.

Договор № Д-V от «09» июля 2014г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Дополнительное соглашение от 19.01.2016 г. к договору №Д-V от «09» июля 2014 г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Акт приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от «29» января 2016 г.

Договор № Д-I от «19» мая 2015г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Дополнительное соглашение от 19.01.2016 г. к договору №Д-I от «19» мая 2015 г. участия в долевом строительстве объекта недвижимости. Акт приема-передачи объекта долевого участия в строительстве от «29» января 2016 г.

Субъект права:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Первобанк-Недвижимость"

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:

Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектами оценки

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:

24.02.2016г.

Срок проведения оценки:

Один день

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:**Принятые при проведении оценки допущения:**

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта.

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

3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их 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. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.

7. 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. В настоящее время в условиях кризиса, когда активность рынка недвижимости крайне низка, совершаются только единичные сделки. В большинстве секторов предложение превышает спрос, время экспозиции нестабильно. Оценщик не имеет возможности предположить влияние на состояние рынка каких-либо возможных событий – изменения политической или экономической обстановки, изменения кредитных ставок или ставок рефинансирования, колебания фондового рынка и т.д. Регулярные периодические анализы открытых источников и интервью с операторами рынка и финансовыми аналитиками констатируют отсутствие единства мнений о сложившейся ситуации на рынке и прогнозах развития рынка недвижимости и строительных инвестиций.

8. На основании вышеизложенного при проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний. 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 в период кризиса.

9. 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.

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.

Причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки:

Нет.

1.2. 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.

Обоснование применения стандартов

Согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. глава II статья 15, Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). 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 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, 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 июля 2007 года N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г). 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. Настоящий 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 № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно - ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 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 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «29» августа 2008 года, Протокол № 80 от 29 августа 2008 года.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Первобанк-Недвижимость"

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

Ильина Оксана Александровна. Член НП СМАОс (Некоммерческое партнерство Сообщество специалистов-оценщиков' Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков'. 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А.), выписка из реестра №4623 от 05.07.2012 года. Диплом "Высшая школа приватизации и предпринимательства-институт" ПП №724332 от 09 июля 2006 г., регистрационный номер ОД-0763. Полис обязательного страхования ответственности оценщика ООО СК «ВТБ Страхование» №V51263-0000032 (период страхования с 24.02.2016г. по 29.06.2016г.; страховая сумма – 5 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 года.

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: нет.

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

Общество с ограниченной ответственностью "Институт оценки и управления". 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167, тел.: (846)203-02-10, 244-04-10, 203-00-86, 26-56-056. ОГРН 1036300468885 дата внесения записи 26.12.2003 г., ИНН 6315567980, КПП 631601001, Р/с № 40702810254110104922, Самарское отделение № 6991 ОАО "Сбербанк России" г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607. E-mail: iou@sama.ruhttp://www.ocenkaBiz

1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

1. Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления характерных особенностей, установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.
2. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе собираются, обобщаются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.
3. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе аккумулируется более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, аналогичным по профилю и назначению. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-оценщиками. Проводится также анализ и корректировка цен предложения на рынках сопоставимых объектов недвижимости.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и его рынка.
5. Применение трех классических подходов к оценке объекта, согласно Стандартам оценки, утвержденным Правительством РФ:
 - затратного, - сравнительного, - доходного,
 - или обоснованный отказ от применения того или иного подхода. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем согласовании позволяют установить итоговую величину стоимости объекта оценки. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Использование трех подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами расчета, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.
6. Проведение, при необходимости, корректировок рассчитанной стоимости с целью определения, например, стоимости объекта для целей залога и т.д.
7. Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются необходимые факты и их анализ в виде повествовательного отчета.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

Наименование	Источник получения
Правоустанавливающая документация	Предоставлена Заказчиком
Правоподтверждающая документация	Предоставлена Заказчиком
Обременения (ограничения) Объекта оценки	Не зарегистрированы
Техническая документация	Предоставлена Заказчиком
Законодательство РФ, законодательство Самарской области	Справочные информационные системы
База данных по недвижимости	Электронные базы данных https://www.avito.ru , http://www.rielt-bg63.ru , https://www.avito.ru Информационная система «Центр» (Приложение данного отчета)

2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ










- Оценочная деятельность** - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
- Объект оценки** - отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Принцип оценки имущества** - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.
Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы - спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.
- Рыночная стоимость объекта оценки** - 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.

5. **Цена объекта оценки** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
6. **Итоговая стоимость объекта оценки** - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
7. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
8. **Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
9. **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.
10. **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
11. **Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
12. **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
13. **Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
14. **Срок экспозиции объекта оценки** - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
15. **Износ имущества** - снижение стоимости объекта под действием различных причин.

ГЛАВА II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Анализ местоположения объекта

Характеристика района	
Адрес Объекта оценки	г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110
Престижность района	Средняя
Тип окружающей застройки (землепользования)	Многоэтажная жилая застройка
Инфраструктура района	Развита
Экологическая обстановка	
Затопления, подземные воды, прочие опасности	Нет
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Нет
Транспортная доступность	
Близость к скоростным магистралям	В городе отсутствуют скоростные магистрали
Состояние автоподъездных путей	Хорошее
Близость к транспортным магистралям с высокой степенью загрузки	Примерно 20 м до ул. Георгия Димитрова. Примерно 300 м по прямой до ул. Демократической; примерно 950 м по прямой до Московского шоссе.
Близость к метро	Отсутствует в ближайшем окружении (для справки – «близость к метро» в г. Самара не является ценообразующим фактором)
Транспортная доступность	Хорошая Маршруты остановки общественного транспорта «ул. Тополей»  61, Автобус  61д, Автобус  21м, Маршрутное такси  61д, Маршрутное такси  89, Маршрутное такси  97, Маршрутное такси  206, Маршрутное такси  295, Маршрутное такси  297, Маршрутное такси
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
Речной вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении

Качество обустройства двора	
Зеленые насаждения во дворе	Предусмотрены
Детская площадка	Предусмотрена
Наличие объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района	Нет

Инфраструктура	
Детский сад	Ясли сад (ул. Демократическая, 1а)
Школа	Школа (ул. Г, Димитрова, 114)
Больница / поликлиника	Городская поликлиника № 1 (ул. Тополей, 12)
Аптека	ОАО Фармбокс (ул. Демократическая, 23)
Почта, телеграф, телефон	Почтовое отделение №31 (ул. Демократическая, 6). Почтовое отделение №115 (ул. Г. Димитрова, 117, к3)
Бытовое обслуживание (парикмахерская, ремонт техники, обуви)	Парикмахерская TWINS (ул. Г. Димитрова, 110в)
Спортивные сооружения, фитнес-центр	Fit Curves (ул. Г. Димитрова, 112 к1)
Парк	Отсутствует в ближайшем окружении

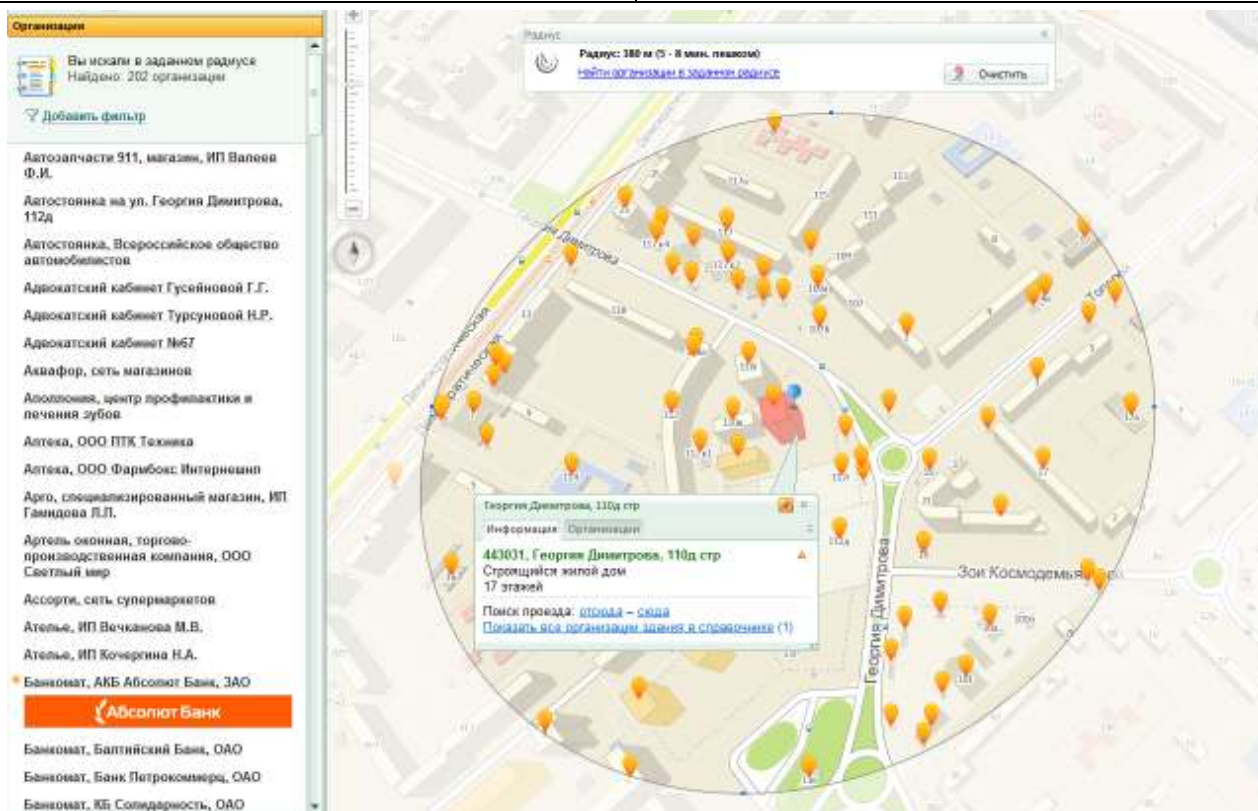


Рис 1. Инфраструктура района месторасположения объекта оценки

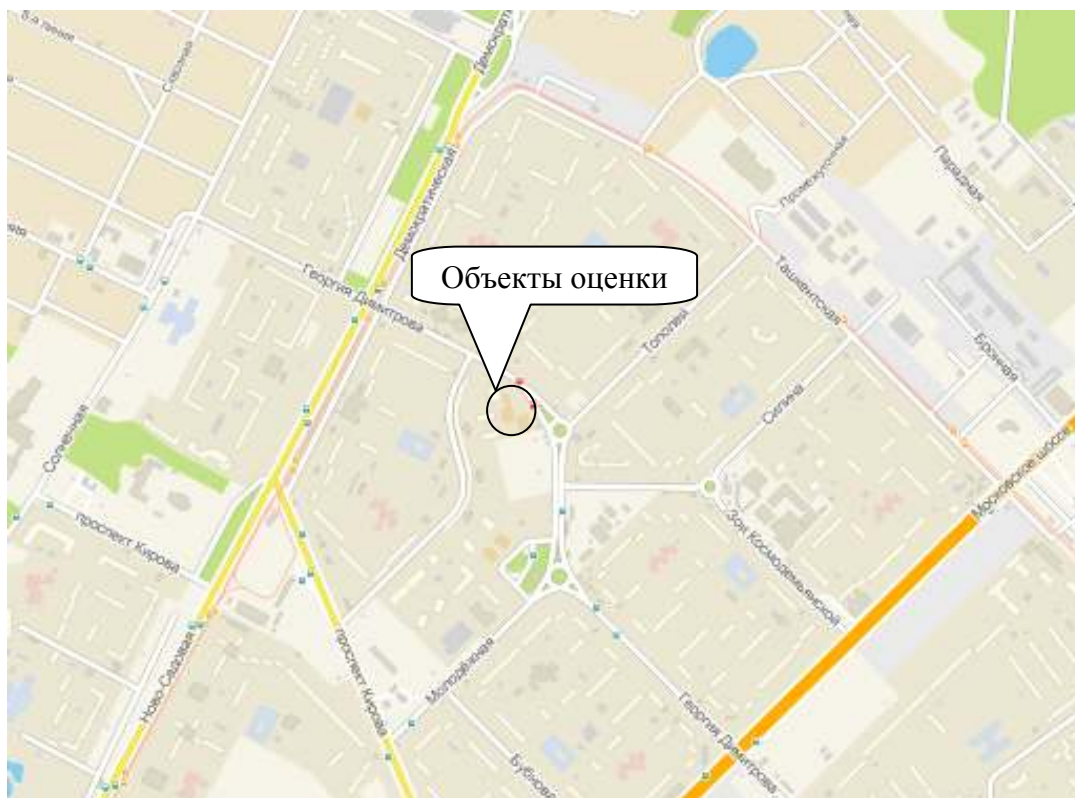


Рис 2. Местоположение объекта оценки на карте г.Самары

Жилой комплекс "Бригантина" расположен в Промышленном районе г.Самары на границах улицы Димитрова и Тополей. Имея хорошее место расположения, буквально окружен образовательными учреждениями, магазинами, банками. Отличная транспортная развязка позволяет добраться до любого района города. Устанавливаются лифты производства финской фирмы "KONE" - одного из мировых лидеров производства лифтов. С высоких этажей просматривается отличный вид на город и реку Волга. В квартирах черновая отделка с установкой радиаторов отопления, пластиковых стеклопакетов, а также выполняется стяжка пола. Территория участка жилого дома благоустраивается и озеленяется. Предусмотрено устройство подъездов и подходов с асфальтовым покрытием. Свободные территории озеленяются высокорастущими деревьями и газонами.

Описание дома, в котором расположен объект оценки

Наименование	Описание
Год постройки	2016
Состояние дома	Новостройка. Дом не является ветхим и аварийным. Сносу, реконструкции или капитальному ремонту с отселением не подлежит.
Этажность	17
Материал стен	Кирпичные
Материал перегородок	Кирпичные, каменные
Группа капитальности	1 группа (http://www.medstroj.ru/Enclud/Srok1.htm)
Серия (тип) дома	Жилой комплекс «Бригантина» (жилые секции со встроенными - пристроенными нежилыми помещениями)
Состояние внешней отделки	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Хорошее
Характеристика перекрытий	Железобетонные.
Лифты	Предусмотрен проектной документацией

Мусоропровод	Не предусмотрен
Газ	Коммуникации: электричество, канализация, система холодного и горячего водоснабжения.
Горячее водоснабжение	
Отопление	
Противопожарная безопасность	
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Информация отсутствует
Наличие/ отсутствие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Предусмотрены проектной документацией
Дополнительная информация	-

Описание оцениваемых помещений

Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.	
Наименование объектов оценки:	Описание конструктивных элементов
Общая площадь, кв.м.	316,4
Расположение (этаж)	1,2 этажи

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундамент	Монолитный ж/б ростверк по забивным сваям из бетона класса В25, W4, F50, армированный стержнями класса А400	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перегородки	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	ж/б пустотелые плиты	Хорошее
Кровля	плоская, рулонная, эксплуатируемая, с внутренним водостоком	Хорошее
Полы	Бетонная стяжка	Хорошее
Проемы	Дверные – отсутствуют, оконные – металлопластиковые блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами	Хорошее
Отделка	Отсутствует	х
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, центральное отопление, канализация, вентиляция, холодное, горячее водоснабжение	Хорошее

Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.	
Наименование объектов оценки:	Описание конструктивных элементов
Общая площадь, кв.м.	257,9
Расположение (этаж)	1 этаж

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Материал</i>	<i>Состояние</i>
Фундамент	Монолитный ж/б ростверк по забивным сваям из бетона класса В25, W4, F50, армированный стержнями класса А400	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перегородки	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	ж/б пустотелые плиты	Хорошее
Кровля	плоская, рулонная, эксплуатируемая, с внутренним водостоком	Хорошее
Полы	Бетонная стяжка	Хорошее
Проемы	Дверные – отсутствуют, оконные – металлопластиковые блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами	Хорошее
Отделка	Отсутствует	х
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, центральное отопление, канализация, вентиляция, холодное, горячее водоснабжение	Хорошее

Нежилое помещение №5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.	
<i>Наименование объектов оценки:</i>	<i>Описание конструктивных элементов</i>
Общая площадь, кв.м.	320,10
Расположение (этаж)	1,2 этажи

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Материал</i>	<i>Состояние</i>
Фундамент	Монолитный ж/б ростверк по забивным сваям из бетона класса В25, W4, F50, армированный стержнями класса А400	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перегородки	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	ж/б пустотелые плиты	Хорошее
Кровля	плоская, рулонная, эксплуатируемая, с внутренним водостоком	Хорошее
Полы	Бетонная стяжка	Хорошее
Проемы	Дверные – отсутствуют, оконные – металлопластиковые блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами	Хорошее
Отделка	Отсутствует	х
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, центральное отопление, канализация, вентиляция, холодное, горячее водоснабжение	Хорошее

2.2 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 наиболее эффективном 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.

По теории оценки 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.

СВЕДЕНИЯ О НАИЛУЧШЕМ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА

Рассматриваемый вариант использования	Административное	Вероятность этапа (проекта)
Законодательная разрешенность	Разрешено.	1,000
Физическая осуществимость	Возможно с ограничениями.	1,000
Финансовая оправданность	Не требует затрат.	1,000
Вывод	Проект наиболее вероятен. Для определения максимальной эффективности вариант использования должен быть просчитан	1,000

Рассматриваемый вариант использования	Торговое	Вероятность этапа (проекта)
Законодательная разрешенность	Разрешено.	1,000
Физическая осуществимость	Возможно с ограничениями.	1,000
Финансовая оправданность	Не требует затрат.	1,000
Вывод	Реализация проекта возможна. Для определения максимальной эффективности вариант использования должен быть просчитан	1,000

Рассматриваемый вариант использования	Производственное	Вероятность этапа (проекта)
Законодательная разрешенность	Разрешено.	1,000
Физическая осуществимость	Возможно с ограничениями.	0,500
Финансовая оправданность	Требует незначительных затрат.	0,750
Вывод	Реализация проекта маловероятна.	0,375

Рассматриваемый вариант использования	Складское	Вероятность этапа (проекта)
Законодательная разрешенность	Разрешено.	1,000
Физическая осуществимость	Возможно с ограничениями.	0,500
Финансовая оправданность	Не требует затрат.	0,750
Вывод	Реализация проекта возможна. Для определения максимальной эффективности вариант использования должен быть просчитан	0,375

Рассматриваемый вариант использования	Жилое	Вероятность этапа (проекта)
Законодательная разрешенность	Запрещено.	0,000
Вывод	Реализация проекта невозможна.	0,000

Рассматриваемый вариант использования	Текущее	Вероятность этапа (проекта)
Законодательная разрешенность	Разрешено.	1,000
Физическая осуществимость	Возможно.	1,000
Финансовая оправданность	Не требует затрат.	1,000
Вывод	Проект наиболее вероятен. Для определения максимальной эффективности вариант использования должен быть просчитан	1,000

Вывод: Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наилучшем возможном использовании оцениваемого объекта - [Административные помещения](#).

ГЛАВА III. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ рынка офисной недвижимости в г. Самаре

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

Уровень мировых цен на нефть. Этот фактор детерминирует экономическую обстановку в регионах страны, так как Россия все еще остается сырьевой державой. Значительная доля ВВП приходится на рынок сбыта. Если мировые цены на нефть будут падать, наше государство будет переживать тяжелые времена. Именно с падением цен на нефть связаны все последние негативные изменения в динамике развития экономики России. Все остальные внешние факторы являются лишь сопутствующими. Положительная динамика роста цен на нефть, если она будет наблюдаться в ближайшее время, окажет стабилизирующее воздействие на все стороны жизни страны, включая недвижимость.

Экономическая ситуация в стране. Фаза цикла, в которой находится страна или данный регион существенно влияет на цены. Приволжский регион продолжает негативно реагировать на кризисные явления. В этом недвижимость не отстает от прочих секторов — промышленности, розничной торговли, инвестиций, банков, экспорта и импорта. Инвесторы опасаются вкладывать средства в условиях, когда реальные доходы населения продолжают снижаться.

Прирост населения. Сюда можно отнести такие факторы как демографическая политика, миграционная политика, динамика рождаемости и прочее. В Самаре устремляется очень большое количество населения. Являясь столицей области, она привлекает сюда студентов и рабочих. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, это всё толкает цены вверх. Помимо этого наблюдается положительная динамика рождаемости по сравнению с предыдущими годами, что повышает потребность общества в недвижимости. Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-июле 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Бюджетные ограничения и предпочтения. Сюда относятся: динамика доходов, уровень доходов, доступность финансовых ресурсов, в том числе и кредитов, и достаточно субъективные факторы, которые оказывают влияние на выбор покупателя. Например, семейное положение, ценности и цели человека, изменение представлений о комфортном жилье, отношение к кредитам и рискам, уровень доверия к валютам.

Экономическая культура и ожидания. Эта группа факторов включает в себя уровень образования, экономическую активность населения, осведомленность о макроэкономических показателях, политические и инфляционные ожидания.

Налоговая политика и административное законодательство. Это — налоговый режим, зональные ограничения (наличие или отсутствие, строгость контроля), правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию, правовые и экономические условия совершения сделок.

Кредитная политика, наличие льгот. В условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Институт материнского капитала увеличивает спрос на недвижимость и ипотечные продукты, так как позволяет направить его на погашение жилищного кредита. Рост спроса, вызванный активным использованием ипотечных программ, называют в числе основных причин роста цен на вторичном рынке недвижимости.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России в 2015 году кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующий год для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития упали до минимального уровня, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в 2014 году отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение, а в 2018 году падение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если в 2015 году будет реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это серьезно отразится и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки повышаются. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства примут решение приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2014-2015 гг. стало снижение объема инвестиций и строительства.

По объему валового регионального продукта (далее – ВРП) – обобщающему показателю, характеризующему социально-экономическое развитие региона в целом, Самарская область занимает 10 место среди субъектов Российской Федерации.

В отраслевой структуре ВРП Самарской области наибольшая доля приходится на обрабатывающие производства (23,5%), добычу полезных ископаемых (13,3%), торговлю (12,5%), операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (11%), транспорт и связь (8,3%), строительство (6,7%) и сельское хозяйство (5,5%).

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области (в % к предыдущему году)

Показатели	2014 год
Индекс промышленного производства	99,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7
Инвестиции в основной капитал	106,8
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	112,4
Индекс потребительских цен на товары и услуги (к декабрю предыдущего года)	111,8
Оборот розничной торговли	103,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	88,4
Реальная начисленная заработная плата одного работника	102,5
Уровень зарегистрированной безработицы на конец периода, %	1,0
Уровень общей безработицы, рассчитанный по методологии МОТ (в среднем за год), %	3,0

Показатель «Реальные располагаемые денежные доходы населения» снижается, что свидетельствует о уменьшении покупательской способности, в том числе в отношении недвижимости.

В сентябре 2015 года ВЦИОМ провел всероссийский опрос "Жилая застройка в городах: оценки россиян". В опросе приняли участие 1600 человек в 130 населенных пунктах в 46 областях, краях и республиках России в возрасте от 18 лет и старше.

По данным опроса, только 13% предпочли бы жить в многоэтажках, коттеджам и таунхаусам отдали предпочтение 31% опрошенных, малоэтажным и индивидуальным домам - 27%

Инфраструктура, экология района и цена квадратного метра - главные критерии выбора жилья для 50% жителей России. Экологическое состояние района как важный фактор принятия решения о покупке жилья, отметили 53% опрошенных. Развитая инфраструктура района волнует 52% жителей России. Такое же количество обозначило как первоочередной критерий покупки цену будущего жилья.

По данным ВЦИОМ, 49% опрошенных жителей России считает инвестиции в недвижимость наиболее надежным способом защиты сбережений.

При этом 59% участников всероссийского опроса довольны состоянием дома, в котором проживают в данный момент. Согласно данным ВЦИОМ, в 1989 году позитивно оценивали состояние своего жилья только 14% жителей России.

Источники информации:

http://www.samregion.ru/sam_region/card

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

(<http://www.nauchforum.ru/node/794>).

[http://www.investmentrussia.ru/investitziy-v-vedvijimost/rinok-vedvijimosti/perspektivy-v-2015-godu.html](http://www.investmentrussia.ru/investitziy-v-nedvijimost/rinok-vedvijimosti/perspektivy-v-2015-godu.html)

(<http://tass.ru/obschestvo/2324640>)

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.

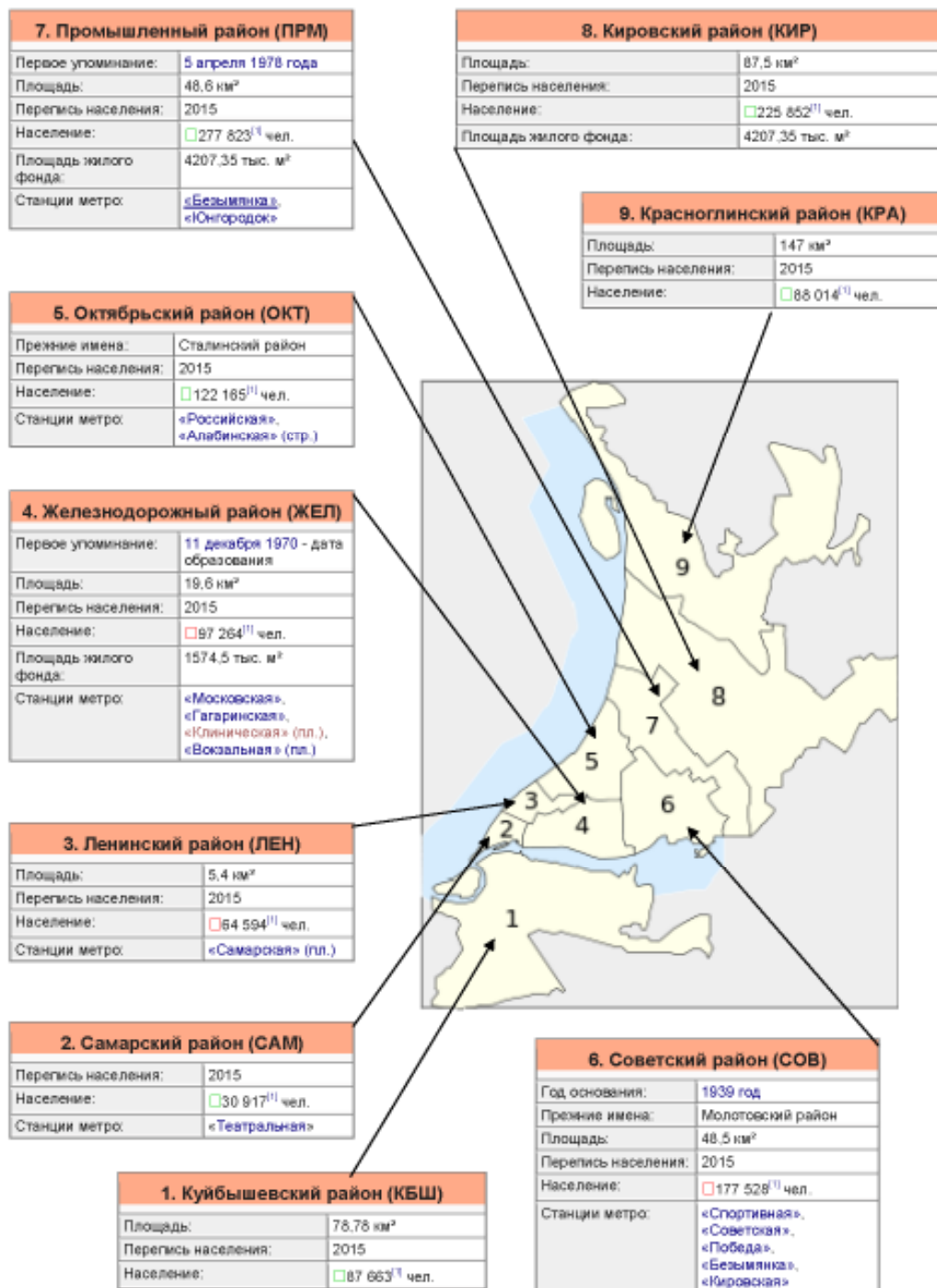
<http://bizbook.online/book-vedvijimost/segmentatsiya-ryinkov-vedvijimosti.html>

Объект оценки представляет нежилое здание (помещение), согласно анализу НЭИ возможно использовать в качестве офисного объекта. Следовательно, объект оценки классифицируется как коммерческая недвижимость.

Административное деление г. Самара

Административное деление городского округа Самара представляет собой непосредственно сам город, посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.



https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%8B

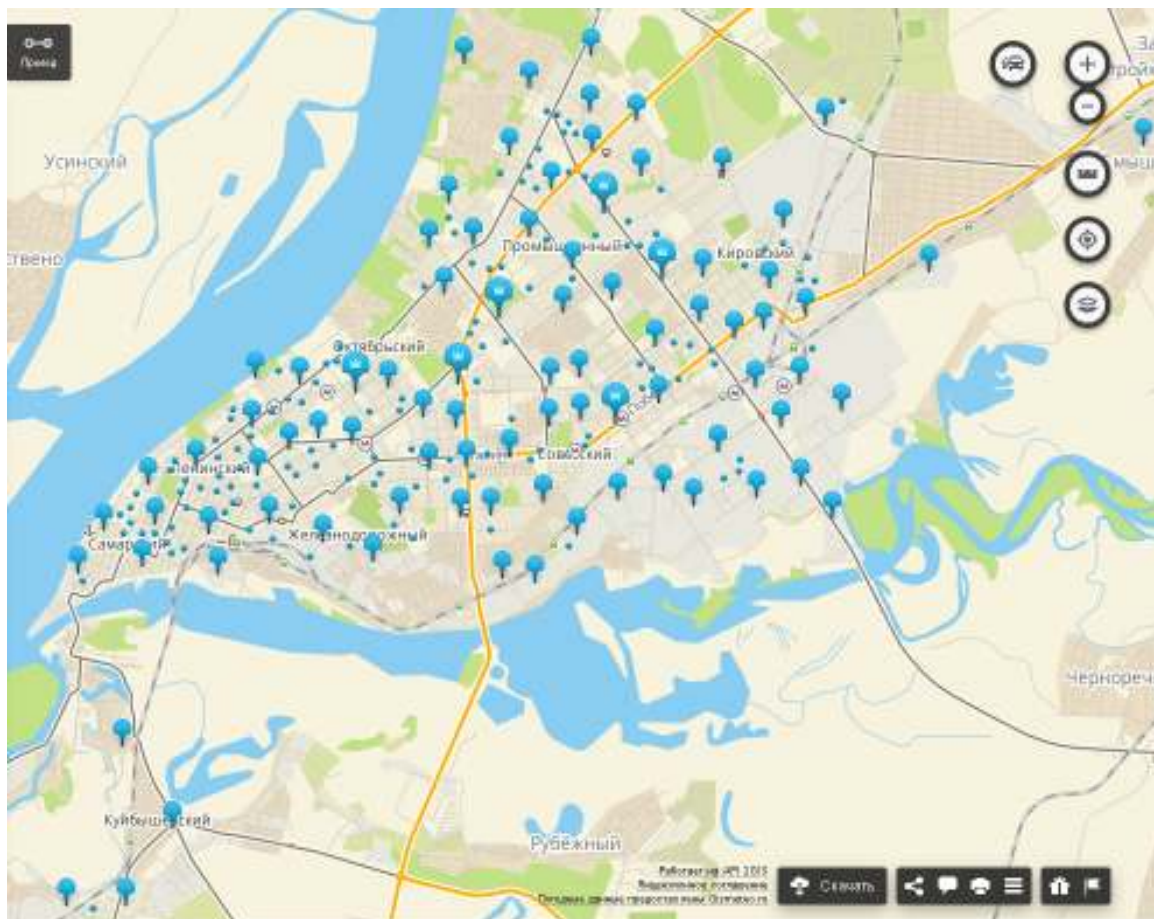


Рисунок 1. Распределение офисной недвижимости по районам г.Самара.

(данные сервиса 2ГИС на 4-ий квартал 2015г.)

Таблица 1 Базовая классификация офисных центров (ГУД)

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
обязательно	факультативно	факультативно	не применимо
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции
обязательно	обязательно	факультативно	обязательно
1.3. Система пожарной безопасности			
Наличие современной системы пожарной безопасности			Рабочая система пожарной сигнализации
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты	Современные высококачественные скоростные	Современные лифты для зданий высотой 3	Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
ведущих международных марок	лифты ведущих международных марок	и более этажей	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения.		Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории	
Обязательно	факультативно	обязательно	факультативно
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания).	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Планировка			
Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы.			Кабинетная система планировки этажа
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Факультативно	факультативно	Не применимо	Не применимо
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий.			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка.		Организованная парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
факультативно	факультативно	факультативно	не применимо
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление зданием			
Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн. Информационное табло. Система навигации.			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников.			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
7. Прочее			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	факультативно	Не применимо	Не применимо
7.2. Архитектурная ценность объекта			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
обязательно	факультативно	факультативно	Не применимо
7.3. Возможность заключения долгосрочного договора			
обязательно	обязательно	факультативно	Не применимо
7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно

Примечание:

- «обязательно» - обязательное наличие и соответствие данному параметру;
- «факультативно» - желательное наличие и соответствие данному параметру;
- «не применимо» - оценка по данному параметру не производится.

Таблица 2 Классификация офисных центров по г. Самара

Название	Район	Класс
SkyCity	Московское шоссе, 4а, Октябрьский район, Бизнес-центр, 6 этажей	В
Ардиком	Авроры, 110 к1, Железнодорожный район, Офисный центр, 5 этажей	С
БЭЛ-Плаза	Молодогвардейская, 204, Ленинский район, Офисный центр, 12 этажей	А
Вертикаль	Московское шоссе, 17, Ленинский район, торгово-офисный центр, 27 этажей	В+
Волга-Плаза	Красноармейская, 1Б, Ленинский район, бизнес-центр	С
Галактика	Ульяновская, 52, Ленинский район, офисный центр	С
Гостинный Двор	Ленинская, 168, Ленинский район, Офисный центр, 7 этажей	С
Деловой мир	Урицкого, 19, Железнодорожный район, бизнес-центр	В
Евро-Плаза	ЕвроПлаза, офисный центр, Вилоновская, 18, Ленинский район, Бизнес-центр, 11 этажей	В
Жигули	Смышляевское шоссе, 1а, Зубчаниновка, Кировский район, Офисный центр, 6 этажей	С
Информатика	Стара-Загора, 27, 6-й микрорайон, Советский район, Бизнес-центр, 9 этажей	С
Капитал	Капитал, офисный центр, Галактионовская, 157, Ленинский район, Бизнес-центр, 14 этажей	В
Капитал Хаус	Капитал Haus, Льва Толстого, 123, Железнодорожный район, офисный центр, 7 этажей	В
Максима Горького 78в	Максима Горького, 78в, Самарский район, Бизнес-центр, 4 этажа	С
Многофунк циональный Деловой Центр	Самарский Деловой Центр, Лесная, 23 к100, Октябрьский район, Бизнес-центр, 10 этажей	В
Панорама	Скляренко, 26, Октябрьский район, Бизнес-центр, 19 этажей	В+
Портал	Осипенко, 11 Октябрьский район, 4 этажа	В

Название	Район	Класс
Революционн ая 70	Революционная, 70, Октябрьский район	не классифи цирован
Региональны й Деловой Центр	Московское шоссе, 41, Октябрьский район, бизнес-центр, 8 этажей	А
С-95	Санфировой, 95 лит 4, Октябрьский район, бизнес-парк, 6 этажей	С
Скала Холл	Московское шоссе, 4а ст2, Октябрьский район, Бизнес-центр, 22 этажа	А

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.

Статистические данные по развитию рынка недвижимости в Самарской области в первом полугодии 2015 года показывают, что в целом общее количество принятых заявлений на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество по сравнению с аналогичным периодом 2014 года снизилось на 4%.

Состояние рынка офисной недвижимости г.Самара

Объем предложений на рынке офисной недвижимости г.Самара по состоянию на четвертый квартал 2015 года составил 1 819 шт., общей площадью порядка 351 тыс. кв.м., из них предложений аренды 1333 шт. (73%), предложений продажи 486 шт. (27%)

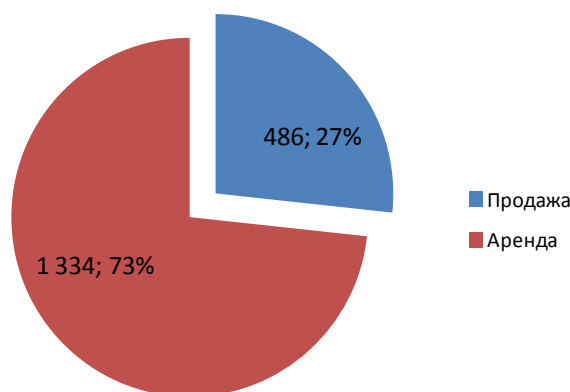


Рисунок 2. Распределение предложений по типу на рынке офисной недвижимости, (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

Состояние рынка в сегменте аренды офисной недвижимости г.Самара

Наибольшее количество предложений по аренде офисной недвижимости в г.Самара по итогам 4 квартала 2015г. в Октябрьском (24%), Промышленном (14%) и Советском (21%) районах. Наибольшая доля площади (16%) всех предложений по аренде соответствует Октябрьскому району.

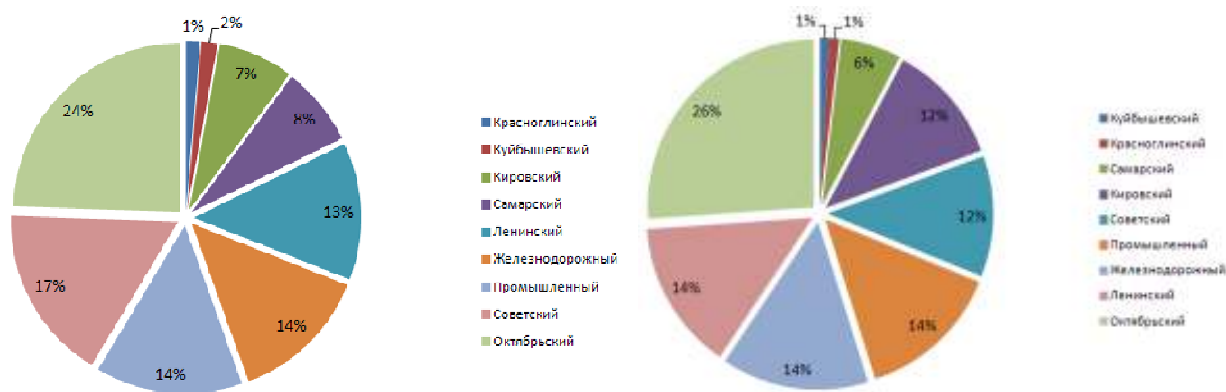


Рисунок 3. Распределение предложений по количеству (слева) и площади (справа) на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города,

(г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

Наибольшую часть предложений на рынке в сегменте аренды (71%) занимают объекты площадью до 100 кв.м.

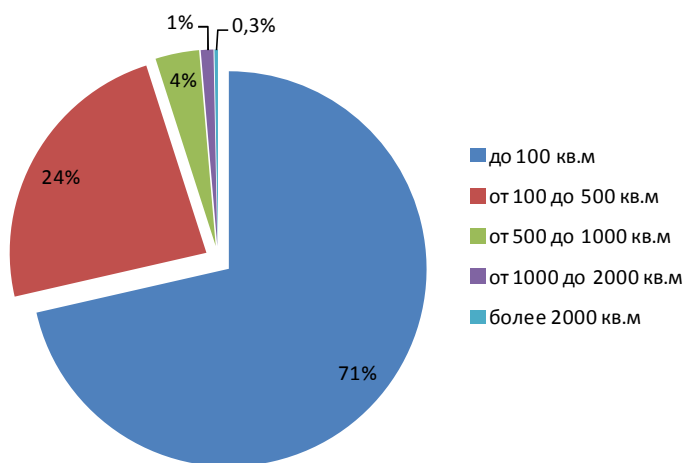


Рисунок 4. Распределение предложений по диапазонам площади аренды на рынке офисной недвижимости, (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

Средняя площадь предложений в сегменте аренды представленных на рынке г.Самара составила 136 кв.м.

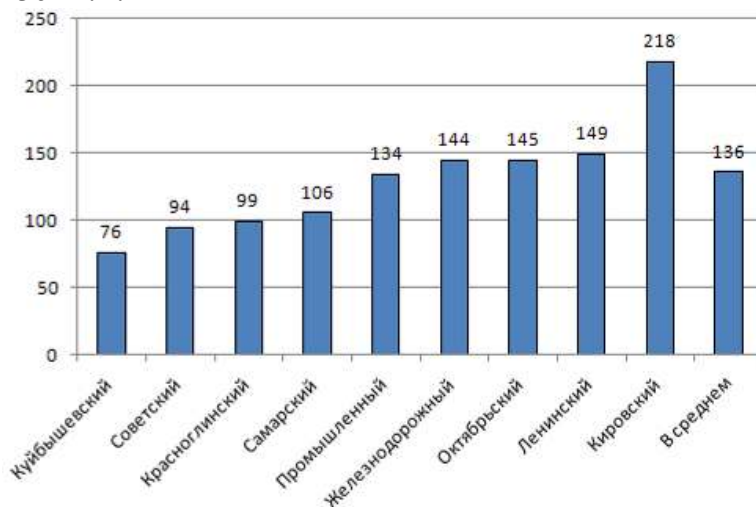


Рисунок 5. Средние значения площади объектов в сегменте аренды на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), кв.м./объект.

Средняя цена аренды на рынке офисной недвижимости г.Самара в конце четвертого квартала 2015г. составила 490 руб./кв.м/месяц

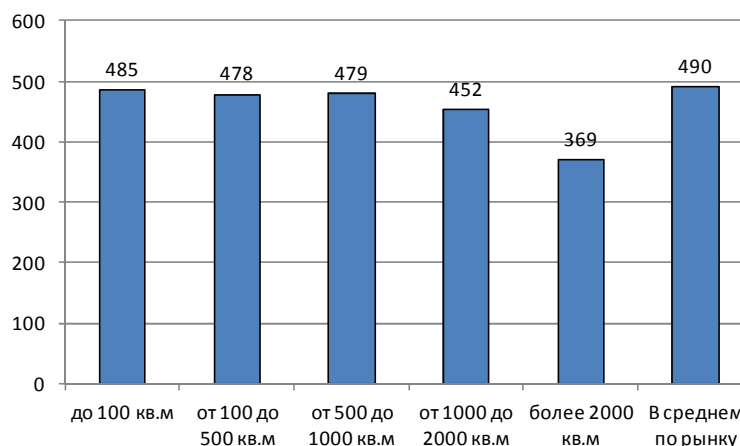


Рисунок 6. Средняя цена аренды на рынке офисной недвижимости в зависимости от площади (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), руб./кв.м./мес.

Состав операционных расходов учитываемых арендодателями при определении арендной ставки делится:

- на условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- резерв затрат капитального характера.

Условно-постоянные расходы – это расходы, размер которых не зависит от величины коэффициента загрузки объекта (налог на имущество, страховые взносы, заработная плата обслуживающего персонала и налоги на нее и др.)

Условно-переменные расходы – это расходы, зависящие от степени загрузки объекта (коммунальные платежи; содержание территории и уборка мусора; охрана объекта недвижимости; реклама, консультации и юридическое обслуживание и др.)

Резерв затрат капитального характера (расходы на замещение предметов с более коротким сроком службы) – это гипотетические отчисления в ремонтный фонд, который обеспечивает поддержание долгоживущих и своевременную замену короткоживущих элементов зданий.

Состав операционных расходов может варьироваться в зависимости от условий договора аренды.

Процент операционных расходов (включаемых в арендную плату) от потенциального валового дохода, составляет 10-20%, среднее значение - 15%.

Потери от неплатежей арендной платы и недозагрузки при сдаче офисных объектов в аренду оцениваются на уровне 5-15%.

Минимальное и максимальное значения цены предложения объектов соответственно составляет 105 руб./кв.м/месяц (сдается в аренду офисное помещение 185,5 кв.м, отдельный вход, пультовая охрана, пожарная сигнализация, 20кВт, 2с/у, кухня, городской тел., коммутатор, вентиляция, ролл-ставни на окнах, входе, стоянка. Советский р-н) и 1500 руб./кв.м/месяц (сдается в аренду офисное помещение 82 кв.м на 1 этаже, на 1 линии в офисном центре класса А «Бэл Плаза», евроремонт, ПОС, охрана, в Ленинском районе).

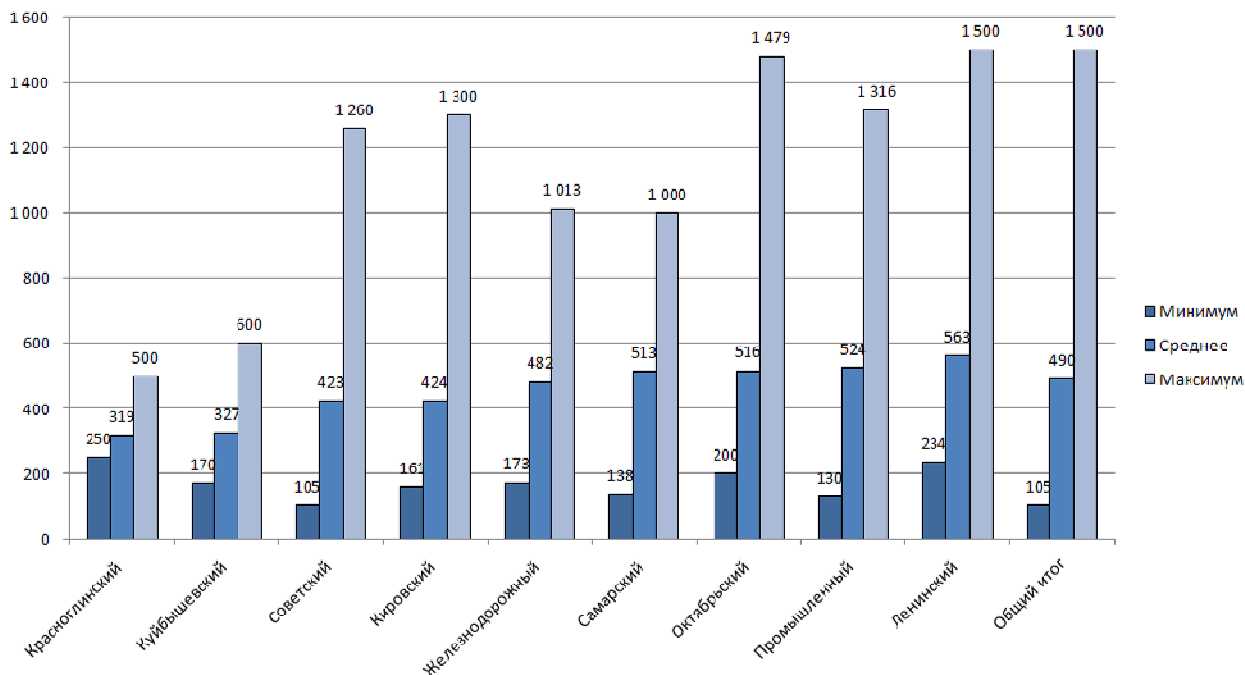


Рисунок 7. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений в сегменте аренды на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), руб./кв.м./мес.

Представленные диапазоны значений основаны на предложениях об аренде объектов, а не на ценах совершенных сделок (не учитывается такой показатель, как скидка на торг).

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г.Самара находится в диапазоне 3%-10% и в среднем составляет 7%.

Средний срок экспозиции сегмента аренды рынка офисной недвижимости г.Самара на 4 квартал 2015 года составил 188 дней.

Состояние рынка в сегменте продажи офисной недвижимости г.Самара

Наибольшее количество предложений по продаже офисной недвижимости в г.Самара по итогам 4 квартала 2015г. в Октябрьском (33%) районе. Равные по объему предложений Ленинский, Промышленный и Самарский районы – около 13% в каждом.

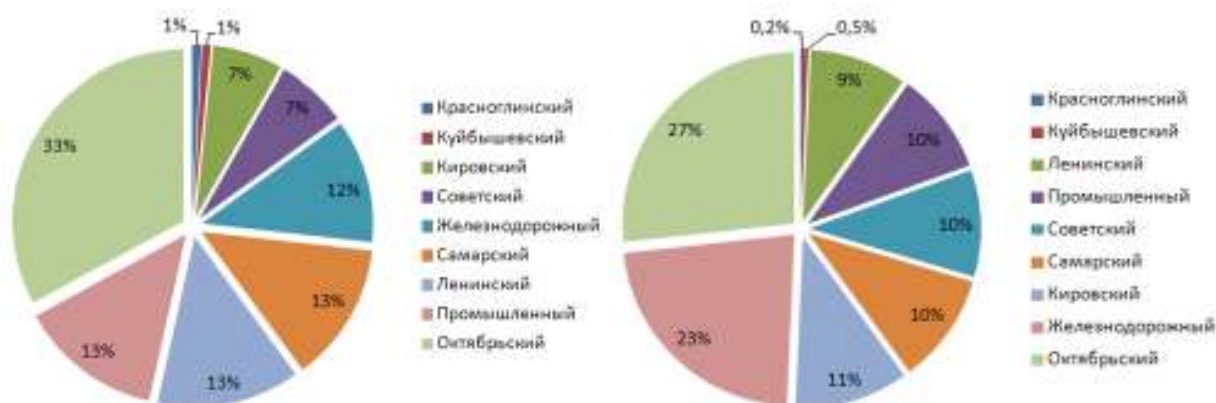


Рисунок 8. Распределение предложений по количеству и площади на рынке офисной недвижимости в сегменте продажи в зависимости от района города,

(г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

Большую часть предложений на рынке и в сегменте продаж (85%) занимают объекты площадью до 500 кв.м.

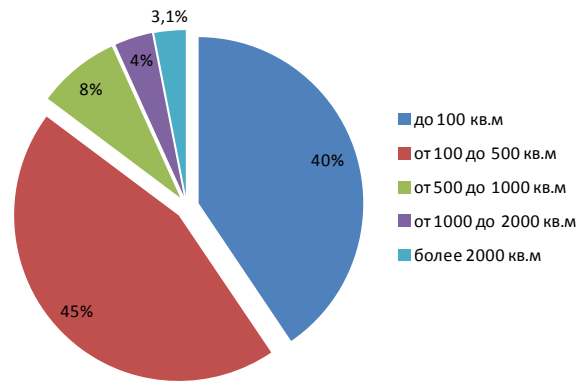


Рисунок 9. Распределение предложений по диапазонам площади сегмента продаж на рынке офисной недвижимости, (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

Средняя площадь предложений в сегменте продажи офисной недвижимости представленных на рынке г.Самара составила 351 кв.м.

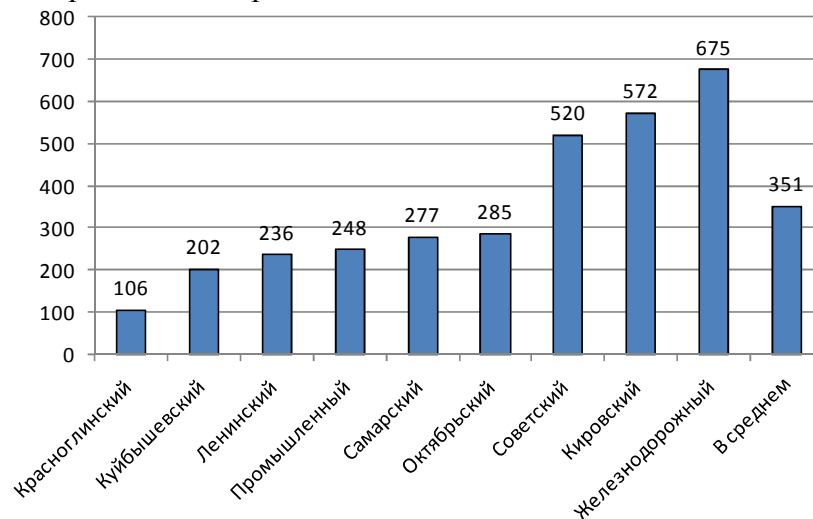


Рисунок 10. Средние значения площади предложений в сегменте продажи на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), кв.м./объект.

Средняя цена продажи на рынке офисной недвижимости г.Самара в конце четвертого квартала 2015г. составила 51 162 руб./кв.м

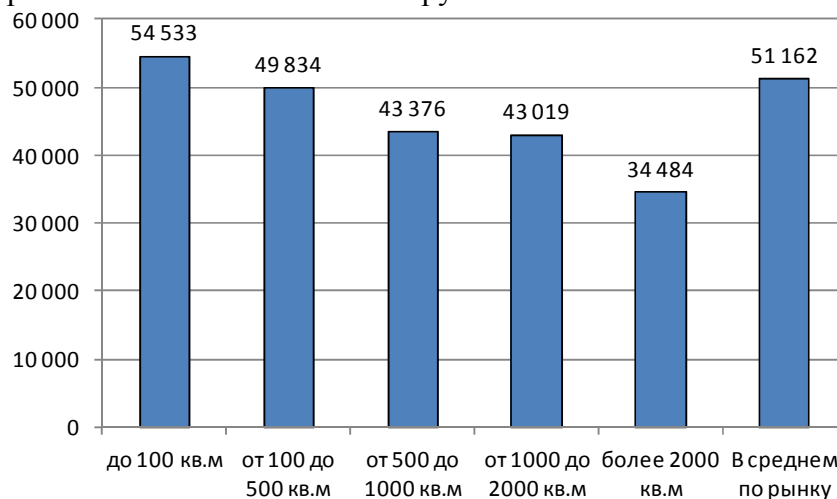


Рисунок 11. Средняя цена продажи на рынке офисной недвижимости в зависимости от площади (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), руб./кв.м.

Минимальное и максимальное значения цены предложения объектов соответственно составляет 12 876 руб./кв.м (продаётся офисное здание на пересечении ул.Карьерная и ул.Ново-Урицкого, Железнодорожного района. Здание постройки 1973 г., 2-х этажное, кирпичное. Общая площадь 645 кв.м.) и 120 000 руб./кв.м (продается офисное помещение на пересечении улиц Самарской и ул.Л.Толстого, площадью 180 кв.м., на первой линии. Есть место для размещения рекламы на фасаде, удобные подъездные пути, парковка, в Самарском районе).

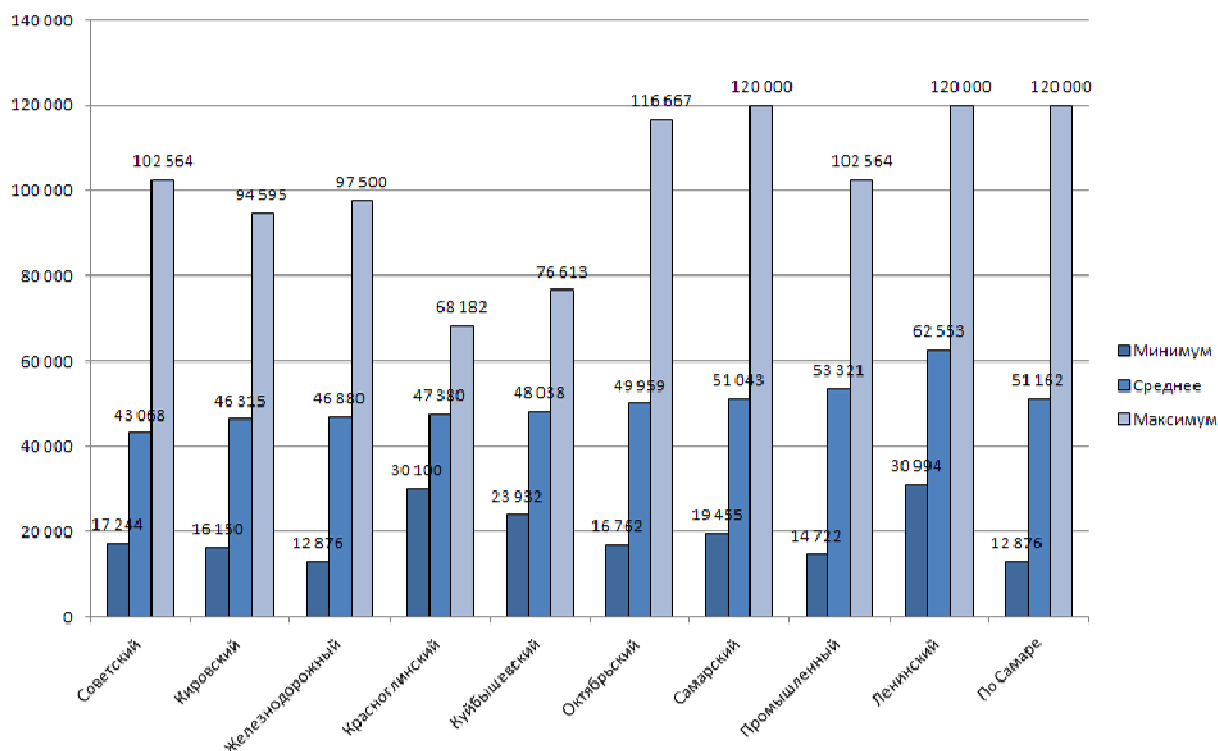


Рисунок 12. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений в сегменте продаж на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), руб./кв.м.

Представленные диапазоны значений основаны на предложениях о продаже объектов, а не на ценах совершенных сделок (не учитывается такой показатель, как скидка на торг).

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г.Самара находится в диапазоне 4%-13% и в среднем составляет 8%.

Средний срок экспозиции сегмента продаж рынка офисной недвижимости г.Самара на 4 квартал 2015 года составил 192 дня.

Источники информации:

1. Сайт Dom63.ru (<http://dom.63.ru/>)
2. Информационная система «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>)
3. Сайт Avito.ru (<http://www.avito.ru/>)
4. Журнал «Зеленая площадь» (Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»)

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Основными факторами, определяющими рынок недвижимости, как и любую другую систему товаров и услуг, являются спрос и предложение.

Существует ряд факторов, воздействующих на величину спроса, среди них:

- платежеспособность населения (снижается при растущей инфляции, безработице, экономических кризисах, социальной нестабильности в стране) - численность населения в динамике (растет ли рождаемость, какова смертность, доля работоспособного населения страны, создаются ли новые семьи)

- соотношения уровня образования, миграции, браков/разводов и других демографических факторов в разных группах населения - условия и доступность привлечения финансов (возможность брать кредиты, оформлять ипотеку, поддержка работодателей и государства в покупке жилья, наличие специальных госпрограмм для расширения жилплощади)

- вкусы и предпочтения потребителя (традиционно самый непредсказуемый фактор – как поведет себя потребитель)

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-июле 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года сократились на 9,7 процента. Среднедушевые денежные доходы в июле 2015 года составили 28955,9 рубля.

Показатель «Реальные располагаемые денежные доходы населения» снижается (91,8% -по итогам январь-июнь 2015г. по отношению к соответствующему периоду 2014г.), что свидетельствует об уменьшении покупательской способности, в том числе в отношении недвижимости.

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-июле 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области. Миграционный прирост мигрантов из Украины увеличился в 4,2 раза и составил

1086 человек. Число прибывших из Украины (на срок 9 месяцев и более) увеличилось в 3,3 раза (1250 чел.). В январе-июле 2015 года наблюдалась миграционная убыль в результате обмена населением области с Узбекистаном (1291 человек) и Таджикистаном (326 человек).

Величина предложения также зависит от состояния ряда факторов, среди них:

- резерв пустующих объектов недвижимости (непроданные квартиры и комнаты или не сданные в аренду помещения)

- объемы и темпы нового строительства

- состояние строительной индустрии в целом (как быстро строятся новые жилые комплексы, какие общие проблемы наблюдаются среди строительных компаний, как быстро раскупается жилье, что более всего пользуется спросом на рынке, каковы издержки на стройматериалы в отрасли и многие другие)

- изменения технологии строительства (цены на стройматериалы, на труд рабочих, перевозки и технику могут варьироваться, меняя тем самым распределение бюджета застройщиков, заставляя в итоге пересматривать цену квадратного метра)

- издержки по улучшению неосвоенных участков земли (не все территории изначально пригодны для возведения новых зданий, особенно многоэтажных – строительным работам нередко предшествует труд по подготовке земли к стройке)

Высокое число незанятых или не сданных в аренду домов/помещений, пожалуй

- наиболее существенный индикатор рынка. Чем выше число таких вакантных предложений, тем ниже уровень цен, независимо от спроса. При этом процент незанятого жилья может быть неодинаковым для разных сегментов рынка и должен рассчитываться отдельно.

В рамках оценки оценщик может использовать информацию, которая ему доступна и проверяема (принцип достоверности), и позволяет провести необходимые корректировки с целью получения максимально достоверного результата (принцип достаточности). С

одной стороны оценщик в открытых источниках получает определенный объем информации, который может использовать для формирования количественных и качественных характеристик аналогов, с другой стороны операторы рынка в базах данных и объявлениях в Интернет приводят тот объем информации, который с их точки зрения достаточен для создания у пользователей представления об объекте недвижимости.

Рассмотрим структуру информации, публикуемую в трех наиболее крупных информационных ресурсах, используемых оценщиками в Самарской области.

Информационный ресурс: «Авито» (www.avito.ru)		
<i>Поля в источнике информации</i>	<i>Описание (диапазон значений фактора)</i>	<i>Обобщенная классификация информационного поля как фактора</i>
Город	Как правило, указывается населенный пункт, район	Местоположение
Тип объявления	Продам/Сдам/Куплю/	Сегмент рынка
Вид объекта	Гостиница, офисное помещение, помещение свободного назначения, производственное, складское, торговое помещение	Классифицируются как различные сектора рынка
Класс здания	A,B,C,D	Класс здания
Площадь	От... -До... кв.м.	Площадь помещения
Текстовая часть объявления	Почти в 100% объявлений публикуется информация о характеристиках помещения: высота потолка, наличие отдельного входа, парковочных мест. Приводятся фотоматериалы.	Конструктивные особенности
Текстовая часть объявления	Почти в 100% объявлений публикуется информация о наличии: коммуникаций, телефонии, интернет подключения, охраны, подъездных путей. Близость к остановкам общественного транспорта	Инженерная инфраструктура

Информационный ресурс: БД «Информационная система «Центр»		
<i>Поля в источнике информации</i>	<i>Описание (диапазон значений фактора)</i>	<i>Обобщенная классификация информационного поля как фактора</i>
Район	Выбирается из списка, текстовые поля	Местоположение
Форма владения	Частная/Фирмы/Федеральная/Муниципальная/Ведомственная/Аренда с правом выкупа/Субаренда/Бессрочное пользование	Форма владения
Форма предложения	Продаю/Сдам в аренду/ Сдам в субаренду/Меняю	Сегмент рынка
Состояние	Новое, нормальное, после ремонта, требуется кап.ремонт	Состояние
Здание	Почти в 100% объявлений публикуется информация о характеристиках помещения: этажность, высота потолка, материал стен, наличие парковки, мест общ. польз. Приводятся фотоматериалы.	Конструктивные особенности
Коммуникации	Почти в 100% объявлений публикуется	Инженерная

	информация о наличии: коммуникаций, систем связи, охраны, отопления, интернет подключения, пож.сигнализации	инфраструктура
--	---	----------------

Информационный ресурс: «Из рук в руки» (http://samara.irr.ru/)		
<i>Поля в источнике информации</i>	<i>Описание (диапазон значений фактора)</i>	<i>Обобщенная классификация информационного поля как фактора</i>
Район города, улица	Выбор из справочника	Местоположение
Общая площадь	Числовые значения	Общая площадь
Высота потолков	Числовые значения	Высота потолков
Отдельный вход	Есть/Неважно	Отдельный вход
Центральное кондиционирование	Есть/Неважно	Центральное кондиционирование
1-линия	Есть/Неважно	Положение
Охрана здания/парковки	Есть/Неважно	Наличие охраны
Количество машиномест	От... -До...	Количество парковочных мест
Тип здания	Любое/Бизнес центр/Особняк/Банк/Торгово-офисный комплекс/Административное здание/ Торгово-развлекательный комплекс/офисно-складской комплекс/МФК/жилой дом/производственное здание	Тип здания
Ремонт	Любой/без ремонта/евроремонт/авторский проект	Состояние
Класс	A, A+, B, B+, C, C+, D, D+	Класс
Характеристики	Почти в 100% объявлений публикуется информация о характеристиках помещения: высота потолка, материал стен, этажность. Приводятся фотоматериалы.	Конструктивные особенности
Описание	Почти в 100% объявлений публикуется информация о наличии: коммуникаций, охраны, отопления, наличие парковки.	Инженерная инфраструктура

Таким образом, из доступной информации по объектам недвижимости и, следовательно, определенной операторами рынка как значимой, можно сформировать следующий набор основных ценообразующих факторов для офисных помещений:

- местоположение (близость к деловым центрам города, основным общегородским магистралям, наличие удобных подъездных путей, близость к остановкам общественного транспорта, другим объектам бизнеса);
- площадь объекта;
- конструктивные особенности объекта (отдельностоящий/встроенный, высота потолка, материал стен, наличие коммуникаций, телефонии, интернет подключения);
- инженерная инфраструктура (наличие коммуникаций, систем пожаротушения, охраны, отопления);
- состояние (внутренняя и внешняя отделка);

- наличие охраны, парковочных мест, стоянок.

Доходность на рынке офисной недвижимости г.Самары по итогам 4 квартала 2015 г.

По административным районам г.Самара средняя величина ставки капитализации на офисные объекты по состоянию на 4 квартал 2015г. находилась в диапазоне 6,32% - 9,69% и составила 8,55%.

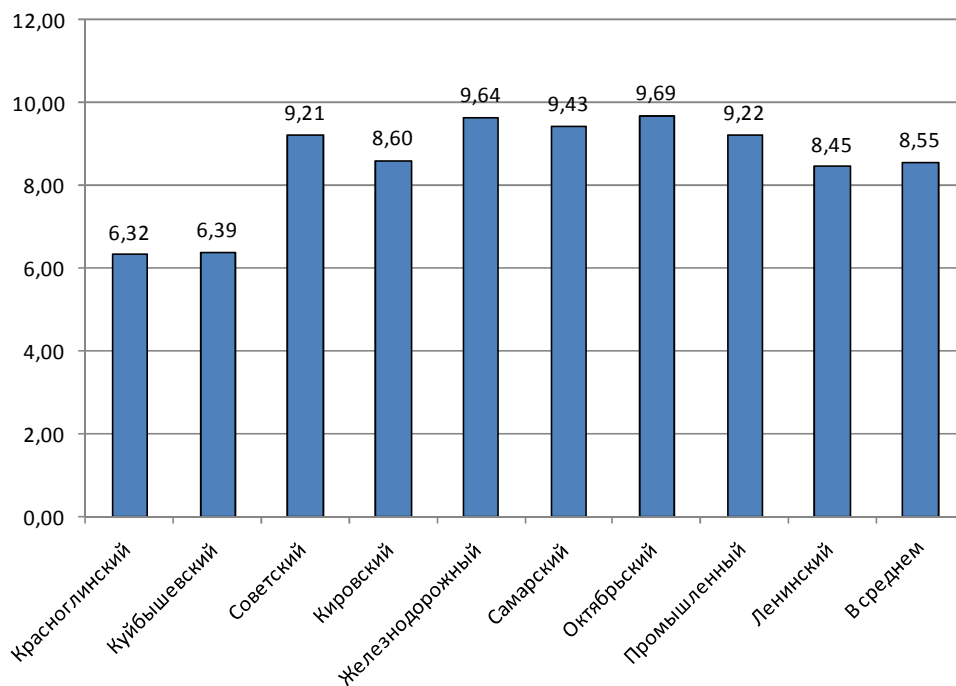


Рисунок 13. Средние ставки капитализации офисной недвижимости по районам (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), %

Основные выводы относительно рынка офисной недвижимости г.Самара.

На рынке офисной недвижимости г.Самара по состоянию на четвертый квартал 2015 года:

- объем предложений 1 819 шт., общей площадью порядка 351 тыс. кв.м., из них предложений аренды 1333 шт. (73%), предложений продажи 486 шт. (27%)
- наибольшее количество и наибольшая доля площади всех предложений как по аренде, так и по продажам сосредоточены в Октябрьском районе;
- наибольшую часть предложений на рынке в сегменте аренды (71%) занимают объекты площадью до 100 кв.м., в сегменте продаж (45%) занимают объекты площадью от 100 кв.м. до 500 кв.м.;
- средняя цена аренды на рынке составила 490 руб./кв.м/месяц;
- средняя цена продажи на рынке составила 51 162 руб./кв.м
- средний срок экспозиции объектов рынка составил в сегменте аренды 188 дней, в сегменте продаж 192 дня;
- средняя величина ставки капитализации по административным районам г.Самара находилась в диапазоне 6,32% - 9,69% и составила 8,55%.

ГЛАВА VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕКИ

4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по типовым сметам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведет при вычислениях к значительной погрешности (по отношению к сравнительному подходу).

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель – частное лицо (а именно частное лицо является типичным покупателем для данного объекта) приобретал бы в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

По мнению оценщиков, применение затратного подхода к расчету стоимости жилых помещений на вторичном рынке является не более чем искусственным способом соблюдения формальностей в отношении требований нормативных актов, и с экономической точки зрения не несет в себе никакой реальной значимости.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

4.2. 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.

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 C_p принимает следующую форму:

$$C_p = C_i + K_i,$$

где: C_i — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_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.

Рынок жилой недвижимости достаточно развит, что позволяет в данном случае применить для расчета рыночной стоимости Объекта оценки сравнительный подход.

4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного инвестора Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного инвестора приносящего прибыль имущества: ожидания будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческой эксплуатации объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых им доходов. Эта стоимость трактуется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

п. 21. «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». Анализ публичной оферты показал, что на рынке на момент оценки отсутствуют предложения в аренду объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому (черновая отделка в помещениях). Таким образом, отсутствие данных о доходах, данных о текущих расходах на эксплуатацию оцениваемого объекта недвижимости не позволяют оценщику использовать в рамках настоящего отчета доходный подход.

ГЛАВА V. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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).

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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.

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 дома, описанные в методической литературе, различающиеся между собой наличием или отсутствием бассейна, при этом можно вычислить влияние наличие бассейна на стоимость дома. 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 корректировок метод общего анализа рынка. Обоснование корректировок в процентах на основе общего анализа рынка носит тот же субъективный характер, что и обоснование балловой оценки при использовании метода нормировки и метода иерархий. Шкала балловой оценки приведена в каждом отчете об оценке и определяет общие правила,

использованные при кодировании качественных характеристик для всех аналогов и объекта оценки одинаково. Многолетний опыт оценки показывает, что балловое кодирование понятно и доступно заказчикам с точки зрения логики и оценки качественных параметров. Необходимо также заметить, что при адекватном балловом кодировании сложно получить недостоверную стоимость при использовании корректных аналогов.

В настоящем отчете для расчета рыночной стоимости Объекта оценки используются метод нормировки и метод иерархий.

Для обоснования применения этих методов можно привести следующие аргументы:

- по результатам анализа рынка определено малое количество объектов-аналогов;
- полученная выборка не позволяет сформировать пары объектов для расчета корректировок;
- ни один из выбранных аналогов по своим технико-эксплуатационным характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного (совместного) влияния.
- методы позволяют произвести оценку в описанной ситуации.

Метод нормировки. Суть метода заключается в следующем:

1. Составляется базовая таблица, где использованы прямые значения элементов сравнения, описанные численно или качественно. Для проведения корректного анализа в данном методе достаточно лишь трех объектов-аналогов, выбранных для сравнения.

2. Составляется таблица “балловой” оценки элементов сравнения (таблица нормировки). Причем для каждого отдельного элемента шкала оценки может быть любой и независима от остальных элементов. Чем больше максимальное значение шкалы, тем тоньше и точнее анализ данного фактора.

3. Полученные нормированные коды суммируются, затем для каждого объекта-аналога производится расчет коэффициента нормировки, равный отношению стоимости одного квадратного метра объекта-аналога к соответствующей сумме нормированных кодов. На основании этих данных вычисляется средневзвешенный коэффициент нормировки.

4. Используя произведение величины нормированного кода объекта оценки, средневзвешенного коэффициента нормировки объектов-аналогов и значения площади оцениваемого объекта, мы получаем расчетную стоимость здания по методу сравнительного анализа продаж.

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

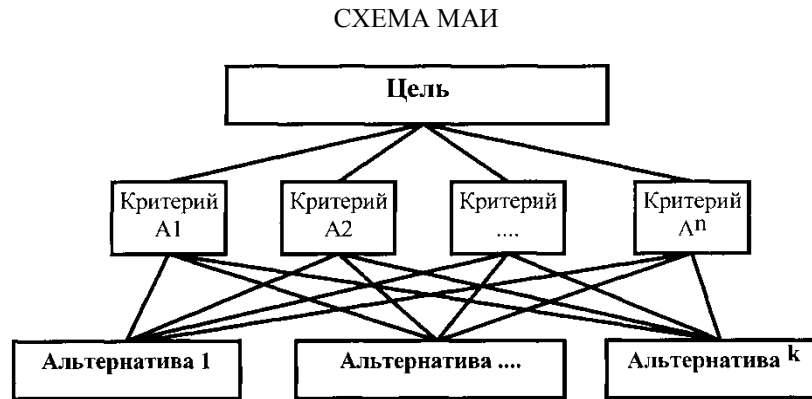
$$C_m = \frac{\sum_i (C_{ani} / \sum_j (\frac{K_{ani}}{K_{\max j}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{obi}}{K_{\max j}}$$

где:

- Ст - рассчитываемая стоимость объекта оценки;
- Кан - коэффициент корректировки характеристики аналога;
- Коб - коэффициент корректировки характеристики объекта;
- Цан - цена продажи (предложения) сравнительного аналога;
- Кмах - максимальный коэффициент корректировки в строке характеристики;
- j - номер характеристики сравнения;
- i - номер сравнительного аналога;
- N - количество объектов сравнения.

Метод иерархий. Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. Первым этапом проводится структурирование проблемы расчета стоимости объекта в виде иерархии или сети. Иерархия строится с вершины, через промежуточные

уровни – критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.



где,

- верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);
- промежуточный уровень - критерии факторов влияния на рыночную стоимость:

Например, для оценки стоимости объекта недвижимости, возможно применение следующих критериев:

- А) Права на объекты недвижимости;
 - Б) Условия финансирования сделки;
 - В) Условия и время продажи;
 - Г) Физические характеристики объектов;
- нижний уровень - набор альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Балловая кодировка оценивается по шкале интенсивности от 1 до 10, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3- умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(i,j) = 1/b$.

Сравнение элементов в основном проводится по следующим критериям:

- Какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- Какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $A_1...A_n$ - множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_2/W_1	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1		
	...			

	...			
A _n	W _n /W ₁			1

Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	A _n		
A1	1	W1/W2	***	W1/W _n	$X1=(1*(W1/W2)* (W1/W2))^{1/n}$	БЕС(A1)=X1/ SUMMA
A2	W2/W1	1				+.....
	.					+.....
A _n	W _n /W1			1	$Xn=((Wn/W1)* ... *1)^{1/n}$	БЕС(A _n)=X _n / SUMMA
					SUMMA	Σ = 1

Доля весов альтернатив по каждому критерию оценки происходит по схеме бальной оценки (см. п. 1.7.4. шкалы интенсивности).

Определение итогового значения веса каждой альтернативы проводится синтезированием приоритетов начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	...	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	$Вес(Альт1)=Альт.1.1*Вес(A1)+...+Альт.1.п*Вес (An)$
Вес Альтернативы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	$Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(A1)+...+Альт.2.п*Вес (An)$
...	
Вес Альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.n	$Вес(Альт.k:)=Альт.1.<..1*Вес(A1)+...+Альт.k.n* Вес (An)$
Сумма					1

Итоговый результат по каждому аналогу равен сумме произведений веса альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Для определения стоимости объекта необходимо провести определение стоимости единицы весового коэффициента аналога путем деления стоимости аналога на его вес, затем вычисляется Среднее значение стоимости единиц весов аналогов, и данная величина умножается на весовой коэффициент объекта.

В рамках метода нормировки была принята следующая кодировка качественных параметров. В рамках метода нормировки была принята следующая кодировка качественных параметров.

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 9
Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 1
Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 1
Фактор №4	Этаж	Вес фактора - 5
Фактор №5	Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Вес фактора - 7

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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.

Ценообразующие факторы:

- **Право собственности** (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности у арендодателей объектов-аналогов)
- **Условия финансирования сделки** (корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок на рынке)
- **Условия предложения** (корректировки не производились, стандартные)
- **Дата предложения**, (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

Поправка на стоимость предложения принята в соответствии с Таблицей 6.1.2, стр. 62 «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Издание третье. Актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014г. Издательство: Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки.

Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер. Л.А. Скидка на торг принята в размере 7 %.

Таблица 6.1.2.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	5%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	6%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	3%	13%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	4%	13%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	4%	13%

В качестве аналогов приняты четыре квартиры, расположенные в одной ценовой зоне.

Оценщиком проанализированы данные по продажам и предложениям на рынке недвижимости объектов, аналогичных объектам оценки по назначению, на дату оценки, расположенных в оцениваемом районе.

Описание объектов-аналогов

Объект оценки	Нежилое помещение, строительный номер I
Площадь, кв.м	250,27
Местоположение	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110
Площадь, кв.м.	250,27 кв.м. (в диапазоне от 250-350)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Объект оценки	Нежилое помещение, строительный номер IV
Площадь, кв.м	316,40
Местоположение	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110
Площадь, кв.м.	316,4 кв.м. (в диапазоне от 250-350)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1,2 этажи, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Объект оценки	Нежилое помещение, строительный номер V
Площадь, кв.м	328,67
Местоположение	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110
Площадь, кв.м.	328,67 кв.м. (в диапазоне от 250-350)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1,2 этажи, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №1	Нежилое ИС "Центр", карт.№415. Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	4 750 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	91,40

Стоимость единицы сравнения	51 969 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	4 417 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	48 332 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, ул. Солнечная, корп. А
Площадь, кв.м.	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №2	Нежилое помещение. http://www.rielt-bg63.ru/objects/772241/
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	13 905 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	278,31
Стоимость единицы сравнения	49 962 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	12 931 650 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	46 465 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, ул. Ташкентская, д. 169
Площадь, кв.м.	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	3 квартал 2017 г.

Наименование аналога №3	Нежилое помещение. https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_152.43_m_717379304
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	9 145 800 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	152,43
Стоимость единицы сравнения	60 000 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	8 505 594 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	55 800 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, 6 просека
Площадь, кв.м.	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)
Состояние	Предчистовая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №4	Нежилое помещение. https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_164.12_m_717377712
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	9 847 200 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	164,12
Стоимость единицы сравнения	60 000 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	9 157 896 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	55 800 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, 6 просека
Площадь, кв.м.	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)
Состояние	Предчистовая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Для реализации методов нормировки и метода анализа иерархий в настоящем отчете качественные характеристики по ценообразующим факторам были приведены в количественные показатели:

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, г.Самара, ул.Солнечная, корп.А	Вес - 1,00
Аналог №2	Самарская область, г.Самара, ул.Ташкентская, д.169	Вес - 1,00
Аналог №3	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00
Аналог №4	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00

Фактор 1: Баллы присваиваются исходя из сложившейся ситуации на рынке жилой недвижимости в исследуемом районе и престижности и развитости инфраструктуры района месторасположения Объекта.

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	250,27 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
	316,4 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
	328,67 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
Аналог №1	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)	Вес - 5,00
Аналог №2	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)	Вес - 1,00
Аналог №3	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00
Аналог №4	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00

Фактор 2: В качестве единицы измерения принята величина 1 кв.м., на основании измерений, принятых в Едином государственном реестре прав на недвижимость. Веса расставлялись в связи со сложившейся ситуации на рынке недвижимости: чем меньше

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №1	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №2	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №3	Предчистовая отделка	Вес - 3,00
Аналог №4	Предчистовая отделка	Вес - 3,00

Фактор 3: Баллы присваиваются исходя из уровня и качества отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов.

Фактор №4	Этаж	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
	1,2 этажи, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №1	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №2	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №3	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №4	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00

Фактор 4: **Этаж/этажность.** Первые этажи жилых домов традиционно считают отдельным сегментом рынка недвижимости. Спрос на квартиры, расположенные здесь, минимален. Это отражается на их стоимости, которая может быть ниже, чем на жилье, находящееся на средних этажах. Шум под окнами и свет фонарей, хлопающие подъездные двери, звуки автомобильной сигнализации — все это отрицательные факторы, отражающиеся на стоимости жилья, расположенного на 1-х этажах многоэтажных домов.

На последних этажах часто протекают крыши. Помимо протекающего потолка приходится мириться и с проблемным водоснабжением из-за слабого напора воды. В связи с этим, баллы присваивались, средние этажи лучше, чем первый и последний.

Фактор №5	Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	Объект сдан	Вес - 3,00

Аналог №1	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №2	3 квартал 2017 г.	Вес - 1,00
Аналог №3	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №4	Объект сдан	Вес - 3,00

Фактор 5 **Срок сдачи объекта в эксплуатацию.** Объекты-аналоги корректировались в зависимости от срока сдачи объекта в эксплуатацию.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.		
Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	16 789 272 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	16 539 350 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	16 664 311 руб.

Весовые коэффициенты методов расчета (метод нормировки, метод иерархий) приняты равными в связи с тем, что исходимость результатов вышеуказанных методов близка.

Исходные данные приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, составляет – **16 664 311 рублей,**

(Шестнадцать миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи триста одиннадцать рублей)

Нежилое помещение н5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.		
Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	17 440 360 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	17 180 747 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	17 310 553 руб.

Весовые коэффициенты методов расчета (метод нормировки, метод иерархий) приняты равными в связи с тем, что исходимость результатов вышеуказанных методов близка.

Исходные данные приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, составляет – **17 310 553 рубля,**

(Семнадцать миллионов триста десять тысяч пятьсот пятьдесят три рубля)

Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.		
Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	13 280 187 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	13 082 501 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	13 181 344 руб.

Весовые коэффициенты методов расчета (метод нормировки, метод иерархий) приняты равными в связи с тем, что исходимость результатов вышеуказанных методов близка.

Исходные данные приведены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом, составляет – **13 181 344 рубля,**

(Тринадцать миллионов сто восемьдесят одна тысяча триста сорок четыре рубля)

5.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.		
Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	16 664 311 руб.
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	16 664 311 руб.
Итого расчетная стоимость, округлено:		16 664 000 рублей

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 – **16 664 000 рублей (Шестнадцать миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи рублей)**

Нежилое помещение н5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.		
Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	17 310 553 руб.
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	17 310 553 руб.
Итого расчетная стоимость, округлено:		17 311 000 рублей

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 – **17 311 000 рублей (Семнадцать миллионов триста одиннадцать тысяч рублей)**

Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110.		
Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	13 181 344 руб.
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	13 181 344 руб.
Итого расчетная стоимость, округлено:		13 181 000 рублей

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 – **13 181 000 рублей (Тринадцать миллионов сто восемьдесят одна тысяча рублей)**

6. РАСЧЕТ ПРОГНОЗИРУЕМОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Тенденция рынка в последние полгода позволяет делать прогноз изменения цен не более, чем на 1-3% (на основании Анализа рынка, подготовленного Поволжским центром развития - см.раздел "Анализ рынка"). Поскольку ситуация на рынке жилой недвижимости практически стабилизировалась, оценщик полагает, что прогнозная стоимость не будет отличаться от рассчитанной рыночной стоимости.

Таким образом, прогнозная стоимость объектов оценки:

Нежилое помещение н4, расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110., округленно составляет: **16 664 000 рублей (Шестнадцать миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи рублей)**

Нежилое помещение н5, расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110., округленно составляет: **17 311 000 рублей (Семнадцать миллионов триста одиннадцать тысяч рублей)**

Нежилое помещение н1, расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже. Адрес объекта: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110., округленно составляет: **13 181 000 рублей (Тринадцать миллионов сто восемьдесят одна тысяча рублей)**

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Нежилое помещение, строительный номер I

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, строительный номер I
Площадь, кв.м	250,27
Местоположение	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110
Площадь, кв.м.	250,27 кв.м. (в диапазоне от 250-350)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №1	Нежилое ИС "Центр", карт.№415. Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	4 750 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	91,40
Стоимость единицы сравнения	51 969 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	4 417 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	48 332 руб.
Местоположение	Самарская область, г.Самара, ул.Солнечная, корп.А
Площадь, кв.м.	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №2	Нежилое помещение. http://www.rielt-bg63.ru/objects/772241/
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	13 905 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	278,31
Стоимость единицы сравнения	49 962 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	12 931 650 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	46 465 руб.
Местоположение	Самарская область, г.Самара, ул.Ташкентская, д.169
Площадь, кв.м.	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	3 квартал 2017 г.

Наименование аналога №3	Нежилое помещение. https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_152.43_m_717379304
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	9 145 800 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	152,43
Стоимость единицы сравнения	60 000 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	8 505 594 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	55 800 руб.
Местоположение	Самарская область, г.Самара, 6 просека
Площадь, кв.м.	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)
Состояние	Предчистовая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход

Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан
Наименование аналога №4	Нежилое помещение. https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_164.12_m_717377712
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	9 847 200 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	164,12
Стоимость единицы сравнения	60 000 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	9 157 896 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	55 800 руб.
Местоположение	Самарская область, г.Самара, 6 просека
Площадь, кв.м.	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)
Состояние	Предчистовая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, г.Самара, ул.Солнечная, корп.А	Вес - 1,00
Аналог №2	Самарская область, г.Самара, ул.Ташкентская, д.169	Вес - 1,00
Аналог №3	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00
Аналог №4	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	250,27 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
Аналог №1	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)	Вес - 5,00
Аналог №2	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)	Вес - 1,00
Аналог №3	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00
Аналог №4	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №1	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №2	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №3	Предчистовая отделка	Вес - 3,00
Аналог №4	Предчистовая отделка	Вес - 3,00

Фактор №4	Этаж	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №1	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №2	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №3	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №4	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00

Фактор №5	Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №1	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №2	3 квартал 2017 г.	Вес - 1,00
Аналог №3	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №4	Объект сдан	Вес - 3,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	2,4815	19477	0,2500
2	1,8741	24793	0,2500
3	2,5111	22221	0,2500
4	2,5111	22221	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,3926
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	22178,15
Приведенная стоимость объекта оценки	53063,44
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	13 280 187 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, г.Самара, ул.Солнечная, корп.А	Вес - 1,00
Аналог №2	Самарская область, г.Самара, ул.Ташкентская, д.169	Вес - 1,00
Аналог №3	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00
Аналог №4	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	250,27 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
Аналог №1	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)	Вес - 5,00
Аналог №2	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)	Вес - 1,00
Аналог №3	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00
Аналог №4	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №1	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №2	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №3	Предчистовая отделка	Вес - 3,00
Аналог №4	Предчистовая отделка	Вес - 3,00

Фактор №4	Этаж	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №1	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №2	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №3	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №4	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00

Фактор №5	Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №1	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №2	3 квартал 2017 г.	Вес - 1,00
Аналог №3	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №4	Объект сдан	Вес - 3,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Площадь, кв.м.	Состояние	Этаж	Срок сдачи объекта в
--------	----------------	----------------	-----------	------	----------------------

					эксплуатаци ю
Местоположение	1,000	9,000	9,000	1,800	1,286
Площадь, кв.м.	0,111	1,000	1,000	0,200	0,143
Состояние	0,111	1,000	1,000	0,200	0,143
Этаж	0,556	5,000	5,000	1,000	0,714
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	0,778	7,000	7,000	1,400	1,000
Веса факторов	0,391	0,043	0,043	0,217	0,304

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Площадь, кв.м.':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,200	1,000	0,333	0,333
Аналог 1	5,000	1,000	5,000	1,667	1,667
Аналог 2	1,000	0,200	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	3,000	0,600	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	3,000	0,600	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,077	0,385	0,077	0,231	0,231

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	3,000	3,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	3,000	3,000	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,111	0,111	0,111	0,333	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Срок сдачи объекта в эксплуатацию':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 2	0,333	0,333	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,231	0,231	0,077	0,231	0,231

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
-----------	-------------	--------------	-------------------------------

Аналог №1	0,2135	48 332 руб.	226 377 руб.
Аналог №2	0,1533	46 465 руб.	303 098 руб.
Аналог №3	0,2165	55 800 руб.	257 737 руб.
Аналог №4	0,2165	55 800 руб.	257 737 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2001	Средняя приведенная стоимость:	261 237 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 261 237 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2001

Площадь объекта, кв.м: 250,27

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 13 082 501 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	13 280 187 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	13 082 501 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	13 181 344 руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение, строительный номер IV

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, строительный номер IV
Площадь, кв.м	316,40
Местоположение	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110
Площадь, кв.м.	316,4 кв.м. (в диапазоне от 250-350)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1,2 этажи, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №1	Нежилое ИС "Центр", карт.№415. Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	4 750 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	91,40
Стоимость единицы сравнения	51 969 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	4 417 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	48 332 руб.
Местоположение	Самарская область, г.Самара, ул.Солнечная, корп.А
Площадь, кв.м.	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №2	Нежилое помещение. http://www.rielt-bg63.ru/objects/772241/
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	13 905 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	278,31
Стоимость единицы сравнения	49 962 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	12 931 650 руб.

Скорректированная цена единицы сравнения	46 465 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, ул. Ташкентская, д. 169
Площадь, кв.м.	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	3 квартал 2017 г.

Наименование аналога №3	Нежилое помещение. https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152.43_m_717379304
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	9 145 800 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	152,43
Стоимость единицы сравнения	60 000 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	8 505 594 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	55 800 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, 6 просека
Площадь, кв.м.	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)
Состояние	Предчистовая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №4	Нежилое помещение. https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_164.12_m_717377712
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	9 847 200 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	164,12
Стоимость единицы сравнения	60 000 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	9 157 896 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	55 800 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, 6 просека
Площадь, кв.м.	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)
Состояние	Предчистовая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, г. Самара, ул. Солнечная, корп. А	Вес - 1,00
Аналог №2	Самарская область, г. Самара, ул. Ташкентская, д. 169	Вес - 1,00
Аналог №3	Самарская область, г. Самара, 6 просека	Вес - 1,00
Аналог №4	Самарская область, г. Самара, 6 просека	Вес - 1,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	316,4 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
Аналог №1	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)	Вес - 5,00
Аналог №2	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)	Вес - 1,00
Аналог №3	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00

Аналог №4	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00
-----------	---	------------

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №1	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №2	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №3	Предчистовая отделка	Вес - 3,00
Аналог №4	Предчистовая отделка	Вес - 3,00

Фактор №4	Этаж	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1,2 этажи, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №1	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №2	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №3	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №4	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00

Фактор №5	Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №1	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №2	3 квартал 2017 г.	Вес - 1,00
Аналог №3	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №4	Объект сдан	Вес - 3,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	2,4815	19477	0,2500
2	1,8741	24793	0,2500
3	2,5111	22221	0,2500
4	2,5111	22221	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,3926
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	22178,15
Приведенная стоимость объекта оценки	53063,44
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	16 789 272 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, г.Самара, ул.Солнечная, корп.А	Вес - 1,00
Аналог №2	Самарская область, г.Самара, ул.Ташкентская, д.169	Вес - 1,00
Аналог №3	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00
Аналог №4	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	316,4 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
Аналог №1	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)	Вес - 5,00
Аналог №2	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)	Вес - 1,00
Аналог №3	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00
Аналог №4	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 1,00

Аналог №1	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №2	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №3	Предчистовая отделка	Вес - 3,00
Аналог №4	Предчистовая отделка	Вес - 3,00

Фактор №4	Этаж	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1,2 этажи, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №1	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №2	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №3	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №4	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00

Фактор №5	Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №1	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №2	3 квартал 2017 г.	Вес - 1,00
Аналог №3	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №4	Объект сдан	Вес - 3,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Площадь, кв.м.	Состояние	Этаж	Срок сдачи объекта в эксплуатацию
Местоположение	1,000	9,000	9,000	1,800	1,286
Площадь, кв.м.	0,111	1,000	1,000	0,200	0,143
Состояние	0,111	1,000	1,000	0,200	0,143
Этаж	0,556	5,000	5,000	1,000	0,714
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	0,778	7,000	7,000	1,400	1,000
Веса факторов	0,391	0,043	0,043	0,217	0,304

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Площадь, кв.м.':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,200	1,000	0,333	0,333
Аналог 1	5,000	1,000	5,000	1,667	1,667
Аналог 2	1,000	0,200	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	3,000	0,600	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	3,000	0,600	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,077	0,385	0,077	0,231	0,231

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	3,000	3,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	3,000	3,000	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,111	0,111	0,111	0,333	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Срок сдачи объекта в эксплуатацию':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 2	0,333	0,333	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,231	0,231	0,077	0,231	0,231

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2135	48 332 руб.	226 377 руб.
Аналог №2	0,1533	46 465 руб.	303 098 руб.
Аналог №3	0,2165	55 800 руб.	257 737 руб.
Аналог №4	0,2165	55 800 руб.	257 737 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2001	Средняя приведенная стоимость:	261 237 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 261 237 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2001

Площадь объекта, кв.м: 316,40

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 16 539 350 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	16 789 272 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	16 539 350 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	16 664 311 руб.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение, строительный номер V

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, строительный номер V
Площадь, кв.м	328,67
Местоположение	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110
Площадь, кв.м.	328,67 кв.м. (в диапазоне от 250-350)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1,2 этажи, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №1	Нежилое ИС "Центр", карт.№415. Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601
-------------------------	---

Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	4 750 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	91,40
Стоимость единицы сравнения	51 969 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	4 417 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	48 332 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, ул. Солнечная, корп. А
Площадь, кв.м.	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №2	Нежилое помещение. http://www.rielt-bg63.ru/objects/772241/
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	13 905 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	278,31
Стоимость единицы сравнения	49 962 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	12 931 650 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	46 465 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, ул. Ташкентская, д. 169
Площадь, кв.м.	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)
Состояние	Черновая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	3 квартал 2017 г.

Наименование аналога №3	Нежилое помещение. https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_152.43_m_717379304
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	9 145 800 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	152,43
Стоимость единицы сравнения	60 000 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	8 505 594 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	55 800 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, 6 просека
Площадь, кв.м.	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)
Состояние	Предчистовая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

Наименование аналога №4	Нежилое помещение. https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_164.12_m_717377712
Дата актуальности цены аналога	24.02.2016г.
Цена аналога	9 847 200 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	164,12
Стоимость единицы сравнения	60 000 руб.
Корректировка на характер цены	Предложение: коэф-т корректировки - 0,93
Скорректированная цена аналога	9 157 896 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	55 800 руб.
Местоположение	Самарская область, г. Самара, 6 просека
Площадь, кв.м.	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)

Состояние	Предчистовая отделка
Этаж	1 этаж, отдельный вход
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Объект сдан

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, г.Самара, ул.Солнечная, корп.А	Вес - 1,00
Аналог №2	Самарская область, г.Самара, ул.Ташкентская, д.169	Вес - 1,00
Аналог №3	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00
Аналог №4	Самарская область, г.Самара, 6 просека	Вес - 1,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	328,67 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
Аналог №1	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)	Вес - 5,00
Аналог №2	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)	Вес - 1,00
Аналог №3	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00
Аналог №4	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №1	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №2	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №3	Предчистовая отделка	Вес - 3,00
Аналог №4	Предчистовая отделка	Вес - 3,00

Фактор №4	Этаж	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1,2 этажи, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №1	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №2	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №3	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №4	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00

Фактор №5	Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №1	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №2	3 квартал 2017 г.	Вес - 1,00
Аналог №3	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №4	Объект сдан	Вес - 3,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	2,4815	19477	0,2500
2	1,8741	24793	0,2500
3	2,5111	22221	0,2500
4	2,5111	22221	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,3926
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	22178,15
Приведенная стоимость объекта оценки	53063,44
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	17 440 360 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110	Вес - 1,00
Аналог №1	Самарская область, г. Самара, ул. Солнечная, корп. А	Вес - 1,00
Аналог №2	Самарская область, г. Самара, ул. Ташкентская, д. 169	Вес - 1,00
Аналог №3	Самарская область, г. Самара, 6 просека	Вес - 1,00
Аналог №4	Самарская область, г. Самара, 6 просека	Вес - 1,00

Фактор №2	Площадь, кв.м.	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	328,67 кв.м. (в диапазоне от 250-350)	Вес - 1,00
Аналог №1	91,40 кв.м. (в диапазоне от 50-150 кв.м.)	Вес - 5,00
Аналог №2	278,31 кв.м. (в диапазоне от 250-350 кв.м.)	Вес - 1,00
Аналог №3	152,43 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00
Аналог №4	164,12 кв.м. (в диапазоне от 150-250 кв.м.)	Вес - 3,00

Фактор №3	Состояние	Вес фактора - 0,11
Объект оценки	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №1	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №2	Черновая отделка	Вес - 1,00
Аналог №3	Предчистовая отделка	Вес - 3,00
Аналог №4	Предчистовая отделка	Вес - 3,00

Фактор №4	Этаж	Вес фактора - 0,56
Объект оценки	1,2 этажи, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №1	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №2	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №3	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00
Аналог №4	1 этаж, отдельный вход	Вес - 1,00

Фактор №5	Срок сдачи объекта в эксплуатацию	Вес фактора - 0,78
Объект оценки	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №1	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №2	3 квартал 2017 г.	Вес - 1,00
Аналог №3	Объект сдан	Вес - 3,00
Аналог №4	Объект сдан	Вес - 3,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Площадь, кв.м.	Состояние	Этаж	Срок сдачи объекта в эксплуатацию
Местоположение	1,000	9,000	9,000	1,800	1,286
Площадь, кв.м.	0,111	1,000	1,000	0,200	0,143
Состояние	0,111	1,000	1,000	0,200	0,143
Этаж	0,556	5,000	5,000	1,000	0,714
Срок сдачи объекта в эксплуатацию	0,778	7,000	7,000	1,400	1,000
Веса факторов	0,391	0,043	0,043	0,217	0,304

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Площадь, кв.м.':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,200	1,000	0,333	0,333
Аналог 1	5,000	1,000	5,000	1,667	1,667
Аналог 2	1,000	0,200	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	3,000	0,600	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	3,000	0,600	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,077	0,385	0,077	0,231	0,231

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	3,000	3,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	3,000	3,000	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,111	0,111	0,111	0,333	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Срок сдачи объекта в эксплуатацию':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 2	0,333	0,333	1,000	0,333	0,333
Аналог 3	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	1,000	3,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,231	0,231	0,077	0,231	0,231

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2135	48 332 руб.	226 377 руб.
Аналог №2	0,1533	46 465 руб.	303 098 руб.
Аналог №3	0,2165	55 800 руб.	257 737 руб.
Аналог №4	0,2165	55 800 руб.	257 737 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2001	Средняя приведенная стоимость:	261 237 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 261 237 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2001

Площадь объекта, кв.м: 328,67

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 17 180 747 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	17 440 360 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	17 180 747 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	17 310 553 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
РАСЧЕТЫ. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.

Офисные помещения - предложение

Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601
8(937)183-15-43 Святкин Сергей Викторович Карт. №: 415

Объект: офис
Ф/предл-я: Продаю
Договор:

Район: Промышленный
Насел. пункт:
Улица: Солнечная ул., корп.А

Офис:
Этажи: Комнат: 0
Эт-сть: 17 S общ.: 91.40
Мат. стен: Кирпичный
Состояние:

Связь:
Тел.линий 0
Интернет:

Коммуникации:
Гор.вода
Канализация
Эл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Пож. сигнализация
Новостройка

Отдельный вход
Отопл.: Нет свед.
Охрана:

Парковка:
Места общ. польз.:

Дополнительная информация по объекту
989-12-09. Дом сдан, офис под коммерческую недвижимость. Во дворе парковка, мощности хорошие, 1 линия. Отличный вид из окна. Черновая отделка.

Общие параметры

По частям
от 0.00 до 0.00

Использов.:

Галерея Назад Вперед

Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 51969.00
Общая (тыс.): 4750.00
Коммун. платежи
История работы с объектом

Дата ввода: 01/09/14
Дата корр.: 22/12/15

Записать и выйти Отмена

ПРОДАЖА.
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ЖК
«ОЛИМПИА ПАРК»

Ташкентская, 169
Кировский

ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ: 13 905 000 Р

ТИП ОБЪЕКТА: ТОРГОВЫЕ

ОБЪЕКТ
Площадь: 278.31 м²
Этаж: 1/24
Стоимость кв.м.: 50000

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Предлагается коммерческое помещение в ЖК «Олимпия парк». Отличный вид, собственная парковка, развитая инфраструктура района. Прямая видимость жилого комплекса, развитая инфраструктура района (наличие школ, детских садов, магазинов, аптеки, улицы, остановки, и т.д.), удобная транспортная развязка. Отлично подходит для размещения бизнеса.

В ОБЪЕКТЕ

АНАЛИЗ ОБЪЕКТА
ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ЗАПИСАТЬ И ВЫЙТИ

СМОТРЕТЬ ОБЪЕКТ
PH - PH

<http://www.rielt-bg63.ru/objects/772241/>

Помещение свободного назначения, 152.43 м²

Объявление 26 января в 17:51 · Редизайнерство, торговля, услуги и обслуживание

Помещение имеет 336 метров 2



Продлите недвижимость Быстрее!

- Продажа недвижимости
- Сдать в аренду
- Выдать ипотеку
- Продать недвижимость

Хотите больше?

- Примите наш сайт

Цена: 1 150 000 руб.

Агентство: «Стройиндустрия»
с 1998 г. основано 2015

Контактное лицо: Наталья Валентиновна
+7 (916) 343-55-77

Почаще звоните, смотрите статистику, что вы нашли это объявление на Авито.

Торговля: Самара
Адрес: Б-ль Коммунальн.

Продать помещение свободного назначения 152 кв м

Продается нежилое помещение площадью 152,43 кв. м (4 объекта: 38,90+38,90+38,90+38,90 кв. м, 2 сан. узла, 2 коридора (общий №3), ЖЭБ "Районный" (функция) - неуряд. и т.д. и подвальный этаж, выполнен объект планировки, приобретены материалы по отделочным работам. Под общей площадью (индивидуальная планировка, планировка, СПА-салон (СПА-салон), салон красоты, детская баундуб (баундуб), магазин, пункт приема корреспонденции и т.д.). Состояние некоторых помещений - пред. состояние (пол - качественная фанера, плитка, стены - выровнены, штукатурка, электричество - разведено). По желанию: дизайн-проект в подарок. Возможны ремонтные работы под ключ. Расположено на первом этаже здания служебного ЖЭБ «Районный» со встроенными помещениями и подвальной паркингом (всего 51 квадрат). Вход в несколько помещений с отдельными паркингами. Имеется съезд для инвалидов. Строительные работы с круглогодичной охраной и системой видеонаблюдения. Некоторые помещения оснащены системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, генераторами. Зеленая зона. Такое место. Страны от дома расположены виллы коттеджной поселка, за домом на территории санатория строится вилла «Медведь». Автопроезд может подъехать со стороны улиц - Солженицын и

Услуги от объявлений

«Стройиндустрия»
Клубный дом «ИССОБЕТ-ПРЕМИУМ»

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_152.43_m_717379304

Помещение свободного назначения, 164.12 м²

Публиковано 27 января в 11:08. Подать заявку, просмотреть, добавить в избранное

Дополнительно: фото 110, описание 2



Продайте недвижимость быстрее!

- Провести рекламную кампанию
- Сделать VR-объявление
- Сделать объявление
- Поднять объявления в топ

Хотите большего?

- Получить новую оценку

Цена: **8 647 387 руб.**

☎ 8 800 343 55 77 [Наложить сравнение](#)

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

Город: Самара
Адрес: 5-4 пр-кт, 4

Продать помещение свободного назначения 164.12 м²

Продается нежилая помещение площадью 164.12 кв. м (3 кабинета 40.47+18.33+58.44 кв. м, 2 сан. узла, 2 коридора (скация №2), №1 «Рассвет-Премиум»). Несущие стены в помещении нет, возможно сделать клиндрок, приобрести несколько помещений по отдельности. Под собой зад. длительности (медицинскую клинику, стоматология, SPA-салон (СПА-салон), салон красоты, фитнес, детский клуб-клуб (байбик-клуб), массаж, пункт приема клиентов и т.д.).

Состояние нежилых помещений – пред. чистовая отделка (пол – качественная финишная стяжка; стены – выровнены, штукатурка; электричество – разведено). По желанию: дизайн-проект в подарок. Возможны ремонтные работы под ключ.

Расположено на первом этаже элитного клубного ЖК «Рассвет-Премиум» со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (в доме 51 квартира).

Вход в нежилое помещение отдельный. Имеется съезд для инвалидов. Открытая парковка с круглосуточной охраной и системой видеонаблюдения.

Нежилые помещения оснащены системами приточно-вытяжной вентиляции и дымоудаления, пожаротушения.

Зеленая зона. Тихое место.

Справа от дома расположен элитный коттеджный поселок; за домом на территории санатория строится VIP-клиника «Медгард».

Автотранспорт сможет подъехать со стороны улиц – Солнечная и Советской Армии.

https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_164.12_m_717377712

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ
ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР № Д- IV -П
уступки права требования
по договору № Д- IV участия в долевом строительстве
объекта недвижимости от 09.07.2014г.

г. Самара

«18» августа 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Февраль», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Трофимовой Натальи Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест – Управление активами» (ООО УК «Первоинвест – Управление активами») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк - Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Новый участник долевого строительства» в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и
при совместном упоминании – «стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Участник долевого строительства уступает на возмездной основе, а Новый Участник долевого строительства принимает имущественные права из договора № Д-IV участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014 г. (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области «15» августа 2014 г. за номером регистрации 63-63-01/577/2014-437), в части права требования на объект долевого строительства, указанный в п. 1.4. настоящего договора.

1.2. Указанный в п. 1.1. Договор № Д- IV участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014 г. заключен Обществом с ограниченной ответственностью «Бригантина» (ИНН/КПП 6311076613/631201001), именуемом в дальнейшем «Застройщик» и ООО «Февраль» (ИНН 6316107142 КПП 631601001).

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома – 17-ти этажный жилой блок "Д" со встроенно-пристроенными помещениями. III очередь - 2 этап (далее – Жилой дом) по строительному адресу: г. Самара, Промышленный район, ул. Г. Димитрова/ул. Тополей на одном земельном участке:

- с кадастровым номером 63:01:07 07 001:4362, принадлежащем ему на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 857 от «05» марта 2014 г., заключенного между Министерством строительства Самарской области и ООО «Бригантина».

Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешение на строительство № RU 63301000-092, выданное Администрацией городского округа Самара 08.09.2009;

- постановления Администрации городского округа Самара о внесении изменений в указанное разрешение на строительство: от 22.04.2011 № 347; от 16.12.2011 № 1898, от 02.08.2012 № 977, от 10.09.2013 № 1107, от 31.12.2013 № 1949;

1.4. Объектом долевого строительства (далее по тексту настоящего договора - «Объект») является входящее в состав Жилого дома *нежилое помещение под строительным номером IV площадью 324,85 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже встроенно-пристроенных помещений*, указанного в пункте 1.3. настоящего договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Участник долевого строительства обязан:

2.1.1. Передать Новому участнику долевого строительства документы, подтверждающие право на участие в долевом строительстве Жилого дома в объеме, предусмотренном настоящим договором.

Участник долевого строительства

Новый Участник долевого строительства

2.1.2. Обеспечить **Нового участника долевого строительства** полной и своевременной информацией, имеющей отношение к участию в долевом строительстве Жилого дома в объеме, предусмотренном настоящим договором.

2.2. **Участник долевого строительства** гарантирует **Новому участнику долевого строительства**:

2.2.1. Уступаемое право никому не передано, спорным не является, в залоге не находится.

2.2.2. Оплата уступаемого права произведена **Участником долевого строительства** полностью.

2.3. **Новый участник долевого строительства** принимает на себя все права и обязанности участника долевого строительства по Договору участия в объеме, указанном в п. 1.1. настоящего договора, т.е. становится стороной указанного Договора в части Объекта, указанного в п. 1.4 настоящего договора, в том числе права и обязанности по Договору поручительства, указанного в п.3.2.6. Договора участия.

2.4. **Новый участник долевого строительства** вправе уступить права и обязанности **Участника долевого строительства** по Договору участия в части Объекта долевого участия, указанного в п. 1.4. настоящего договора, только после государственной регистрации настоящего договора в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при условии полной оплаты **Участнику долевого строительства** цены настоящего договора. **Новый участник долевого строительства** в течение 10 (Десяти) дней с момента государственной регистрации уступки своего права третьим лицам обязан письменно известить об этом **Застройщика**.

2.5. Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут в одностороннем порядке, за исключением случая, предусмотренного п. 2.7. настоящего договора. Все изменения настоящего договора действительны и составляют его неотъемлемую часть в том случае, если они оговорены в письменной форме и подписаны сторонами.

2.6. Реквизиты, указанные **Новым участником долевого строительства** при подписании настоящего договора, будут использоваться для писем и извещений, совершения иных необходимых действий, связанных с участием **Нового участника долевого строительства** в долевом строительстве Жилого дома. При изменении реквизитов **Новый участник долевого строительства** обязан письменно известить об этом **Застройщика** и **Участника долевого строительства** в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

2.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Новым участником долевого строительства** обязанностей по уплате стоимости уступаемого права по настоящему договору, **Участник долевого строительства** вправе во внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем одностороннего отказа от его исполнения. В случае одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения настоящего договора он считается расторгнутым со дня направления **Новому участнику долевого строительства** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения или лично под роспись, либо иным предусмотренным законодательством способом.

3. Расчеты сторон

3.1. **Общая стоимость** уступаемого **Участником долевого строительства** имущественного права в отношении Объекта по настоящему договору **15 469 496,69 (Пятнадцать миллионов четыреста шестьдесят девять тысяч четыреста девяносто шесть) рублей (шестьдесят девять) копеек, в т.ч. НДС с межценовой разницы**. Стоимость уступаемого права по настоящему договору определена сторонами исходя из общей площади Объекта, указанной в п. 1.4. настоящего договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Оплату в размере, указанном в п. 3.1. настоящего договора, **Новый участник долевого строительства** осуществляет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

3.3. Оплата цены договора производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Участника долевого строительства**. Днем оплаты цены договора считается день поступления денежных средств на расчетный счет **Участника долевого строительства**.

3.4. Расходы на государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства

Новый Участник долевого строительства

3.5. По соглашению сторон в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ с момента регистрации настоящего договора и до полной его оплаты право залога на уступаемое имущество не возникает.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.2. В случае, если на стороне **Нового участника долевого строительства** выступает более одного лица – эти лица несут солидарную ответственность за неисполнение обязательств по настоящему договору.

4.3. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием изменения законодательства, а также вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, подтвержденных актом органа государственной власти или местного самоуправления, в т.ч. действий (бездействий) органа государственной власти или местного самоуправления.

4.4. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа **Новый участник долевого строительства** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Новым участником долевого строительства** обязанностей по уплате цены настоящего договора и одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения настоящего договора по этому основанию, **Участник долевого строительства** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Новым участником долевого строительства** в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения, за вычетом неустойки в размере 3 (Три) % от цены настоящего договора.

4.6. В случае нарушения **Участником долевого строительства** предусмотренных настоящим договором сроков возврата денежных средств **Новому участнику долевого строительства** **Участник долевого строительства** уплачивает **Новому участнику долевого строительства** проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных **Новым участником долевого строительства**, за каждый день просрочки исполнения обязательства.

4.7. Вопросы ответственности сторон, не оговоренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.8. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, стороны передадут их на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством. Досудебный порядок обязателен. Срок ответа на претензию – 5 (Пять) рабочих дней путем направления другой стороне заказного письма с уведомлением о вручении или вручением лично под роспись ответственного лица.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до момента исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

5.2. Настоящий договор составлен в 6 (ШЕСТИ) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых ДВА экземпляра – для **Участника долевого строительства**, ДВА

Участник долевого строительства

Новый Участник долевого строительства

4

экземпляра – для **Нового участника** долевого строительства, ОДИН экземпляр – для **Застройщика**, ОДИН экземпляр – для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Реквизиты и подписи сторон

Участник долевого строительства:

ООО «Февраль»

443086, Самарская обл., г. Самара, ул. Ершовского, д.3, корп. «а», комн. 17, офис 434.

ИНН 6316107142 КПП 631601001

р/с 407028106000000006956 в ОАО «Первобанк» г. Самара

к/с 30101810100000000927 БИК 04360192

Генеральный директор



/ Н.В.Трофимова/

Новый Участник долевого строительства:

ООО УК «Первоинвест - Управление активами»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»

443086, г. Самара, ул. Революционная, д.3, оф.2

ОГРН 1086316002200 ИНН 6316130695 КПП 631601001

Р/с 40701810200000000201 в ОАО «Первобанк»

К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

Генеральный директор



/ В.Ю. Пейкин/

Участник долевого строительства

Новый Участник долевого строительства

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Самарской области

Произведена государственная регистрация
договора аренды прав требования
Дата регистрации: 20.09.2016 г.
Номер регистрации: 53-8/2016/0014-181
Регистратор: [подпись] И.В. [подпись]

ДОГОВОР № Д- V -П
уступки права требования
по договору № Д- V участия в долевом строительстве
объекта недвижимости от 09.07.2014г.

г. Самара

«18» августа 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Февраль», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Трофимовой Натальи Валерьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест – Управление активами» (ООО УК «Первоинвест – Управление активами») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк - Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Новый участник долевого строительства» в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и
при совместном упоминании – «сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Участник долевого строительства уступает на возмездной основе, а Новый Участник долевого строительства принимает имущественные права из договора № Д- V участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014 г. (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области «15» августа 2014 г. за номером регистрации 63-63-01/577/2014-442), в части права требования на объект долевого строительства, указанный в п. 1.4. настоящего договора.

1.2. Указанный в п. 1.1. Договор № Д- V участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014 г. заключен Обществом с ограниченной ответственностью «Бригантина» (ИНН/КПП 6311076613/631201001), именуемом в дальнейшем «Застройщик» и ООО «Февраль» (ИНН 6316107142 КПП 631601001).

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоэтажного жилого дома – 17-ти этажный жилой блок "Д" со встроенно-пристроенными помещениями. III очередь - 2 этап (далее – Жилой дом) по строительному адресу: г. Самара, Промышленный район, ул. Г. Димитрова/ул. Тополей на одном земельном участке:

- с кадастровым номером 63:01:07 07 001:4362, принадлежащем ему на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 857 от «05» марта 2014 г., заключенного между Министерством строительства Самарской области и ООО «Бригантина».

Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешение на строительство № RU 63301000-092, выданное Администрацией городского округа Самара от 08.09.2009;

- постановления Администрации городского округа Самара о внесении изменений в указанное разрешение на строительство: от 22.04.2011 № 347; от 16.12.2011 № 1898, от 02.08.2012 № 977, от 10.09.2013 № 1107, от 31.12.2013 № 1949;

1.4. Объектом долевого строительства (далее по тексту настоящего договора - «Объект») является входящее в состав Жилого дома нежилое помещение под строительным номером V площадью 328,67 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже встроенно-пристроенных помещений, указанного в пункте 1.3. настоящего договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Участник долевого строительства обязан:

2.1.1. Передать Новому участнику долевого строительства документы, подтверждающие право на участие в долевом строительстве Жилого дома в объеме, предусмотренном настоящим договором.

Участник долевого строительства

Новый Участник долевого строительства

2.1.2. Обеспечить **Нового участника долевого строительства** полной и своевременной информацией, имеющей отношение к участию в долевом строительстве Жилого дома в объеме, предусмотренном настоящим договором.

2.2. **Участник долевого строительства** гарантирует **Новому участнику долевого строительства**:

2.2.1. Уступаемое право никому не передано, спорным не является, в залоге не находится.

2.2.2. Оплата уступаемого права произведена **Участником долевого строительства** полностью.

2.3. **Новый участник долевого строительства** принимает на себя все права и обязанности участника долевого строительства по Договору участия в объеме, указанном в п. 1.1. настоящего договора, т.е. становится стороной указанного Договора в части Объекта, указанного в п. 1.4 настоящего договора, в том числе права и обязанности по Договору поручительства, указанного в п.3.2.6. Договора участия.

2.4. **Новый участник долевого строительства** вправе уступить права и обязанности **Участника долевого строительства** по Договору участия в части Объекта долевого участия, указанного в п. 1.4. настоящего договора, только после государственной регистрации настоящего договора в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при условии полной оплаты **Участнику долевого строительства** цены настоящего договора. **Новый участник долевого строительства** в течение 10 (Десяти) дней с момента государственной регистрации уступки своего права третьим лицам обязан письменно известить об этом **Застройщика**.

2.5. Настоящий договор не может быть изменен или расторгнут в одностороннем порядке, за исключением случая, предусмотренного п. 2.7. настоящего договора. Все изменения настоящего договора действительны и составляют его неотъемлемую часть в том случае, если они оговорены в письменной форме и подписаны сторонами.

2.6. Реквизиты, указанные **Новым участником долевого строительства** при подписании настоящего договора, будут использоваться для писем и извещений, совершения иных необходимых действий, связанных с участием **Нового участника долевого строительства** в долевом строительстве Жилого дома. При изменении реквизитов **Новый участник долевого строительства** обязан письменно известить об этом **Застройщика** и **Участника долевого строительства** в течение 5 (Пяти) рабочих дней.

2.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Новым участником долевого строительства** обязанностей по уплате стоимости уступаемого права по настоящему договору, **Участник долевого строительства** вправе во внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем одностороннего отказа от его исполнения. В случае одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения настоящего договора он считается расторгнутым со дня направления **Новому участнику долевого строительства** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть отправлено по почте заказным письмом с описью вложения или лично под роспись, либо иным предусмотренным законодательством способом.

3. Расчеты сторон

3.1. **Общая стоимость** уступаемого **Участником долевого строительства** имущественного права в отношении Объекта по настоящему договору **15 651 406,73 (Пятнадцать миллионов шестьсот пятьдесят одна тысяча четыреста шесть) рублей (семьдесят три) копейки, в т.ч. НДС с межценовой разницы**. Стоимость уступаемого права по настоящему договору определена сторонами исходя из общей площади Объекта, указанной в п. 1.4. настоящего договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Оплату в размере, указанном в п. 3.1. настоящего договора, **Новый участник долевого строительства** осуществляет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

3.3. Оплата цены договора производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Участника долевого строительства**. Днем оплаты цены договора считается день поступления денежных средств на расчетный счет **Участника долевого строительства**.

3.4. Расходы на государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства

Новый Участник долевого строительства

3.5. По соглашению сторон в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ с момента регистрации настоящего договора и до полной его оплаты право залога на уступаемое имуществом право у **Участника долевого строительства** не возникает.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.2. В случае, если на стороне **Нового участника долевого строительства** выступает более одного лица – эти лица несут солидарную ответственность за неисполнение обязательств по настоящему договору.

4.3. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием изменения законодательства, а также вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, подтвержденных актом органа государственной власти или местного самоуправления, в т.ч. действий (бездействий) органа государственной власти или местного самоуправления.

4.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Новый участник долевого строительства** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Новым участником долевого строительства** обязанностей по уплате цены настоящего договора и одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения настоящего договора по этому основанию, **Участник долевого строительства** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Новым участником долевого строительства** в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения, за вычетом неустойки в размере 3 (Три) % от цены настоящего договора.

4.6. В случае нарушения **Участником долевого строительства** предусмотренных настоящим договором сроков возврата денежных средств **Новому участнику долевого строительства** **Участник долевого строительства** уплачивает **Новому участнику долевого строительства** проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных **Новым участником долевого строительства**, за каждый день просрочки исполнения обязательства.

4.7. Вопросы ответственности сторон, не оговоренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.8. Споры и разногласия, возникающие при исполнении настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, стороны передадут их на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством. Досудебный порядок обязателен. Срок ответа на претензию – 5 (Пять) рабочих дней путем направления другой стороне заказного письма с уведомлением о вручении или вручением лично под роспись ответственного лица.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до момента исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

5.2. Настоящий договор составлен в 6 (ШЕСТИ) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых ДВА экземпляра – для **Участника долевого строительства**, ДВА

Участник долевого строительства

Новый Участник долевого строительства

экземпляра – для **Нового участника долевого строительства**, ОДИН экземпляр – для **Застройщика**, ОДИН экземпляр – для **органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**.

6. Реквизиты и подписи сторон

Участник долевого строительства:

ООО «Февраль»

443086, Самарская обл., г. Самара, ул. Ершова, д.3, корп. «а», комн. 17, офис 434.

ИНН 6316107142 КПП 631601001

р/с 40702810600000006956 в ОАО «Первобанк» г. Самара

к/с 30101810100000000927 БИК 04360192

Генеральный директор



/ Н.В.Трофимова/

Новый Участник долевого строительства:

ООО УК «Первоинвест - Управление активами»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»

443086, г. Самара, ул. Революционная, д.3, оф.2

ОГРН 1086316002200 ИНН 6316130695 КПП 631601001

Р/с 40701810200000000201 в ОАО «Первобанк»

К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

Генеральный директор



/ В.Ю. Пенкин/

Участник долевого строительства

Новый Участник долевого строительства

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Самарской области

Произведена государственная регистрация
договора услуги прав требования
Дата регистрации 22.06.2016г.
Номер регистрации 50-83-83-01/2016-174

Регистратор  И.А. Волков
(подпись) (И.А.О.)

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**Объекта долевого участия в строительстве
к договору № Д-1 от «19» мая 2015г.
участия в долевом строительстве объекта недвижимости и
дополнительному соглашению от 19.01.2016 г. к договору № Д-1 от «19» мая 2015г.
участия в долевом строительстве объекта недвижимости**

г. Самара

«29» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бригантина», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Бездетнова Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, юридический адрес: 443109, г. Самара, Зубчаниновское шоссе, д. 126, Литера ДД1Д2Д3Д4, этаж 1, зарегистрировано 23.05.2005 Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Железнодорожному району г. Самары, за ОГРН 1056311018917, ИНН/КПП юридического лица: 6311076613/631201001, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения: серии 63 №005261031, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк - Недвижимость», в лице Генерального директора Ищенко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Право требования у Застройщика нежилого помещения, поименованного в п. 3 настоящего Акта, принадлежит Участнику долевого строительства на основании договора № Д-1 участия в долевом строительстве объекта недвижимости от «19» мая 2015 г. (далее – договор долевого участия в строительстве) и дополнительного соглашения от 19.01.2016 г. к договору № Д-1 участия в долевом строительстве от «19» мая 2015 г., возникшее в результате уступки права требования по Договору № Д-1-П от «09» июня 2015г.

2. На основании распоряжения заместителя Главы Городского округа – главы Администрации Промышленного района городского округа Самара от «22» апреля 2014 г. № 64 **Многоэтажному жилому дому – 17-ти этажный жилой блок "Д" со встроенно-пристроенными помещениями. III очередь - 2 этап, расположенному по адресу: ул. Г.Димитрова/ул. Тополей в Промышленном районе города Самары присвоен следующий почтовый адрес: 443031, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110 (далее – Жилой дом);**

Застройщиком было получено Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию № RU 63301000-113Э от «31» декабря 2015 г, выданное за подписью Главы городского округа Самара.

3. По настоящему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (далее – АКТ) по договору долевого участия в строительстве Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял в собственность расположенное в Жилом доме: (согласно договора долевого участия в строительстве нежилое помещение под **строительным номером П), согласно данным технической инвентаризации по состоянию на «15»июля 2015 г. (Технический паспорт выдан ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ») – нежилое помещение н1 расчетной площадью 257,9 кв.м., расположенное на 1 этаже (далее – Объект).**

4. Данный АКТ является основанием для государственной регистрации права собственности на Объект Участника долевого строительства.

5. Расходы по государственной регистрации права собственности несет Участник долевого строительства. Оформление права собственности на Объект Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

6. Участник долевого строительства до подписания настоящего АКТА Объект осмотрел, с его техническими характеристиками знаком, по этому поводу претензий не имеет.

Состояние Объекта соответствует условиям договора долевого участия в строительстве. Явные недостатки отсутствуют.

7. Обязательства сторон по договору долевого участия в строительстве исполнены полностью, взаимных претензий стороны не имеют. Расчеты между сторонами произведены полностью, ключи от Объекта переданы Участнику долевого строительства при подписании настоящего АКТА.

8. Настоящий АКТ составлен в ЧЕТЫРЕХ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: ОДИН – для Застройщика, ДВА – для Участника долевого строительства и ОДИН – для органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Замечания по АКТУ: нет.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «Бригантина»
443109, г. Самара, Зубчаниновское шоссе,
д. 126, Литера ДД1Д2Д3Д4, этаж 1
ОГРН 1056311018917
ИНН/КПП 6311076613/631201001
р/с 40702810300000010543
в ПАО «Первый Объединенный Банк»,
к/с 30101810100000000927 БИК 043601927



Участник долевого строительства

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-
Недвижимость»
Российская Федерация, 123242, г. Москва,
пер. Капранова, д.3, стр. 2
ОГРН 1027718000067
ИНН/КПП 7718218817 / 771801001
р/с 40701810010000016101
в ПАО «Промсвязьбанк»
к/с 30101810400000000555, БИК 044525555
Генеральный директор

_____/А.В. Ищенко

АКТ**ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**Объекта долевого участия в строительстве
к договору № Д-IV от «09» июля 2014 г.**

**участия в долевом строительстве объекта недвижимости и
дополнительному соглашению от 19.01.2016 г. к договору № Д-IV от «09» июля 2014 г.
участия в долевом строительстве объекта недвижимости**

г. Самара

«29» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бригантина», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Бездетнова Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, юридический адрес: 443109, г. Самара, Зубчаниновское шоссе, д. 126, Литера ДД1Д2Д3Д4, этаж 1, зарегистрировано 23.05.2005 Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Железнодорожному району г. Самары, за ОГРН 1056311018917, ИНН/КПП юридического лица: 6311076613/631201001, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения: серии 63 №005261031, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк - Недвижимость», в лице Генерального директора Ищенко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Право требования у Застройщика нежилого помещения, поименованного в п. 3 настоящего Акта, принадлежит Участнику долевого строительства на основании договора № Д-IV участия в долевом строительстве объекта недвижимости от «09» июля 2014 г. (далее – договор долевого участия в строительстве) и дополнительного соглашения от 19.01.2016 г. к договору № Д-IV участия в долевом строительстве объекта недвижимости от «09» июля 2014 г., возникшее в результате уступки права требования по Договору № Д-IV-П от «18» августа 2014 г.

2. На основании распоряжения заместителя Главы Городского округа – главы Администрации Промышленного района городского округа Самара от «22» апреля 2014 г. № 64 **Многоэтажному жилому дому – 17-ти этажный жилой блок "Д" со встроенно-пристроенными помещениями. III очередь - 2 этап, расположенному по адресу: ул. Г.Димитрова/ул. Тополей в Промышленном районе города Самары присвоен следующий почтовый адрес: 443031, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110 (далее – Жилой дом);**

Застройщиком было получено Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию № RU 63301000-113Э от «31» декабря 2015 г., выданное за подписью Главы городского округа Самара.

3. По настоящему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (далее – АКТ) по договору долевого участия в строительстве Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял в собственность расположенное в Жилом доме: (согласно договора долевого участия в строительстве нежилое помещение под **строительным номером IV**), согласно данным **технической инвентаризации** по состоянию на «15» июля 2015 г. (Технический паспорт выдан ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ») – **нежилое помещение п4 расчетной площадью 316,4 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже (далее – Объект).**

4. Данный АКТ является основанием для государственной регистрации права собственности на Объект Участника долевого строительства.

5. Расходы по государственной регистрации права собственности несет Участник долевого строительства. Оформление права собственности на Объект Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

2

6. Участник долевого строительства до подписания настоящего АКТА Объект осмотрел, с его техническими характеристиками знаком, по этому поводу претензий не имеет. Состояние Объекта соответствует условиям договора долевого участия в строительстве. Явные недостатки отсутствуют.

7. Обязательства сторон по договору долевого участия в строительстве исполнены полностью, взаимных претензий стороны не имеют. Расчеты между сторонами произведены полностью, ключи от Объекта переданы Участнику долевого строительства при подписании настоящего АКТА.

8. Настоящий АКТ составлен в ЧЕТЫРЕХ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: ОДИН – для Застройщика, ДВА – для Участника долевого строительства и ОДИН – для органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Замечания по АКТУ: нет.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «Бригантина»
443109, г. Самара, Зубчаниновское шоссе,
д. 126, Литера ДД1Д2Д3Д4, этаж 1
ОГРН 1056311018917
ИНН/КПП 6311076613/631201001
р/с 40702810300000010543
в ПАО «Первый Объединенный Банк»,
к/с 30101810100000000927 БИК 043601927

Директор



/ А.В. Бездетнов

Участник долевого строительства

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-
Недвижимость»
Российская Федерация, 123242, г. Москва,
пер. Капранова, д.3, стр. 2
ОГРН 1027718000067
ИНН/КПП 7718218817 / 771801001
р/с 40701810010000016101
в ПАО «Промсвязьбанк»
к/с 30101810400000000555, БИК 044525555
Генеральный директор

_____/А.В. Ищенко

АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
Объекта долевого участия в строительстве
к договору № Д-V от «09» июля 2014 г.
участия в долевом строительстве объекта недвижимости и
дополнительному соглашению от 19.01.2016 г. к договору № Д-V от «09» июля 2014 г.
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Самара

«29» января 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бригантина», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Бездетнова Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, юридический адрес: 443109, г. Самара, Зубчаниновское шоссе, д. 126, Литера ДД1Д2Д3Д4, этаж 1, зарегистрировано 23.05.2005 Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Железнодорожному району г. Самары, за ОГРН 1056311018917, ИНН/КПП юридического лица: 6311076613/631201001, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения: серии 63 №005261031, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк - Недвижимость», в лице Генерального директора Ищенко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Право требования у Застройщика нежилого помещения, поименованного в п. 3 настоящего Акта, принадлежит Участнику долевого строительства на основании договора № Д-V участия в долевом строительстве объекта недвижимости от «09» июля 2014 г. (далее – договор долевого участия в строительстве) и дополнительного соглашения от 19.01.2016 г. к договору № Д-V участия в долевом строительстве объекта недвижимости от «09» июля 2014 г., возникшее в результате уступки права требования по Договору № Д-V-П от «18» августа 2014 г.

2. На основании распоряжения заместителя Главы Городского округа – главы Администрации Промышленного района городского округа Самара от «22» апреля 2014 г. № 64/Многоэтажному жилому дому – 17-ти этажный жилой блок "Д" со встроенно-пристроенными помещениями. III очередь - 2 этап, расположенному по адресу: ул. Г.Димитрова/ул. Тополей в Промышленном районе города Самары присвоен следующий почтовый адрес: 443031, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом №110 (далее – Жилой дом);

Застройщиком было получено Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию № RU 63301000-113Э от «31» декабря 2015 г., выданное за подписью Главы городского округа Самара.

3. По настоящему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (далее – АКТ) по договору долевого участия в строительстве Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял в собственность расположенное в Жилом доме: (согласно договора долевого участия в строительстве нежилое помещение под **строительным номером V**), согласно данным **технической инвентаризации** по состоянию на «15» июля 2015 г. (Технический паспорт выдан ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ») – **нежилое помещение н5 расчетной площадью 320,1 кв.м., расположенное на 1 и 2 этаже** (далее – Объект).

4. Данный АКТ является основанием для государственной регистрации права собственности на Объект Участника долевого строительства.

5. Расходы по государственной регистрации права собственности несет Участник долевого строительства. Оформление права собственности на Объект Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

2

6. Участник долевого строительства до подписания настоящего АКТА Объект осмотрел, с его техническими характеристиками знаком, по этому поводу претензий не имеет. Состояние Объекта соответствует условиям договора долевого участия в строительстве. Явные недостатки отсутствуют.

7. Обязательства сторон по договору долевого участия в строительстве исполнены полностью, взаимных претензий стороны не имеют. Расчеты между сторонами произведены полностью, ключи от Объекта переданы Участнику долевого строительства при подписании настоящего АКТА.

8. Настоящий АКТ составлен в ЧЕТЫРЕХ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: ОДИН – для Застройщика, ДВА – для Участника долевого строительства и ОДИН – для органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Замечания по АКТУ: нет

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «Бригантина»

443109, г. Самара, Зубчаниновское шоссе,
д. 126, Литера ДД1Д2Д3Д4, этаж 1
ОГРН 1056311018917
ИНН/КПП 6311076613/631201001
р/с 40702810300000010543
в ПАО «Первый Объединенный Банк»,
к/с 30101810100000000927 БИК 043601927

Директор



/ А.В. Бездетнов

Участник долевого строительства

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Российская Федерация, 123242, г. Москва,
пер. Капанова, д.3, стр. 2
ОГРН 1027718000067
ИНН/КПП 7718218817 / 771801001
р/с 40701810010000016101
в ПАО «Промсвязьбанк»
к/с 30101810400000000555, БИК 044525555
Генеральный директор

/А.В. Ищенко

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ**





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-083849/15

«31» декабря 2015

Самарская область (с. Рождествено)

Следующие объекты, условия и формы страхования составят неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «Институт оценки и управления»
Юридический адрес: 443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Питицкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 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, возникшим 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 и 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;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением 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.4.2. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик



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 истребования, 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.

5.5. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

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 2016 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступлении страхового случая в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (7 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «19» августа 2007 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. 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;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указанной Страховщиком. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ)

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере

Страхователь

2

Страховщик



ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей. 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
12. ФРАНШИЗА:	12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	13.1. Страховая премия устанавливается в размере 43 125 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» января 2016 года. 13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
14. ЮРИСДИКЦИЯ:	14.1. Российская Федерация.
15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:	15.1. 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.
16. УВЕДОМЛЕНИЯ:	16.1. 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
Конюхи Н.В.
Директор
На основании закона



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»
ИНГОССТРАХ
От Страховщика:
Болушевский В.А.
Должностное лицо филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (г. Ростовцевом)
Доверенности № 2615 от 02.09.2015 г.



Страхователь

3

Страховщик

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

94
№ согласно реестра

Ильина Оксана Александровна

паспорт 3606 533450, выдан ОВД Красноярского района Самарской обл. 14.07.2006 г., код подразделения 632-045, зарегистрирована: Самарская обл., Красноярский район, п. Волжский, ул. Пирова, д. 20

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОС»**



Н.Н.Бабичева





ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
№ V51263-0000032

Настоящим Полисом подтверждается факт заключения Договора страхования ответственности оценщиков и соответствию с Типовыми (стандартными) правилами страхования ответственности оценщиков от «20» сентября 2000 года (в дальнейшем «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование от «24» июня 2015 г.

СТРАХОВЩИК:	ООО СК «ВТБ Страхование» 101000 Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, телефон: (495) 644-4440. Банковские реквизиты: ИНН 7702263726, Р/С № 40701810400060000009 в ОАО Банк ВТБ г. Москва. К/С 30101810700000000187, БИК 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ (ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНО):	Ильина Оксана Александровна
МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	Самарская обл., Красноярский район п. Волжский, ул. Карова, д. 20
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением причиненной им вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей (третьих лиц) в результате проведения оценочной деятельности. Обязанность Страховщика по выплате страхового возмещения наступает, если: а) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен в прямой связи с деятельностью Оценщика; б) вред имущественным интересам Выгодоприобретателя (третьего лица) причинен при одних обстоятельствах и в период времени, установленный настоящим Полисом.
СТРАХОВЫЕ РИСКИ:	Страховым случаем является факт наступления ответственности за причинение вреда Выгодоприобретателю в связи с осуществлением оценочной деятельности, возмещаяй обязанность Страховщика выплатить страховое возмещение. Факт причинения вреда Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:	Оценочная деятельность - деятельность Страхователя (Оценщика), связанная с установлением рыночной или иной стоимости объектов оценки: отдельных материальных объектов (зданий, в т.ч. автотранспортных средств); совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятие).
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 292,00 (Четыре тысячи двести девяносто два и 00/100) рублей
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Премия оплачена «29» июня 2015 г., п/п № 76
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	Договор вступает в силу с «30» июня 2015 г. и действует по «29» июня 2016 г.
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ (ТРЕТЬИ ЛИЦА):	Физические или юридические лица, являющиеся потребителями услуг Оценщика, или иные лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред Оценщиком при осуществлении своей деятельности.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Приложение №1 - Заявление на страхование; 2. Приложение №2 - Типовые (стандартные) правила страхования ответственности оценщиков от 20.09.2000г.
Дата выдачи:	«30» июня 2015 г.

Страхование
ООО СК «ВТБ Страхование»
Фрагров А. В.
на основании Договора от «24» июня 2015 г. № 574/14 от 13.10.2014 г.
М.П.



Страхователь
С Правилами страхования ознакомлен, копии Правил получил
Ильина Ильина О. А.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 724832

Настоящий диплом выдан

Ильиной Оксане Александровне

в том, что он(а) с *15^{го} сентября 2005 г.* по *9^{го} июня 2006 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ "Высшая школа образования"*

по *программе "Оценка стоимости недвижимости"*

по *программе "Оценка стоимости недвижимости"*

Государственная аттестационная комиссия решением от *9^{го} июня 2006 г.*

удостоверит право (соответствие квалификации) *Ильиной Оксаны Александровны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимости недвижимости (бизнеса)*



Ильиной Оксаны Александровны
Ректор (директор)

г. *Москва* *10^{го} июня 2006*

М.П. Ильиной Оксаны Александровны

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *08-0763*



125315, г. Москва, Ленинградский проспект,
д.74А, БЦ «Сокол», 2-й этаж
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**

№ 4623

Дата выдачи: 05.07.2012г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению директора ООО "Институт оценки и управления" Кондюрина Н.В. о том, что **Ильина Оксана Александровна** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс»), включен(а) в реестр оценщиков "04" мая 2007 г. за регистрационным № 94.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОс»



Т.Г. Юшина