УТВЕРЖДАЮ



Директор ООО «Институт оценки и управления» Н.В. Кондюрин 27.10.2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 1077-1/15

Экземпляр №1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7),

площадью 390,40 кв.м;

Нежилое помещение (1 этаж:

поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237),

площадью 426,90 кв.м;

Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-

193), площадью 1499,10 кв.м;

Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193), площадью 1496,70 кв.м;

Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208) площадью 1498,80 кв.м;

Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-

193,195-213) площадью 1457,90 кв.м;

Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218) площадью 1558,80 кв.м;

Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-

37), площадью 288,60 кв.м;

Земельный участок (Доля 171461/191790),

площадью 1917,90 кв.м

АДРЕС ОБЪЕКТА

ОЦЕНКИ:

Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н,

ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/27

ЗАКАЗЧИК:

ООО УК «Первоинвест-Управление активами»

Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом

рентным «Коммерческая недвижимость»

исполнитель:

ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ»

дата оценки:

27.10.2015г.

ДАТА

27.10.2015г.

СОСТАВЛЕНИЯ

ОТЧЕТА:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №1077-1/15

Объект оценки:	Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7), площадью 390,40 кв.м; Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213, 220,231-237), площадью 426,90 кв.м; Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193), площадью 1499,10 кв.м; Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193), площадью 1496,70 кв.м; Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157, 160-208) площадью 1498,80 кв.м; Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93, 165-193,195-213) площадью 1457,90 кв.м; Нежилое помещение №28 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218) площадью 1558,80 кв.м; Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37), площадью 288,60 кв.м; Земельный участок (Доля 171461/191790), площадью 1917,90 кв.м	
Месторас- положение:	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская, д.3/27	
Оцениваемые права:	Право общей долевой собственности. Свидетельства о госрегистрации права приведены в приложении к основным фактам и выводам по отчету по каждому объекту	
Собственник:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость»	
Заказчик:	ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Коммерческая недвижимость», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.З, комната №167 (418). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.	
Оценщик:	Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщи № 433-549-050805/15/14 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (пери страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г.Самара, ул.Больничная, 20-167	
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167, г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. Е-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka. Biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.	

Основание проведения оценки:	Дополнительное соглашение №58 к договору №10 от 03.09.2009г.
Дата проведения оценки:	27.10.2015г.
Дата составления отчета:	27.10.2015г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для расчета доли имущественных паев
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Итоговая величина стоимости объекта оценки

	863 360 000 рублей
Рыночная стоимость, с НДС	Восемьсот шестьдесят три миллиона триста шестьдесят тысяч рублей,
	в том числе стоимость земельного участка – 29 110 000 рублей
<u>Рыночная</u> стоимость, без НДС	736 101 526 рублей

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик:	Кондюрин Николай Викторович
----------	-----------------------------

ООО «институт биспол и управлению

Приложение к основным фактам и выводам по отчету об оценке 201077-1/15

Результаты оценки, полученные при применении различных полходов к оценке

Officer organization		Подход к оценке	
COBERT ORGINI	Затратный	Сравнительный	Доходива
Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	Не применялся	32 863 489	26,036,346
Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237)	Не применялся	43 827 957	45 497 110
Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)	Не применялся	152 216 590	154 446 520
Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	Не применялся	150 679 605	151 403 260
Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	Не применялся	150 891 022	151 615 691
Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)	Не применялся	146 773 433	147 478 327
Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)	Не применялся	156 931 495	157 685 175
Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)	Не применялся	29 171 321	29 194 214

Сводная ведомость расчета стоимости объектов оценки

			0	Стоимость объекта оценки, с НДС	, с НДС	
Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки, кв.м	Свидетельства о госрегистрации права	с учетом земельной доли, приходящейся на нежилое помещение, руб.	в том числе стоимость земельной доли, приходящейся на нежилое помещение, руб.	в том числе стоимость объекта оценки согласно правоподтверждающим документам, руб.	Стоимость объекта оценки, без НДС
Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	390,40	серия 63-АД №316423 от 29.12.2009г.	31 160 000	1 320 000	29 840 000	25 288 136
Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220, 231-237)	426,90	серия 63-АД №316421 от 29.12.2009г.	44 250 000	1 440 000	42 810 000	36 279 661
Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)	1 499,10	серия 63-АД №316420 от 29.12.2009г.	152 770 000	5 060 000	147 710 000	125 177 966
Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	1 496,70	серия 63-АД №316376 от 29.12.2009г.	150 860 000	5 060 000	145 800 000	123 559 322
Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	1 498,80	серия 63-АД №316425 от 29.12.2009г.	151 070 000	5 060 000	146 010 000	123 737 288
Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93, 165-193, 195-213)	1 457,90	серия 63-АД №316422 от 29.12.2009г.	146 950 000	4 930 000	142 020 000	120 355 932
Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)	1 558,80	серия 63-АД №316424 от 29.12.2009г.	157 120 000	5 270 000	151 850 000	128 686 441
Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)	288,60	серия 63-АД №316787 от 29.12.2009г.	29 180 000	970 000	28 210 000	23 906 780
Земельный участок (Доля 171461/191790)	1 714,61	серия 63-АЛ №134277 от 27.10.2015г.	×	×	29 110 000	29 110 000
Итого:			863 360 000	29 110 000	863 360 000	736 101 526

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА І. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	. 10
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	.10
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	. 18
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	. 19
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	.44
4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	.45
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ	.51
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	.51
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	.58
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	.64
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	.66
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ1	09
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ1	17
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОПЕНШИКОВ	200

ГЛАВА І. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7), площадью 390,40 кв.м;

Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237), площадью 426,90 кв.м;

Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193), площадью 1499,10 кв.м;

Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193), площадью 1496,70 кв.м;

Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208) площадью 1498,80 кв.м;

Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213) площадью 1457,90 кв.м;

Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218) площадью 1558,80 кв.м;

Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37), площадью 288,60 кв.м;

Земельный участок (Доля 171461/191790), площадью 1917,90 кв.м, по адресу: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново-Садовая/ул.Первомайская, д.3/27.

Имущественные права на объект оценки:

<u>Земельный участок</u>: Право общей долевой собственности. Свидетельства о госрегистрации права серии 63-АЛ №134277 от 27.10.2015г.

<u>Улучшения</u>: Право общей долевой собственности. Свидетельства о госрегистрации права приведены в приложении к основным фактам и выводам по отчету по каждому объекту.

<u>Субъект права</u>: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая 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) — см. пункт ниже «Вид определяемой стоимости».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев.

Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.

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:

27.10.2015г.

Срок проведения оценки:

27.10.2015г.

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

- 1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.
- 2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником или эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.
- 3. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- 4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.
- 5. Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний или результатов мониторинга рынка.
- 6. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.
- 7. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая приложения, которые являются неотъемлемой составной частью отчета, и лишь в указанных в отчете целях.
- 2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
- 3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- 5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- 6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.
- 7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.
- 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15/14 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г.Самара, ул.Больничная, 20-167

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

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

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

Заказчик:

ООО УК «Первоинвест-Управление активами» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Коммерческая недвижимость», 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3, комната N167 (418). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008г.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое ис-пользование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимо-сти, отличных от

рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», «Оценка Машин и Оборудования», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол № 78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «29» августа 2008 года, Протокол № 80 от 29 августа 2008 года.

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).
- Правоустанавливающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Технический паспорт, справка БТИ (Предоставлен Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара)
- База данных «Информационной системы «Центр»
- Частные объявления (сайт «Avito», www.avito.ru)
- Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта

оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

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

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

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

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

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Наименование объекта оценки	Правоподтверждающие документы	Правоустанавливающие документы
Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	серия 63-АД №316423 от 29.12.2009г.	
Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65, 81,131,132,205-213,220,231-237)	серия 63-АД №316421 от 29.12.2009г.	
Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)	серия 63-АД №316420 от 29.12.2009г.	
Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	серия 63-АД №316376 от 29.12.2009г.	
Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	серия 63-АД №316425 от 29.12.2009г.	Договор купли-продажи 15.12.2009г.
Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)	серия 63-АД №316422 от 29.12.2009г.	
Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№5,107,170-218)	серия 63-АД №316424 от 29.12.2009г.	
Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)	серия 63-АД №316787 от 29.12.2009г.	
Земельный участок (Доля 171461/191790)	серия 63-АЛ №134277 от 27.10.2015г.	

Техническая документация	Технические паспорта на нежилые помещения по состоянию 15.08.2008г. Кадастровый паспорт земельного участка №63-00-102/09-288606 от 16.07.2009г.
Финансово-экономическая документация	-

Согласно предоставленной правоподтверждающей документации, на оцениваемое имущество существует ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

Согласно представленным Заказчиком Правилам доверительного управления инвестиционным фондом, для собственников - владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда — ограничения и обременения прав на оцениваемое имущество состоят в том, что имущество, составляющее фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Присоединение к договору доверительного управления фондом означает отказ владельцев инвестиционных паев от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

Однако согласно п.24 указанных Правил, инвестиционной политикой управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, изменения их профиля и последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду или субаренду, следовательно, участие в рыночном обороте объекта оценки возможно.

На основании вышеизложенного, оценщик не учитывает влияние обременений на стоимость объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Xε	практеристика района
Наименование	Описание
Район	Октябрьский (объекты оценки находятся в здании расположенном на пересечении ул. Ново-Садовой и ул. Полевой)
Тип окружающей застройки (землепользования)	Многоэтажная жилая, административно-торговая
Плотность окружающей застройки	Высокая
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Многоэтажные жилые здания со встроенно- пристроенными помещениями административно- торгового назначения, отдельностоящие административные и торговые здания

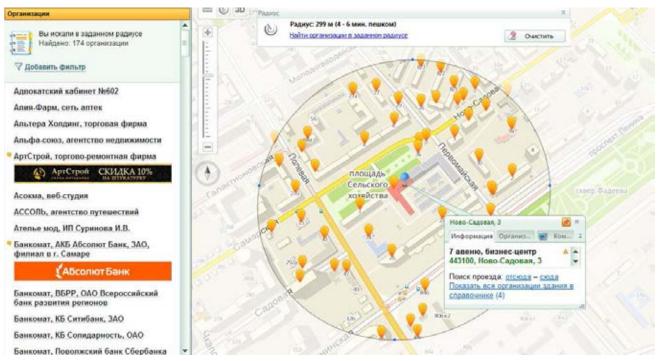


Рис.1. Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры

Экологическая обстановка	ı
Затопления, подземные воды, прочие опасности	Нет
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Информация отсутствует
Состояние окружающей среды (локальное)	Информация отсутствует

Тран	спортная доступность
Близость к скоростным магистралям	В городе отсутствуют скоростные магистрали
Состояние автоподъездных путей	Подъездные пути заасфальтированы и находятся в хорошем состоянии
Площадки для парковки	Есть
Близость к метро	Отсутствует в ближайшем окружении
Трамвай	Есть
Троллейбус	Отсутствует в ближайшем окружении
Автобус	Есть
Маршрутное такси	Есть

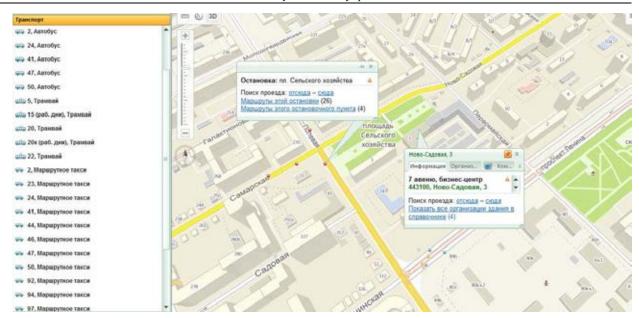


Рис.2. Общественный транспорт

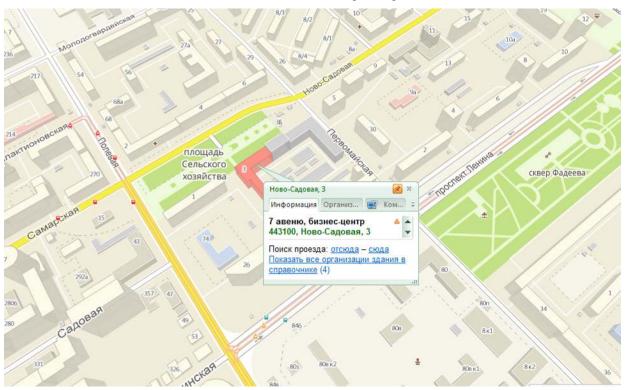


Рис.3. Местоположение объекта оценки.

Объект	Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7), площадью 390,40 кв.м
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново- Садовая/ул.Первомайская, д.3/27
Этаж расположения/ этажность	Подвал/Семиэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	1932г., дата реконструкции – 2008г.
Назначение	Нежилые помещения административно-торгового назначения
Текущее использование	На дату оценки не эксплуатируются в связи с проведением
объекта оценки	отделочных работ
Площадь общая	390,40 кв.м.
Полезная (арендопригодная) площадь объекта	298,66 кв.м

Высота потолков	3,30м
Отдельный вход	Доступ к объекту осуществляется через помещения 1-го
	этажа
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки	При осмотре расхождений с технической документацией не
объекта поэтажному плану	выявлено

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундамент	Бетонные	Хорошее
Стены	Кирпичные, облицованы плиткой	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные монолитные по металлическим балкам	Хорошее
Полы	Бетонная стяжка	Требует ремонта
Кровли	Совмещенные	-
Проемы	Стеклопакеты	Требует ремонта
Отделка	Отсутствует	-
Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации	Требует ремонта

Объект	Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205- 213,220,231-237), площадью 426,90 кв.м
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново- Садовая/ул.Первомайская, д.3/27
Этаж расположения/ этажность	1 этаж/Семиэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	1932г., дата реконструкции – 2008г.
Назначение	Нежилые помещения административного назначения
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируются в связи с проведением отделочных работ
Площадь общая	426,90 кв.м.
Полезная (арендопригодная) площадь объекта	373,54 кв.м
Высота потолков	3,40м
Отдельный вход	Доступ к объекту осуществляется через помещения 1-го этажа
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки	При осмотре расхождений с технической документацией не
объекта поэтажному плану	выявлено

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундамент	Бетонные	Хорошее
Стены	Кирпичные, облицованы плиткой	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные монолитные по металлическим балкам	Хорошее
Полы	Плиточные	Хорошее
Кровли	Совмещенные	Хорошее
Проемы	Стеклопакеты	Хорошее
Отделка	Окраска водным составом, подвесной потолок	Хорошее

Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения,	Хорошее
	канализации	

Объект	Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193), площадью 1499,10 кв.м;
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново- Садовая/ул.Первомайская, д.3/27
Этаж расположения/ этажность	2 этаж/Семиэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	1932г., дата реконструкции – 2008г.
Назначение	Нежилые помещения административного назначения
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируются в связи с проведением отделочных работ
Площадь общая	1499,10 кв.м.
Полезная (арендопригодная) площадь объекта	2395,22 кв.м
Высота потолков	3,40м
Отдельный вход	Доступ к объекту осуществляется через помещения 1-го этажа
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	При осмотре расхождений с технической документацией не выявлено

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундамент	Бетонные	Хорошее
Стены	Кирпичные, облицованы плиткой	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные монолитные по металлическим балкам	Хорошее
Полы	Плиточные	Хорошее
Кровли	Совмещенные	Хорошее
Проемы	Стеклопакеты	Хорошее
Отделка	Окраска водным составом, подвесной потолок	Хорошее
Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации	Хорошее

Объект	Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145- 193), площадью 1496,70 кв.м;
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново- Садовая/ул.Первомайская, д.3/27
Этаж расположения/ этажность	3 этаж/ Семиэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	1932г., дата реконструкции – 2008г.
Назначение	Нежилые помещения административного назначения
Текущее использование	На дату оценки не эксплуатируются в связи с проведением
объекта оценки	отделочных работ
Площадь общая	1496,70 кв.м.

Полезная (арендопригодная) площадь объекта	1305,87 кв.м
Высота потолков	3,40м
Отдельный вход	Доступ к объекту осуществляется через помещения 1-го этажа
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки	При осмотре расхождений с технической документацией не
объекта поэтажному плану	выявлено

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундамент	Бетонные	Хорошее
Стены	Кирпичные, облицованы плиткой	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные монолитные по металлическим балкам	Хорошее
Полы	Плиточные	Хорошее
Кровли	Совмещенные	Хорошее
Проемы	Стеклопакеты	Хорошее
Отделка	Окраска водным составом, подвесной потолок	Хорошее
Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации	Хорошее

Объект	Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160- 208) площадью 1498,80 кв.м;
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново- Садовая/ул.Первомайская, д.3/27
Этаж расположения/ этажность	4 этаж/ Семиэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	1932г., дата реконструкции – 2008г.
Назначение	Нежилые помещения административного назначения
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируются в связи с проведением отделочных работ
Площадь общая	1498,80 кв.м.
Полезная (арендопригодная) площадь объекта	1308,45 кв.м
Высота потолков	3,40м
Отдельный вход	Доступ к объекту осуществляется через помещения 1-го этажа
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	При осмотре расхождений с технической документацией не выявлено

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундамент	Бетонные Хоро	
Стены	Кирпичные, облицованы плиткой	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные монолитные по металлическим балкам	Хорошее
Полы	Плиточные	Хорошее
Кровли	Совмещенные	Хорошее
Проемы	Стеклопакеты	Хорошее

Отделка	Окраска водным составом, подвесной потолок	Хорошее
Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации	Хорошее

Объект	Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213) площадью 1457,90 кв.м
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново- Садовая/ул.Первомайская, д.3/27
Этаж расположения/ этажность	5 этаж/ Семиэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	1932г., дата реконструкции – 2008г.
Назначение	Нежилые помещения административного назначения
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируются в связи с проведением отделочных работ
Площадь общая	1457,90 кв.м.
Полезная (арендопригодная) площадь объекта	1272,31 кв.м
Высота потолков	3,40м
Отдельный вход	Доступ к объекту осуществляется через помещения 1-го этажа
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки	При осмотре расхождений с технической документацией не
объекта поэтажному плану	выявлено

Конструктивный элемент	Материал	Состояние	
Фундамент	Бетонные	Хорошее	
Стены	Кирпичные, облицованы плиткой	Хорошее	
Перекрытия	Железобетонные монолитные по металлическим балкам	Хорошее	
Полы	Плиточные	Хорошее	
Кровли	Совмещенные	Хорошее	
Проемы	Стеклопакеты	Хорошее	
Отделка	Окраска водным составом, подвесной потолок	Хорошее	
Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации	Хорошее	

Объект	Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170- 218) площадью 1558,80 кв.м		
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново- Садовая/ул.Первомайская, д.3/27		
Этаж расположения/ этажность	6 этаж/ Семиэтажного нежилого здания		
Нормативный срок службы	100 лет		
Год постройки	1932г., дата реконструкции – 2008г.		
Назначение	Нежилые помещения административного назначения		
Текущее использование	На дату оценки не эксплуатируются в связи с проведением		
объекта оценки	отделочных работ		
Площадь общая	1558,80 кв.м.		
Полезная (арендопригодная)	1360,83 кв.м		

площадь объекта	
Высота потолков	3,40 _M
Отдельный вход	Доступ к объекту осуществляется через помещения 1-го этажа
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки	При осмотре расхождений с технической документацией не
объекта поэтажному плану	выявлено

Конструктивный элемент	Материал	Состояние	
Фундамент	Бетонные	Хорошее	
Стены	Кирпичные, облицованы плиткой	Хорошее	
Перекрытия	Железобетонные монолитные по металлическим балкам	Хорошее	
Полы	Плиточные	Хорошее	
Кровли	Совмещенные	Хорошее	
Проемы	Стеклопакеты	Хорошее	
Отделка	Окраска водным составом, подвесной потолок	Хорошее	
Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации	Хорошее	

Объект	Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37), площадью 288,60 кв.м
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново- Садовая/ул.Первомайская, д.3/27
Этаж расположения/ этажность	7 этаж/Семиэтажного нежилого здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	1932г., дата реконструкции – 2008г.
Назначение	Нежилые помещения административного назначения
Текущее использование объекта оценки	На дату оценки не эксплуатируются в связи с проведением отделочных работ
Площадь общая	288,60 кв.м.
Полезная (арендопригодная) площадь объекта	253,39 кв.м
Высота потолков	3,40м
Отдельный вход	Доступ к объекту осуществляется через помещения 1-го этажа
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки	При осмотре расхождений с технической документацией не
объекта поэтажному плану	выявлено

Конструктивный элемент	Материал	Состояние	
Фундамент	Бетонные Хороп		
Стены	Кирпичные, облицованы плиткой Хороше		
Перекрытия	Железобетонные монолитные по металлическим балкам	Хорошее	
Полы	Плиточные Хор		
Кровли	Совмещенные	Хорошее	
Проемы	Стеклопакеты	Хорошее	

Отделка	Окраска водным составом, подвесной потолок	Хорошее
Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации	Хорошее

Объект	Земельный участок (Доля 171461/191790), площадью 1917,90 кв.м		
Местоположение (адрес)	Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново-Садовая/ул.Первомайская, д.3/27		
Кадастровый номер участка	63:01:0607001:355		
Удельный показатель кадастровой стоимости	2513,01 руб./ кв.м		
Категория	Земли населенных пунктов		
Назначение	Земельный участок под фабрику		
Площадь участка	1 917,90 кв.м (Доля 171461/191790 – 1 714,61 кв.м)		
Форма участка	Неправильной формы		
Улучшения	Нежилое здание		
Наличие инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водопровод, канализация, теплоснабжение		

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

<u>Законодательная разрешенность</u>: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству $P\Phi$, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

<u>Физическая осуществимость</u>: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

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

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

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

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наиболее эффективное

использование собственности как улучшенной — это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

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

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

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



Рисунок 1.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа.

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

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

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



Рисунок 1.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансовокредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

Возможные направления развития:

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

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

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

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

- усиление экономической роли сферы торговли и услуг.
- дальнейшая дифференциация экономической базы.

• рост удельной доли малых предприятий.

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

Город Самара разделён на девять административных районов.

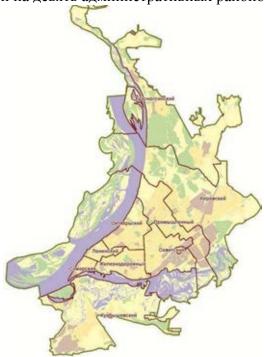


Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

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

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

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

2. Самарский район (30,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (65,1 тыс. чел.)

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

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

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

4. Железнодорожный район (99.5 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской

области». Площадь района 1960 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

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

В состав район входят посёлки Шмидта и Толевый.

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

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

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

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

6. Советский район (179,9 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (225,8 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района расположены объекты культурно-спортивного, социального торгового и мемориального значения: культурно-досуговые центры на площади им. Кирова и П. П. Мочалова, кинотеатр «Луч», Дом ветеранов Великой отечественной войны, учебно-спортивный центр «Грация», торгово-развлекательный центр «Вива Лэнд», Вечный огонь неизвестному солдату в парке 50-летия Октября и памятник самолету-штурмовику «ИЛ-2».

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

Данные за июнь 2015 года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае — на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По итогам июня 2015 г. индекс промышленного производства в целом по Российской Федерации уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. и составил 95,2 %, в январе-июне 2015 г. – 97,3 процента. За І полугодие 2015 г. сокращение в промышленном производстве затронуло Центральный (92,3 % к І полугодию 2014 г.), Северо-Западный (97,2 %), Уральский (98,5 %), Сибирский (98,7 %) и Приволжский (99,9 %) федеральные округа.

При этом прироста объемов промышленного производства по сравнению с I полугодием 2014 г. среди федеральных округов достигли Крымский (на 8,8 %), Дальневосточный (на 4,4 %), Северо-Кавказский (на 3,2 %) и Южный (на 1,2 процента).

На уровне субъектов Российской Федерации рост промышленного производства за I полугодие 2015 г. наблюдался в 50 субъектах, из них прирост на 15 % и более к аналогичному периоду 2014 года продемонстрировали Тульская область, республики Марий-Эл и Алтай.

Среди 35 субъектов Российской Федерации, в которых промышленное производство по итогам I полугодия 2015 г. сократилось, наибольшее падение имело место в Республике Северная Осетия-Алания (на 18,5 %), Московской области (на 13,3 %), г. Москва (на 12,8 процента).

В целом по Российской Федерации индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 99,1 %, в I полугодии 2015 г. – 100,0 процента.

При этом в 37 субъектах Российской Федерации добыча полезных ископаемых в I полугодии 2015 г. возросла, в 1 субъекте Российской Федерации – осталась на уровне соответствующего периода прошлого года. Рост указанного показателя более чем на 30,0 %

зафиксирован в Новгородской, Архангельской (без автономного округа), Ленинградской областях и Кабардино-Балкарской Республике.

Сокращение объемов добычи полезных ископаемых за этот же период отмечалось в 46 субъектах Российской Федерации. При этом ощутимый спад (более чем на 40,0 %) наблюдался в Тверской и Ярославской областях.

Индекс производства по обрабатывающим производствам в целом по Российской Федерации в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 93,4 %, в I полугодии 2015 г. – 95,5 процентов.

Спад наблюдался в 42 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительный – в Республике Северная Осетия – Алания (на 23,1 % по сравнению с I полугодием 2014 г.), Оренбургской области (на 24,8 %) и Республике Алтай (на 23,5 процента).

Рост обрабатывающих производств в тот же период отмечен в 43 субъектах Российской Федерации, причем наибольшего прироста достигли Тульская область (на 26,6 % по сравнению с І полугодием 2014 г.), Республика Марий Эл (на 29,9 %), Ямало-Ненецкий автономный округ (на 29,0 %), Тюменская область (без автономных округов) (на 15,6 %), Республика Бурятия (17,3 процента).

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по Российской Федерации в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 99,0 %, в I полугодии 2015 г. – 99,9 процента.

Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 65,9 % в I полугодии 2014 г. до 66,2 % в I полугодии 2015 г., атомными электростанциями – с 16,7 % до 18, 4% соответственно, гидроэлектростанциями – уменьшилась с 17,4 % до 15,4 процента.

Наибольшее увеличение объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды за I полугодие 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года наблюдалось в республиках Алтай (на 77,6 %) и Крым (на 26,2 %), Ставропольском (на 20,3 %) и Приморском (на 18,8 %) краях. Значительное снижение значения данного показателя отмечено в Амурской (на 17,4 %), Калужской (на 14,6 %), Орловской (на 13,6 %) областях.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2015 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 294,5 млрд. рублей, или 101,6 %, в I полугодии 2015 г. – 1 399,8 млрд. рублей, или 102,9 процента.

В І полугодии 2015 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 5,9 млн. тонн (104,9 % к аналогичному периоду 2014 г.), молока – 15,2 млн. тонн (99,8 %), яиц – 21,2 млрд. штук (102,2 процента).

Объем строительных работ, произведенных в Российской Федерации в июне 2015 г. составил 520,2 млрд. рублей, или 90,0 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2015 г. – 2 232,4 млрд. рублей, или 93,0 процента.

При этом в Чукотском автономном округе указанный показатель за период январь-июнь 2015 г. увеличился в 5,7 раза, в Новгородской области — в 2,7 раза, в Республике Крым — в 2,5 раза, в Волгоградской и Амурской областях — в 1,6 раза каждая, в Курской области — в 1,3 раза, в Кировской и Белгородской областях — в 1,2 раза каждая.

В тот же период значительное падение объемов строительства было отмечено в Ненецком автономном округе (на 50,5 %), Приморском и Хабаровском краях (на 37,2 %, и 34,7 % соответственно), Еврейской автономной области (на 35,6 %), республиках Калмыкия, Алтай, Тыва и Карелия (на 54,1 %, 41,7 %,37,4 и 34,9 % соответственно), в Новосибирской (на 33,0 %) и Рязанской (на 31,4 %) областях.

Основной объем строительных работ в январе-июне 2015 г. приходился на гг. Москву и Санкт-Петербург, Московскую, Нижегородскую, Ростовскую области, Краснодарский, Красноярский края, республики Татарстан, Башкортостан, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ, доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила более половины.

В целом по Российской Федерации в I полугодии 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года площадь введенных в действие жилых домов увеличилась на 15,3 % и составила 34,3 млн. кв. м общей площади. Объемы построенного жилья в I полугодии 2015 г. в

69 субъектах Российской Федерации превысили уровень аналогичного периода 2014 года, в 3,2 раза – в Магаданской области, в 2,2 раза – в Камчатском крае, в 2,1 раза – в Хабаровском крае, в 1,9 раза – в Тульской области, в 1,8 раза – в Ямало-Ненецком автономном округе.

Оборот розничной торговли в июне 2015 г. составил 2 232,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 90,6 % к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2015 г. – 12 922,5 млрд. рублей и 92,0 процента.

В июне 2015 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7 %, непродовольственных товаров – 51,3 % (в июне 2014 г. – 47,4 % и 52,6 % соответственно).

В І полугодии 2015 г. снизился оборот розничной торговли в 77 субъектах Российской Федерации. Значительное снижение наблюдалось в г. Севастополе (на 33,2 %), Самарской (на 18,2 %), Новосибирской и Кемеровской (на 17,0 % каждая), Ивановской (на 15,8 %) областях.

Показатель увеличился в 8 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительно — в Республике Бурятия и Чукотском автономном округе (на 5,8 % каждая), Республике Саха (Якутия) (на 2,5 %), Чеченской Республике (на 1,9 процента). В остальных субъектах Российской Федерации оборот розничной торговли в I полугодии 2015 г. остался практически на уровне соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг населению в I полугодии 2015 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 5 % и более в Чеченской республике, республиках Калмыкия, Карелия, Камчатском, Краснодарском краях, Тверской области. Снижение данного показателя отмечалось в 52 регионах, из которых наихудшую динамику продемонстрировал Ненецкий автономный округ (86,5 % к I полугодию 2014 года).

В январе-июне 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года индекс потребительских цен составил 116,0 процента. В июне 2015 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2 %, в том числе на продовольственные товары – 99,6 %, непродовольственные товары – 100,3 %, услуги – 101,0 процента.

В июне 2015 г. в 7 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0.5~% и более, из них в Республике Крым и г. Севастополе — на 1.4~% и 1.3~% соответственно.

В июне 2015 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4 % (в июне 2014 г. выросли на 0,7 процента) в основном из-за снижения потребительских цен на овощи, фрукты. Так, среди наблюдаемых видов овощей и фруктов цены на огурцы снизились на 39,2 %, капусту белокочанную и помидоры — на 27,5 % и 23,1 % соответственно, лук репчатый — на 12,0 %, бананы — на 7,5 %. Вместе с тем цены на свеклу столовую выросли на 15,5 %, лимоны — на 11,6 %, морковь — на 9,3 %, сухофрукты, апельсины, виноград и картофель — на 2,3 — 4,1 процента.

Цены на непродовольственные товары в июне 2015 г. увеличились на 0,3 % (в июне 2014 г. – на 0,4 процента). Цены и тарифы на услуги в июне 2015 г. выросли на 1,0 % (в июне 2014 г. – на 0,9 процента).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2015 г. составила 3 792,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,8 % (с начала года — выросла на 14,3 процента). В субъектах Российской Федерации стоимость минимального набора продуктов питания варьировала от 3 064,0 рубля в Курской области до 8 262,7 рубля в Чукотском автономном округе, формируя разрыв между регионами по указанному показателю в 2,7 раза.

Реальные денежные доходы по предварительным данным, в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,5 %, в I полугодии 2015 г. – на 3,1 %. По предварительным данным Росстата в региональном разрезе за период январь-апрель данный показатель снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 годом в 51 субъекте, при этом на 10 и более процентов в Республике Ингушетия и Рязанской области.

Среднедушевые денежные доходы населения за июнь 2015 г. увеличились по сравнению с июнем 2014 г. во всех субъектах Российской Федерации, кроме Республики Татарстан и Ямало-Ненецкого автономного округа.

По состоянию на 1 июня 2015 г., по предварительным данным, объем доходов консолидированного бюджета Российской Федерации составляет 3 845,2 млрд. рублей.

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

Менее 1,0 % экономически активного населения признано в установленном порядке безработными в 22 субъектах Российской Федерации. Из них минимальный уровень зарегистрированной безработицы отмечен по состоянию на конец июня 2015 г. в гг. Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, Ханты-Мансийском и Ямало-Ненецком автономных округах, Ленинградской, Московской, Нижегородской, Ульяновской, Сахалинской областях.

Наиболее высокие показатели зарегистрированной безработицы по-прежнему фиксируются в регионах со сложной социально-экономической ситуацией: Республике Ингушетия (15,8 % в конце июня 2015 г.), Чеченской Республике (15,1 %), Республике Тыва (4,6 процентов). Количество создаваемых рабочих мест не обеспечивает в полной мере занятости трудоспособного населения, численность которого в указанных регионах растет.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2015 г. составила 3 314 млн. рублей и по сравнению с 1 июня 2015 г. увеличилась на 37 млн. рублей (1,1 процента).

В демографической сфере развития регионов в январе-мае 2015 г. отмечалось снижение числа родившихся (в 66 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 63 субъектах Российской Федерации).

В целом по стране в январе-мае 2015 г. число умерших превысило число родившихся на 8,6% (в январе-мае 2014 г. — на 4,5%), в 18 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,8 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2015 г. зафиксирован в 31 субъекте Российской Федерации (в январе-мае 2014 г. – в 37 субъектах Российской Федерации).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В июне 2015 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с июнем прошлого года 94,8 процента и с маем 2015 г. — 99,5 процента. В первом полугодии предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2,3 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

В сельскохозяйственных организациях, по-прежнему, сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых культур -73,0% от общей площади в хозяйствах всех категорий, подсолнечника -75,1%, в хозяйствах населения - картофеля 77,2% и овощебахчевых культур -75,9%.

На 1 июля 2015 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 252,6 тыс. голов, в том числе коров -110,8 тыс. голов, свиней -180,2 тыс. голов, овец и коз -167,2 тыс. голов.

В крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях в январе - июне 2015 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось производство молока на 1,4%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) и производство яиц снизились соответственно на 4,2% и 0,8%.

В январе-июне 2015 года субъекты малого предпринимательства формировали 47,1 процента оборота оптовой торговли.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в июне 2015 года составил 10482,2 млн.рублей, или 84,8% к июню 2014 года и 114,4% к маю текущего года; в январе-июне 2015 года – 43160,3 млн.рублей и 80,5%.

Запасы нефтепродуктов в сельскохозяйственных организациях, по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Самарской области, на 1 июля 2015 года составили: дизельного топлива – 18,3 тонн (125,3% к уровню предыдущего года), бензин – 1,1 тонн (105,3% к уровню предыдущего года).

На 1 июля 2015 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений составило 113635 единиц.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2015 года работникам организаций Самарской области, составила 27131 рублей. За месяц средняя заработная плата уменьшилась на 3,7%, по сравнению с маем 2014 года выросла на 7,2%. Реальная заработная

плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в мае 2015 года составила к уровню мая 2014 года 92,3%, к уровню апреля 2015 года – 96,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-мае 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года сократились на 6,9 процента.

Численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет по итогам опросов населения по проблемам занятости в среднем за апрель-июнь 2015 года составила 1766,7 тыс. человек, в их числе 1702,1 тыс. человек, или 96,4% экономически активного населения, были заняты в экономике и 64,6 тыс. человек — не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В мае 2015 года среднесписочная численность работников организаций области составила 1083,8 тыс. человек. Против мая 2014 года она снизилась на 1,9%, по сравнению с предыдущим месяцем – на 0,5%.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу июня 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 20,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 18,9 тыс. имели статус безработного.

Численность постоянного населения области на начало июня 2015 года по предварительной оценке составила 3207,6 тыс. человек. За январь-май 2015 года численность населения уменьшилась на 5,1 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-маем 2014 года сократилось на 1,3 процента, число умерших увеличилось на 2,0 процента, превысив число родившихся на 26,6 процента (в январе-мае 2014 года на 22,5 процента). Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-феврале 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Естественный прирост населения зарегистрирован в Куйбышевском и Октябрьском районах города Самары, в Автозаводском районе города Тольятти, в пгт Усть-Кинельский городского округа Кинель, пгт Рощинский муниципального района Волжский, муниципальном районе Большечерниговский.

Таблица № 1.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

таолица № 1.1 Основные эконо		Июнь 2015 г. в % к			
	Июнь 2015 г.	маю 2015 г.	июню 2014 г.	Январь- июнь 2015 г.	Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г.
Оборот организаций, млн. рублей	217832,6	107,3	103,5	1244298,9	106,2
Индекс промышленного производства, %	X	99,5	94,8	X	102,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	21245,2	97,1	121,3	121242,4	120,2
обрабатывающие производства	71694,0	115,2	101,8	408582,8	109,0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7384,3	96,7	100,6	60890,2	101,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	10482,2	114,4	84,8	43160,3	80,5
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади	174,3	в 2,4 р.	в 1,8 р.	747,3	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками	39,6	100,4	62,3	455,4	133,1
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей 1)	X	х	X	14021,1	100,2
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11611,2	86,4	97,2	73995,2	113,8
Объем услуг предприятий связи,млн.рублей ²⁾	2860,5	101,3	103,8	17386,7	105,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	49716,7	101,1	79,7	273071,4	81,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	2087,6	103,8	77,8	11871,3	82,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	51420,2	110,5	87,5	274606,3	86,4
Объем платных услуг населению, млн.рублей	11856,8	102,3	98,0	71042,8	97,3
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1116,8	97,0	87,5	6748,2	98,3

		_	. 2015 г. % к		
	Июнь 2015 г.	маю 2015 г.	июню 2014 г.	Январь- июнь 2015 г.	Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г.
Индекс потребительских цен, %	X	100,2	115,4	X	116,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	99,1	113,0	X	113,4
Численность безработных, зарегистрированных в					
государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	18,9	96,5	120,3	X	X

¹⁾ Данные предварительные.

ПОКАЗАТЕЛИ Г.О. САМАРА

Прогноз социально-экономического развития городского округа Самара на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов (далее – прогноз) разрабатывался на основе комплексного анализа ситуации, сложившейся в экономике городского округа в базовом 2013 году, оценки итогов развития в 2014 году, предложений отраслевых (функциональных) органов Администрации городского округа, а также прогнозов развития крупных организаций города. Прогноз является ориентиром социально-экономического развития городского округа Самара на среднесрочную перспективу для органов местного самоуправления городского округа Самара и принятия конкретных решений в области социально-экономической политики.

Развитие промышленности городского округа Самара в 2015-2017 годах будет определяться прогнозируемым ростом объемов производства и успешной реализацией инвестиционных проектов на предприятиях следующих отраслей:

- в обрабатывающих производствах:
- в металлургическом производстве проведение модернизации стана холодного проката 2300 и приобретение шлифовального станка для шлифовки рабочих и опорных валков стана горячей прокатки на ЗАО «Алкоа Самарский металлургический завод»;
- в машиностроительном комплексе концентрация производственных мощностей и модернизация производства промышленных и специальных подшипников ОАО «Самарский подшипниковый завод»;
 - в аэрокосмической отрасли:
- ОАО «Авиакор-авиационный завод» и ОАО «Салют» создание мощностей в целях выполнения государственного оборонного заказа;
- ОАО «РКЦ «Прогресс» модернизация испытательной базы, реконструкция и техническое перевооружение производственной базы для обеспечения серийного изготовления РН «Союз» и космического комплекса «Б-М»;
- ОАО «Кузнецов» реализация Программы реконструкции и технического перевооружения производства, доводка и освоение серийного производства приводов для электрогенераторов, организация серийного производства ракетного двигателя «НК 33А» и серийного производства двигателя «НК-361» для газотурбовоза;
- в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака стабилизацией финансово-экономической ситуации на ООО «Жигулевское пиво», ЗАО «Самарский булочно-кондитерский комбинат», Компания «Молторг»;
- рост объемов в нефтепереработке: рост объемов производства ОАО «Куйбышевский НПЗ» в результате реализации на предприятии программы масштабной модернизации производства, главная цель которой полный переход на выпуск топлива класса «Евро-5», а также увеличение глубины переработки, повышение экологической и промышленной безопасности предприятия;
- в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов рост объемов производства ЗАО «Мягкая кровля», ОАО «Железобетон», ОАО «Темплант», что будет определяться увеличением объемов строительства в городском округе Самара;

²⁾ Темп роста в действующих ценах.

- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования — стабилизацией финансово-экономической ситуации на ЗАО «ГК Электрощит ТМ «Самара» и ЗАО «Самарская кабельная компания».

В прогнозируемом периоде росту объемов промышленного производства в городском округе Самара также будет способствовать инвестиционный и потребительский спрос.

В рамках государственной программы Самарской области по подготовке и проведению Чемпионата мира по футболу в 2018 году планируется финансирование мероприятий в объёме 56,4 млрд. рублей, из них 17,6 млрд. рублей – прогнозная оценка средств федерального бюджета.

Для улучшения внутригородских пассажирских перевозок в Самаре ведётся строительство метрополитена за счёт средств федерального и областного бюджетов в рамках подпрограммы «Развитие метрополитена в городском округе Самара» государственной программы Самарской области «Развитие транспортной системы Самарской области (2014-2025 годы)».

Основной задачей жилищной политики на период до 2017 года является формирование рынка жилья, доступного для различных категорий граждан, с учетом их реальных потребностей и возможностей.

Прогнозные показатели ввода жилья планируется достичь за счет реализации мероприятий государственной программы Самарской области «Стимулирование развития жилищного строительства в Самарской области» на 2011-2015 годы и муниципальной программы городского округа Самара «Стимулирование развития жилищного строительства в городском округе Самара» на 2012-2015 годы.

Основными направлениями в реализации намеченного в жилищной сфере будут являться:

- увеличение ввода нового жилья, в том числе за счёт жилья эконом-класса и малоэтажного строительства;
- осуществление государственной поддержки отдельных категорий граждан, в том числе молодых семей, работников бюджетных организаций;
- реализация мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в рамках существующих муниципальных и государственных программ;
- определение потребности в жилых помещениях некоммерческого и коммерческого жилищного фонда;
- создание условий, в том числе налоговых и законодательных, для развития некоммерческого и коммерческого жилищного фонда;
- содействие предоставлению земельных участков для жилищного строительства, для целей коммерческого и некоммерческого найма, коммунальной и дорожной инфраструктурой.

Развитие сферы розничной торговли в 2015-2017 годах будет зависеть от следующих факторов: расширения сети розничной торговли, дальнейшего развития инфраструктуры торговли, сохранения положительной динамики роста реальных располагаемых доходов населения и потребительского кредитования.

В перспективе до 2017 года в городском округе Самара планируется открытие порядка 17 новых торгово-офисных объектов.

В период до 2017 года планируется постепенное перераспределение покупательских потоков в пользу сетевых магазинов, что в перспективе должно привести к закрытию ряда модульных магазинов и объектов мелкой розницы.

В целях насыщения потребительского рынка качественной сельскохозяйственной продукцией по доступным ценам, стабилизации цен, удовлетворения потребностей населения Администрация городского округа Самара организует ярмарки на территории городского округа Самара.

Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутрирегиональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.

Основные проекты г.о. Самара:

1. Мосты Самары. В 2014 году завершилось строительство крупнейшего моста «Кировский», а в 2015 году начинается строительство мостового перехода «Фрунзенский». Эти

проекты сделают огромный вклад в развитие транспортной связанности Самары и пригородных территорий.

- 2. Аэропорт «Курумоч». В 2014 году завершается строительство нового пассажирского терминала международного аэропорта «Курумоч».
- 3. Набережная Самары В 2014 году реконструировали набережную Волги, учитывая современные требования к качеству строительных работ и доступности городской среды. Это самая протяженная набережная на Волге, которую дополняют 170 тыс. кв. м пляжей рядом с центром.
- 4. Стадион к ЧМ-2018. В 2012 году Самара вошла в число городов, которые будут принимать у себя матчи Чемпионата Мира по футболу в 2018 году. Подготовка к ЧМ-2018 предусматривает масштабные работы по благоустройству, капитальный ремонт дорог, модернизацию транспортной системы. На территории, прилегающей к стадиону, будет размещаться инновационный технополис «Гагарин-центр», объект отдыха и туризма. Общая площадь объекта проектирования составляет 930 га.
- 5. Технополис «Гагарин-центр». Строительство технополиса «Гагарин-центр» должно способствовать вхождению Самарского аэрокосмического университета в мировой Топ-100 и создать мощный задел для развития аэрокосмической отрасли по всей стране.
- 6. Развитие туризма. В направлении развития туризма будут реализованы крупные проекты на территории, как Самары, так и агломерации. Комплекс «Жигулевская Жемчужина» предлагает создание в Самарской области современных экологически благоприятных курортов на территории Жигулевских гор. С Самарой планируется он будет связан канатной дорогой.
- 7. Историческая Самара. Утвержден проект реконструкции 120 га исторического центра города Самары в границах улиц Комсомольской, Фрунзе, акватории реки Волги и акватории реки Самары.
- 8. Проблема ветхого жилья. Сегодня в Самаре очень остро стоит решение проблем ветхого и аварийного жилья. Поэтому с помощью регионального оператора жилищных программ Самарского областного фонда жилья и ипотеки (СОФЖИ) минстрой планирует значительно продвинуться в решении этого социально значимого вопроса, параллельно решая еще одну чрезвычайно актуальную для Самары проблему. В центральной части города расположена основная часть ветхого и аварийного жилья Самары. Под руководством министерства строительства СОФЖИ ведет работу по подготовке ППТ пяти кварталов центральной части города (в границах улиц Молодогвардейской, Галактионовской, Рабочей, Садовой и Л. Толстого), где на месте ветхого жилья будут построены современные жилые дома.
- 9. Жилищное строительство. Самара наращивает объемы жилищного строительства. Запланирована застройка территорий бывших предприятий: планировка территорий «Самар-Центр» (40га) и площадки Завода имени Масленникова (50 га).
- 10. Модернизация производства. На данный момент работа ведется в компаниях аэрокосмической отрасли: корпорации «Кузнецов»

Демографическая ситуация, которая складывается в Самаре, требует строительства новых дошкольных учреждений. В планах у администрации в 2015 году реконструкция и строительство общей сложности пяти детских садов. В области культуры планируется восстановить три ДК: «Зубчаниновка», «Юность» и «России». Последний, по задумке городских властей, должен стать одним из крупнейших молодежных центров, в котором разместятся общественные организации и самарское КВН-движение.

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

• Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации http://economy.gov.ru/

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

3. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В $2010-2015~{ m ft}.$

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.1 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости в г. Самара за 2010-2015 гг

Название объекта	Класс	Адрес расположения	Девелопер	Общая площадь объекта, кв.м	Этажность	Год ввода/реконс трукции/снос а
Вертикаль	B+	Московское ш./ул. Пролетарская	УК «Эл-Траст»	10 712	27	2010
Галактика	В	ул. Ярмарочная, 55/ ул. Ульяновская, 52	СанТехСтрой	12 000	17	2010
МФЦ	C+	Московское ш./ул. Луначарского		3 000	4	2011

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

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

Год	2013 год	2014 год	1 квартал 2015 год	2 квартал 2015 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	805	1 172	1 216	1 549
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	178 460	233 858	220 422	279 689

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

Год	2013 год	2014 год	1 квартал 2015 год	2 квартал 2015 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	868	1 027	935	691
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	294 131	319 589	314 107	215 044

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

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

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

- В Самаре сложилось несколько коридоров, отличающихся большим трафиком и пользующихся большим спросом среди арендаторов/покупателей офисной недвижимости. Наиболее давние по сроку образования:
 - ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
 - ул. Куйбышева
 - ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)
 - Московское шоссе (от Осипенко до Советской Армии)
 - ул. Гагарина/ул. Победы

Таблица 4.1 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

1 аолі	ица 4.1 Общие сведения о		цвижимости г. Самара	
Показатели	Сегмент рынка			
	Рынок аренды	Pi	ынок продажи	
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2015 г., шт.	1 549		691	
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2015 г., кв.м	279 689		215 044	
Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2015 г., кв.м	176		307	
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости	ул. Алексея Толсто ул. Гагарина, ул. Галактионовск ул. Революционна ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачул. Ерошевского, Завод Карла Маркса пр-кт, Кит, ул. Красноармейс ул. Куйбышева, ул. Лен ул. Молодогвардейс Московское ш., ул. Осипенко, ул. Ури	ул. Водн ул. Бодн ул. Г ул. Ер чная, ское ш., рова пр- кая, инская, кая, ул. К ул. К ул. К ул. К ул. К ул. К ул. К ул. Ер	ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская	
Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов			
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2014 г.	 затраты на уборку, охрану объекта, затраты на управление и заключение договоров аренды, затраты на оплату обслуживающего персонала, затраты на вывоз мусора, затраты на содержание территории и автостоянку, налог на имущество, плата за землю, страхование, резервы на замещение. 			
Процент операционных расходов, % от	Среднее	Расширенн	ый интервал	
потенциального валового дохода. (Для офисных объектов класса С и ниже)	17	10	30	

Таблица 4.2 Основные источники информации по рынку офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 г.

		e. camapa no coentomino na 2 noapman 2010 e.
N п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт Dom63.ru	http://dom.63.ru/
2	Информационная система «Центр»	http://www.iscentre-samara.ru/
3	Журнал «Зеленая площадь»	Приложение к обозрению «Новости рынка недвижимости»
4	Информационная система «Волга-Инфо»	http://www.volga-info.ru/
5	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/

5. СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ (БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ) Г. CAMAPA^1

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

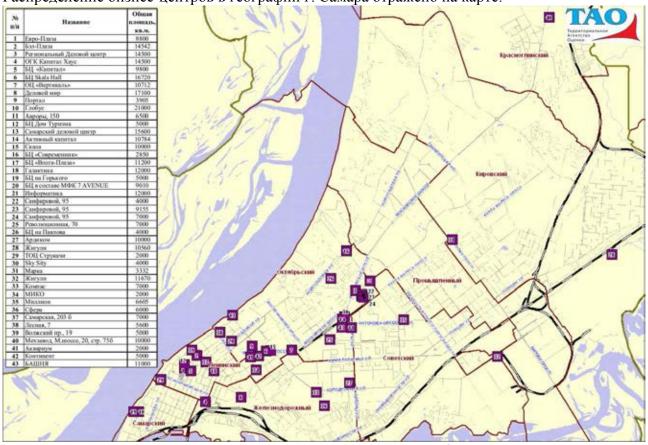


Рисунок 5.1 Распределение бизнес-центров г. Самара

Во 2 квартале 2015 года структуре качественных БЦ практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса С и В (по 40-45% .cooтветственно).

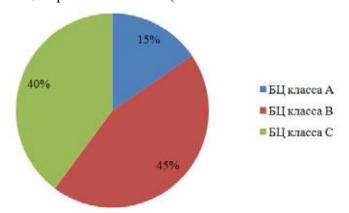


Рисунок 5.2 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2015 года, % от общей площади

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

Во 2 квартале 2015 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара выросла относительно начала 2014 года и составила 5,8%. В бизнес-центрах класса «А» выросло количество вакантных площадей за счет БЦ «Башня», где по данным на 2 квартал 2015 года было около 20% свободной площади.

Самара, 2015 г.

 $^{^{1}}$ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

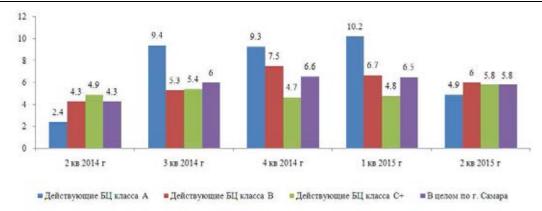


Рисунок 5.3 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2014-2015 гг., % к общей площади



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

В среднем во 2 квартале 2015 года в классифицируемых объектах Самары арендная ставка установилась на уровне 525 руб./кв.м/мес., наблюдается снижение аренды относительно начала 2015 года на 7%.

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

- тип постройки здания (класс A, B, C);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- наличие парковочных мест.

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

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города примерно по 20% экспозиции приходится на центральные районы – Октябрьский и Ленинский.

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

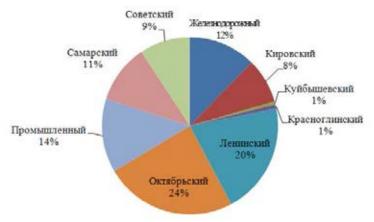


Рисунок 6.1 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата в аренду во 2 квартале 2015 года составил около 254,7 тыс. кв.м.

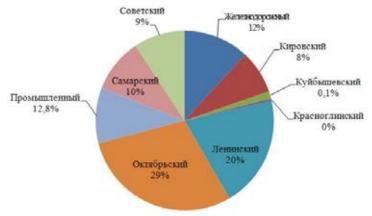


Рисунок 6.2 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на конец 2 квартала 2015 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 100 кв. м (57%).

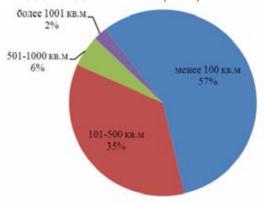


Рисунок 6.3 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на конец 2 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Средняя арендная ставка на офисные площади по состоянию на 2 квартал 2015 года составила 548 руб./кв.м/мес., что на 2,6 % ниже, чем на конец 2014 года.



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

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 100 руб./кв.м/мес. в Куйбышевском районе (предлагается офисное помещение площадью 1300 кв.м на улице Придорожная). Самые дорогие офисные помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение — 1928 руб./кв.м/мес. в Октябрьском районе (предлагается офисное помещение на пересечение улиц Осипенко/пр-т. Ленина).

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

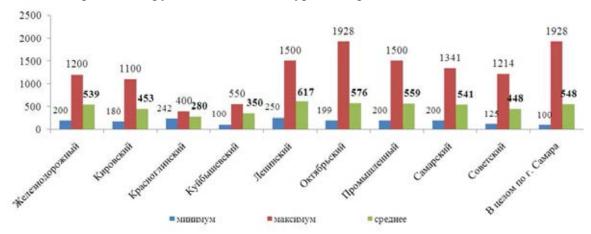


Рисунок 6.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., руб./кв.м/мес.

Во 2 квартале 2015 года средняя арендная ставка в офисных помещениях площадью менее 100 кв.м -555 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных офисных помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем 482 руб./кв.м/мес.

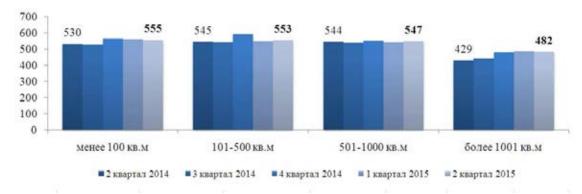


Рисунок 6.6 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2014-2015 гг., руб./кв.м/мес.

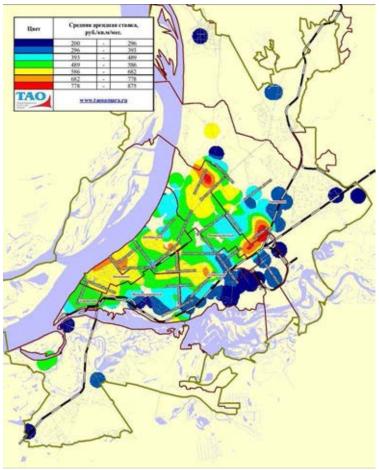


Рисунок 6.7 Ценовая карта по средним ценам предложения арендных ставок объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 г., руб./кв.м/мес.

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

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

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

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

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи офисных помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города примерно 30% экспозиции приходится на центральный район — Октябрьский.

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

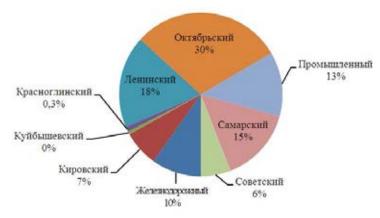


Рисунок 7.1 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата на продажу во 2 квартале 2015 года составил около 215 тыс. кв.м.

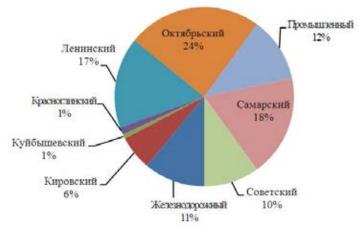


Рисунок 7.2 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартала 2015 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений по размеру площади офисных объектов преобладают помещения до 500 кв м. (87%).

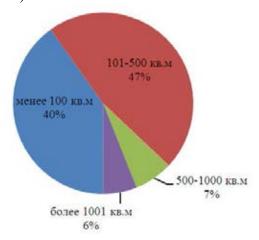


Рисунок 7.3 Структура предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на конец 2 квартала 2015 г., % от общего количества в шт.

Средний уровень цены продажи офисных площадей в формате «встроено-пристроенные объекты» по данным на 2 квартал 2015 года составил 52,9 тыс. руб./кв.м, что на 1,2% ниже, чем на конец 2014 года.



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

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2015 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 61,9 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Куйбышевском районе (в среднем 35,8 тыс. руб./кв.м).

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

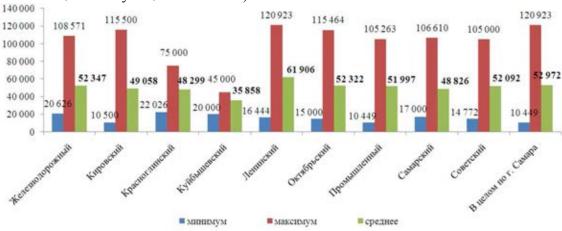


Рисунок 7.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартала 2015 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи офисной «встройки» крупные предложения более 1000 кв.м дешевле объектов площадью менее 100 кв.м (в среднем 42,5 тыс. и 59,9 тыс. руб./кв.м соответственно).

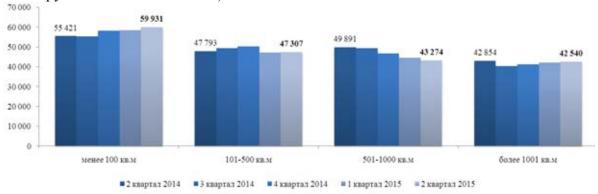


Рисунок 7.6 Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости встроеннопристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2014-2015 гг., руб./кв.м

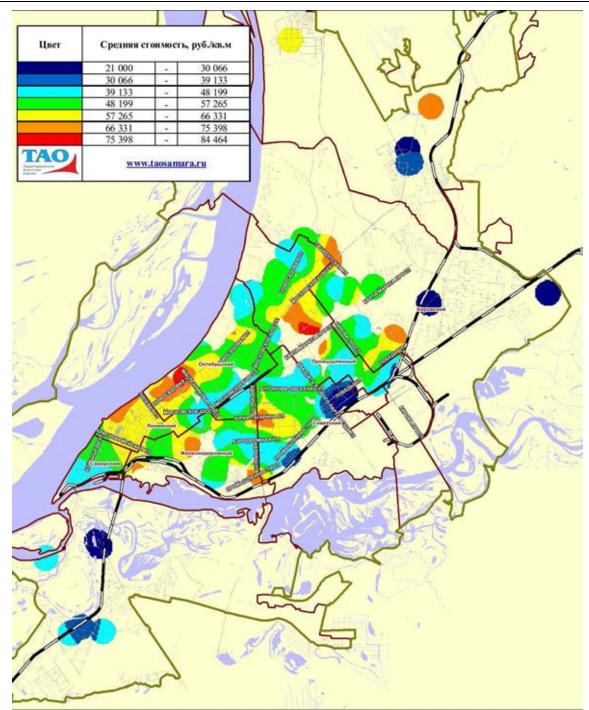


Рисунок 7.7 Ценовая карта по средним ценам предложения объектов офисной недвижимости встроеннопристроенного формата г. Самара по состоянию на конец 2 квартала 2015 г.

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

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

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

8. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на 2 квартал 2015 года установилась на уровне 8,69%.

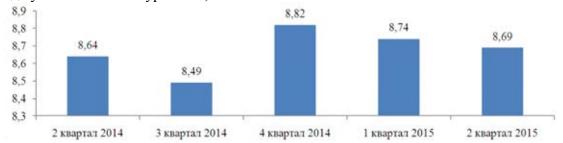


Рисунок 8.1 Средние ставки капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара, 2014-2015 гг., % По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации офисных помещений по состоянию на 2 квартал 2015 года находится в диапазоне от 4,87 до 9,31%.

Таблица 8.1 Ставка капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г.

Административный район г. Самара	Средняя величина ставки капитализации, %
Железнодорожный	8,65
Красноглинский	4,87
Кировский	7,76
Куйбышевский	8,20
Ленинский	8,37
Октябрьский	9,25
Промышленный	9,03
Самарский	9,31
Советский	7,22
В целом по Самаре	8,69

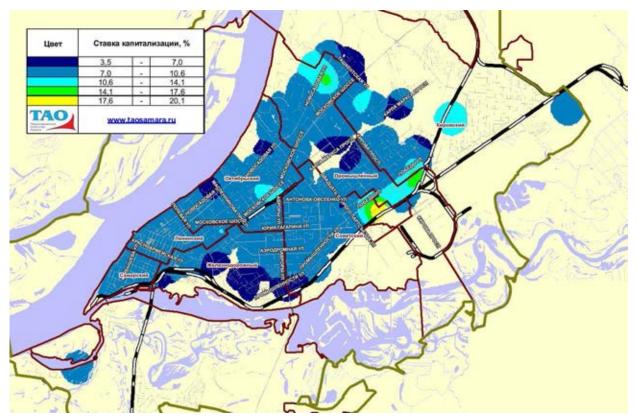


Рисунок 8.1 Карта ставок капитализации (средние значения) объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2015 г., %

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

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2015 года вырос и составляет 170 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на 2 квартал 2015 года установились в Ленинском районе — 182 сут. Минимальный срок экспозиции у офисных помещений в аренду в Советском районе (142 сут.).

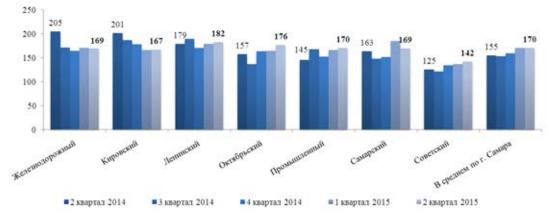


Рисунок 9.1 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., сут.

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2015 года составляет 175 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Самарском районе (в среднем 182 сут.), а минимальное среднее значение — в Кировском районе (153 сут.).

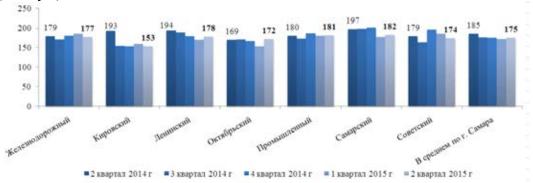


Рисунок 9.2 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., сут.

10. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

- Во 2 квартале 2015 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара выросла относительно начала 2014 года и составила 5,8%.
- В среднем во 2 квартале 2015 года в классифицируемых объектах Самары арендная ставка установилась на уровне 525 руб./кв.м/мес., наблюдается снижение аренды относительно начала 2015 года на 7%.

СЕМЕНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА

- По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте аренды офисных помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города примерно по 20% экспозиции приходится на центральные районы Октябрьский и Ленинский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата в аренду во 2 квартале 2015 года составил около 254,7 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных помещений г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей до 100 кв м (57%).
- Средняя арендная ставка на офисные площади по состоянию на 2 квартал 2015 года составила 548 руб./кв.м/мес., что на 2,6 % ниже, чем на конец 2014 года.

- Во 2 квартале 2015 года средняя арендная ставка в офисных помещениях площадью менее 100 кв.м -555 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных офисных помещениях на первых этажах жилых домов в среднем 482 руб./кв.м/мес.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2015 года вырос и составляет 170 сут.
- По состоянию на конец 2 квартала 2015 года в сегменте продажи офисных помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города примерно 30% экспозиции приходится на центральный район Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей встроенно-пристроенного формата на продажу во 2 квартале 2015 года составил около 215 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площади офисных объектов преобладают помещения до 500 кв. м. (87%).
- Средний уровень цены продажи офисных площадей в формате «встроено-пристроенные объекты» по данным на 2 квартал 2015 года составил 52,9 тыс. руб./кв.м, что на 1,2% ниже, чем на конец 2014 года.
- Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2015 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 61,9 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Куйбышевском районе (в среднем 35,8 тыс. руб./кв.м).
- С позиции размера площадей в сегменте продажи офисной «встройки» крупные предложения более 1000 кв.м дешевле объектов площадью менее 100 кв.м (в среднем 42,5 тыс. и 59,9 тыс. руб./кв.м соответственно).
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2015 года составляет 175 сут.
- В среднем для офисных площадей ставка капитализации по г. Самара на конец 2 квартала 2015 года установилась на уровне 8,69%.

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

4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

$$Cm_{\text{недв.}} = Cm_{y_{\pi}} + Cm_{\text{земли}}$$

где:

- $Cm_{He\partial B}$ стоимость единого объекта;
- $Cm_{\nu n..}$ стоимость улучшений;
- $Cm_{3eмлu}$ рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

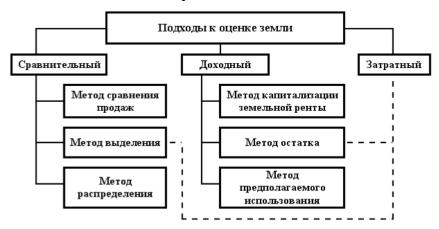
Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) доходный, сравнительный и затратный подходы к оценке. В рамках каждого из подходов оценщик вправе самостоятельно выбирать конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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

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

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков



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

Площадь земельной доли, приходящейся на оцениваемые помещения, рассчитывалась пропорционально общей площади помещений:

Общая площадь земельного участка (согласно Свидетельству о госрегистрации права), кв.м.	1917,90
Площадь доли 171461/191790 (согласно Свидетельству о госрегистрации права), кв.м.	1 714,61
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	77,68
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237)	84,94
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64, 131,141-193), кв.м.	298,28
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №30 (3 этаж	297,81

комнаты №№73,136,145-193), кв.м.	
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208), кв.м.	298,22
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213), кв.м.	290,09
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218), кв.м.	310,16
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение № 31 (7 этаж комнаты №№28-37)	57,42

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

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

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

Метод сравнения продаж.

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

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже земельных участков в рассматриваемом районе. Информация об аналогах была получена из базы данных Информационной Системы «Центр» (см.приложение к отчету).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение

собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
 - экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Непосредственно для расчетов были использованы следующие методы:

Метод 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 объектааналога 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.

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

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.

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

В рамках методов была принята следующая кодировка качественных параметров.

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

Фактор	Варианты	Балловая кодировка фактора
	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне с менее высокими потребительскими характеристиками	9
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее низкими потребительскими характеристиками	7
M	До 20 сот.	10
Масштаб участка,	От 20 до 50 сот.	9
сот.	Свыше 50 сот.	8

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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 общей долевой собственности (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности на объекты-аналоги)
- Условия финансирования сделки (корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок по продаже на рынке. Использование кредитных ресурсов покупателем не может существенно повлиять на цену сделки)
 - Условия предложения (корректировки не производились, стандартные)
- Дата предложения (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

При подборе аналогов внесены корректировки на торг. Скидка на торг определена на основании анализа рынка земельных участков, а также опроса риэлторов. В данном случае принята средняя скидка на торг в размере 5%.

Описание объектов – аналогов

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "Абонент № 933",
	т.244-42-49
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015r.
Цена аналога	90 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	5000,00
Стоимость единицы сравнения	18 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	85 500 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	17 100 руб.
Месторасположение	ул.Советской Армии
Масштаб участка, сот.	50

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "Камертон", т.990-91-01
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015r.
Цена аналога	51 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3000,00
Стоимость единицы сравнения	17 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	48 450 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	16 150 руб.
Месторасположение	1 просека
Масштаб участка, сот.	30

Наименование аналога №3	Земельный участок, "Avito", т.8-927-701-33-39,
	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok
	_20_sotizhs_645686252
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	30 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	2000,00
Стоимость единицы сравнения	15 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	28 500 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	14 250 руб.
Месторасположение	ул.Советской Армии
Масштаб участка, сот.	20

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

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Советской Армии	Bec - 10,00
Аналог №2	1 просека	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Советской Армии	Bec - 10,00

Фактор 1: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков и уровня деловой активности в исследуемом районе.

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	до 20	Bec - 10,00
Аналог №1	50	Bec - 9,00
Аналог №2	30	Bec - 9,00
Аналог №3	20	Bec - 9,00

Фактор 2: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков: земельные участки меньшей площади стоят дороже.

Для определения стоимости объекта оценки методом нормировки и методом анализа иерархии были использованы единые объекты - аналоги, использовалась единая кодировка баллов по единым ценообразующим факторам. На основании вышеизложенного, при согласовании использованных методов были присвоены следующие весовые коэффициенты: Метод нормировки - 1,00, метод анализа иерархий - 1,00.

Согласование результатов расчетов стоимости объекта оценки, полученных сравнительным подходом приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование

цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

Метод остатка.

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

Метод капитализации земельной ренты.

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

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

Стоимость земельных долей, приходящихся на нежилые помещения, рассчитывалась исходя из стоимости 1 кв.м.

Таким образом, стоимость прав собственности на земельный участок составляет:

таким ооразом, стоимость прав сооственности на земельный участок составляет:		
Объект	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	77,68	1 320 000
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237)	84,94	1 440 000
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64, 131,141-193)	298,28	5 060 000
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	297,81	5 060 000
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	298,22	5 060 000
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)	290,09	4 930 000
Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)	310,16	5 270 000

Земельный участок, приходящийся на Нежилое помещение № 31 (7 этаж комнаты №№28-37)	57,42	970 000
Итого:	1 714,61	29 110 000

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность той же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если за другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах.

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

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

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

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже помещений аналогичного назначения в рассматриваемом районе города. Информация об аналогах была получена из базы данных Информационной системы «Центр» и сайта «Avito.ru».

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

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

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

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

$$C_p = \coprod_i + K_i$$

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

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

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

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

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

- количественные
- качественные.

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

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

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

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

Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

В оценочной практике используется несколько методов прямого сравнения продаж: метод анализа парных продаж, на основе общего анализа объекта и рынка, статистических методов (стр. 47, Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости». М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238 с.). К классическим методам, описанным в литературе по оценке, в том числе зарубежной

(например, Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1997г., с-480), относится метод анализа парных продаж, согласно которому выбираются аналоги продаж, отличающиеся только по одному фактору, разность цен при этом определяет стоимостную характеристику влияния фактора на стоимость объекта. Это идеальный вариант. Может быть в Америке и существуют абсолютно одинаковые 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 субъективизма при назначении цены оферты собственником влияние 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 данном отчете использован метод анализа иерархий и метод нормировки. 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.

В данном отчете были использованы следующие методы:

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 объектааналога 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:

$$Cm = \frac{\sum_{i} (\mathcal{U}_{a + i} / \sum_{j} (\frac{K_{a + i}}{K_{\max j}}))}{N} * \sum_{j} \frac{K_{o \delta i}}{K_{\max j}}$$

где:

Ст - рассчитываемая стоимость объекта оценки;

Кан - коэффициент корректировки характеристики аналога;

Коб - коэффициент корректировки характеристики объекта;

Цан - цена продажи (предложения) сравнительного аналога;

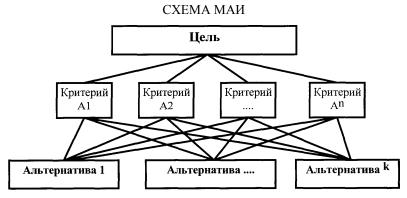
Кмах - максимальный коэффициент корректировки в строке характеристики;

ј - номер характеристики сравнения;

і - 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, возможно применение следующих критериев:

- А) Права на объекты;
- 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.

Элементом матрицы a (i, j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, 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 і с другим ј получено а (i,j) = b, то при сравнении второго фактора с первым получаем а (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 A1...An - множество из n элементов, тогда $W1...\Wn$ -соотносятся следующим образом:

	A1	A2	 An
A1	1	W2/W1	 W1/Wn
A2	W2/W1	1	
An	Wn/W1		1

Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	An		
A1	1	W1/W2	***	W1/Wn	$X1=(1*(W1/W2)* (W1/W2))^{1/n}$	BEC(A1)=X1/SUMMA
A2	W2/W1	1				+
	•					+
An	Wn/W1			1	$Xn = ((Wn/W1)^*^*1)^{1/n}$	BEC(An)=Xn/ SUMMA
					SUMMA	$\Sigma = 1$

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	A1 A2 An		An	•
	Bec (A1)	Bec (A2)		Bec (An)	
Вес Альтерна тивы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	Вес(Альт1)=Альт.1.1*Вес(А1)++Альт.1.п* Вес (Ап)
Вес Альтерна тивы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(А1)++Альт.2.п* Вес (Ап)
Вес Альтерна тивы k	Альт. k.1	Альт.к.2		Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.1<:.1*Вес(А1)+ +Альт.k.n* Вес (Ап)
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 методов была принята следующая кодировка качественных параметров.

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

Фактор	Варианты	Балловая кодировка фактора
	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее высокими потребительскими характеристиками	10
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	9
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
	Хорошее	10
Co. 0770 77770	Удовлетворительное	9
Состояние	Черновая отделка	6
	Требует кап.ремонта	6
	До 200 кв.м	10
Масштаб объекта	От 200 кв.м до 1000 кв.м	9
(площадь), кв.м	От 1000 кв.м до 2000 кв.м	8
	От 2000 кв.м до 3000 кв.м	7
	Свыше 3000 кв.м	6
	Первые этажи	10
	2 этаж; 1,2/-	9
Этаж расположения	цоколь; 1-3/3	8
	с 3-го этажа и выше Подвал (не отапливается)	6

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы:

- Право общей долевой 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).

При подборе аналогов внесены корректировки на торг. Скидка на торг определена на основании анализа рынка коммерческой недвижимости, а также опроса риэлторов. В данном случае принята средняя скидка на торг в размере 5%.

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhim ost/ofisnoe pomeschenie 1320.9 m 568579795	
Дата актуальности цены аналога	17.07.2015г.	
Цена аналога	125 000 000 руб.	
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90	

Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы	89 901 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Ленинская, 50
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9
Этаж расположения	1-2/2

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhim ost/ofis_1500_m_pervaya_liniya_na_osipenko_42861809 3		
Дата актуальности цены аналога	17.07.2015r.		
Цена аналога	135 000 000 руб.		
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00		
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.		
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95		
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.		
Скорректированная цена единицы	84 486 руб.		
сравнения			
Месторасположение	ул.Осипенко, 38		
Состояние	Черновая отделка		
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0		
Этаж расположения	1,2/-		

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhim ost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503	
Дата актуальности цены аналога	17.07.2015г.	
Цена аналога	80 000 000 руб.	
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00	
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.	
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95	
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.	
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.	
сравнения		
Месторасположение	ул.Максима Горького ул,79Б	
Состояние	Удовлетворительное	
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0	
Этаж расположения	1-3/3	

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

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул. Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор 1: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке нежилых помещений административного назначения и уровня деловой активности в исследуемом районе.

Фактор №2	Состояние	Вес фактора
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Объект оценки	Требует кап.ремонта	Bec - 6,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00

	Аналог №2	Черновая отделка	Bec -	6,00
ĺ	Аналог №3	Удовлетворительное	Bec -	9,00

Фактор 2: баллы присваивались исходя из того, что чем лучше и качественнее отделка помещений, чем лучше состояние помещения, тем дороже стоимость 1 кв.м.

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора
Объект оценки	От 200 до 1000	Bec - 9,00
Объект оценки	от 1000 до 2000	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор 3: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости: чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м.

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора
Объект оценки	1 этаж	Bec - 10,00
Объект оценки	2 этаж	Bec - 9,00
Объект оценки	с 3 этажа и выше	Bec - 8,00
Объект оценки	подвал (не отапливается)	Bec - 6,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Фактор 4: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости: административные помещения, расположенные на первых этажах стоят дороже.

Для определения стоимости объекта оценки методом нормировки и методом анализа иерархии были использованы единые объекты - аналоги, использовалась единая кодировка баллов по единым ценообразующим факторам. На основании вышеизложенного, при согласовании использованных методов были присвоены следующие весовые коэффициенты: метод нормировки - 1,00, метод анализа иерархий - 1,00.

Согласование результатов расчетов сравнительным подходом приведены по каждому объекту отдельно в Приложении №1 к настоящему отчету

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

Объект оценки	Стоимость, руб.
Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	32 863 489
Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220, 231-237)	43 827 957
Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)	152 216 590
Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	150 679 605
Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	150 891 022
Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)	146 773 433
Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)	156 931 495
Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)	29 171 321

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

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки (ФСО№1), доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом

оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Обоснование выбора метода расчета.

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

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

Для обоснования его применения можно привести следующие аргументы:

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

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

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

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

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

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

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

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

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

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

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

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

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

Методы возврата капитала

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

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

Для определения величины потенциального валового дохода были рассчитана величина арендных ставок за пользование оцениваемыми нежилыми помещениями, исходя из назначения помещений, технического состояния и других характеристик.

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

При подборе аналогов внесены корректировки на торг. Скидка на торг определена на основании анализа рынка коммерческой недвижимости, а также опроса риэлторов. В данном случае принята средняя скидка на торг в размере 3%. Шкала балловой кодировки факторов для расчета арендной ставки для оцениваемых помещений:

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

Фактор	Варианты	Балловая кодировка фактора	
	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими	10	
Местоположение	потребительскими характеристиками		
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими	9	
	потребительскими характеристиками	9	
	Хорошее	10	
Состояние	Удовлетворительное/ частичная отделка	9	
Состояние	Черновая отделка	8	
	Требует ремонта	6	
	Первые этажи	10	
Этаж	2 этаж	9	
расположения	С 3-го и выше или 2,3 этажи	8	
	Подвал	6	

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

для помещений, расположенных на 1-ом этаже	1 141 руб./1 кв.м в месяц
для помещений, расположенных на 2-ом этаже	1 102 руб./1 кв.м в месяц
для помещений, расположенных на 3 этаже и выше	1 083 руб./1 кв.м в месяц
для помещений, расположенных в подвале	714 руб./1 кв.м в месяц

Расчет арендных ставок для оцениваемых помещений приведен в Приложении №1 настоящего отчета.

Процент потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей принимался в размере 10% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

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

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

Операционные расходы

Величина операционных расходов принималась в размере 18% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

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

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

Величина коэффициента капитализации принималась на основании данных анализа рынка по Октябрьскому району (стр.42):

Административный район г. Самара	Средняя величина ставки капитализации, %
Железнодорожный	8,65
Красноглинский	4,87
Кировский	7,76
Куйбышевский	8,20
Ленинский	8,37
Октябрьский	9,25
Промышленный	9,03
Самарский	9,31
Советский	7,22
В целом по Самаре	8,69

E .						1			
Наименование	Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	Нежилое помещение (1 этаж: поз.№65,81,131,132 ,205-213,220,231-237)	Нежилое помещение №2 (2 этаж: п. №64,131,141-193)	Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№93,165-193,195- 213)	Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №85,107,170-218)	Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)	Обоснование
Наименование				Зна	чение				Обоснование
Общая площадь, кв.м	390,40	426,90	1499,10	1496,70	1498,80	1457,90	1558,80	288,60	Согласно предоставленной документации
Арендная ставка с НДС (без учета расходов на содержание), руб./кв.м/мес.	714,00	1141,00	1103,00	1083,00	1083,00	1083,00	1083,00	1083,00	Расчетное значение (Результат расчета сравнительным подходом)
Величина прав требования по уплате арендных платежей за пользование нежилым помещением, руб./мес.	278 746	487 093	1 653 507	1 620 926	1 623 200	1 578 906	1 688 180	312 554	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.	3 344 947	5 845 115	19 842 088	19 451 113	19 478 405	18 946 868	20 258 165	3 750 646	Расчетное значение
Потери от недозагрузки, %	10%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г. Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)
Потери от недозагрузки руб.	334 495	584 511	1 984 209	1 945 111	1 947 840	1 894 687	2 025 816	375 065	Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.	3 010 452	5 260 603	17 857 879	17 506 002	17 530 564	17 052 182	18 232 348	3 375 581	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	18%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г. Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)
Операционные расходы, руб.	602 090	1 052 121	3 571 576	3 501 200	3 506 113	3 410 436	3 646 470	675 116	Расчетное значение (Постоянные расходы + Переменные расходы)
Чистый годовой доход, руб.	2 408 362	4 208 483	14 286 303	14 004 802	14 024 451	13 641 745	14 585 879	2 700 465	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации	0,093	0,093	0,093	0,093	0,093	0,093	0,093	0,093	Расчетное значение (метод кумулятивного построения)
Стоимость объекта оценки, руб.	26 036 346	45 497 110	154 446 520	151 403 260	151 615 691	147 478 327	157 685 175	29 194 214	Расчетное значение (Стоимость=ЧОД/КК)

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

Объект оценки	Стоимость, руб.
Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	26 036 346
Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213, 220, 231-237)	45 497 110
Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)	154 446 520
Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	151 403 260
Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	151 615 691
Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)	147 478 327
Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)	157 685 175
Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)	29 194 214

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

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

Затратный подход. Не применялся.

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

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. Первое ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удается отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. Второе ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его

при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

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

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

В связи с тем, что результаты расчетов сравнительным и доходным подходами близки, Оценщик присваивает им равные весовые коэффициент.

Согласование результатов расчетов стоимости объектов расчетов объектов оценки приведены по каждому объекту отдельно в Приложении №1 к настоящему отчету.

В связи с тем, что на Земельный участок (Доля 171461/191790) предоставлено Свидетельство о госрегистрации права стоимость данного участка необходимо выделить из стоимости единого объекта (нежилое помещение и земельный участок).

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 объектов оценки, расположенных по адресу: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Ново-Садовая/ул.Первомайская, д.3/27, по состоянию на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС):

863 360 000 рублей Восемьсот шестьдесят три миллиона триста шестьдесят тысяч рублей, в том числе:

Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	29 840 000
Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213, 220, 231-237)	42 810 000
Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)	147 710 000
Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	145 800 000
Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	146 010 000
Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)	142 020 000
Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)	151 850 000
Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)	28 210 000
Земельный участок (Доля 171461/191790)	29 110 000

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)
Идентификатор	
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.1932
Основной параметр	390,40 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. Объект (модуль): Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7) Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)
Площадь, кв.м	390,40
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Состояние	Требует кап.ремонта
Масштаб объекта (площадь), кв.м	390,4
Этаж расположения	подвал/-

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of isnoe pomeschenie 1320.9 m 568579795
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	125 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90
Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы	89 901 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Ленинская,50
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9
Этаж расположения	1-2/2

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya nedvizhimost/of
	is_1500_m_pervaya_liniya_na_osipenko_428618093
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015Γ.
Цена аналога	135 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы	84 486 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Осипенко, 38
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0
Этаж расположения	1,2/-

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr
	odam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	80 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Максима Горького ул,79Б

Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0
Этаж расположения	1-3/3

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

TC			_	
Колипов	KA KAUPCTRPHHLIY	папаметнов	<u> ሰርኒ ድ</u> የተፈ	енки и аналогов
тодиров	Ka Ka iccideiiiibiA	Hapamer pob	OODCKIA OD	CHIKH H allasiol ob

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	Требует кап.ремонта	Bec - 6,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	390,4	Bec - 9,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	подвал/-	Bec - 6,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Результаты расчетов методом нормировки

	3 1	, , <u>1</u> 1	
№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	2,2444	40056	0,3333
2	2,1444	39399	0,3333
3	2,1944	39356	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,1333
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	39599,54
Приведенная стоимость объекта оценки	84477,70
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	32 980 095 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

<u>-</u>	1 F	
Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	Требует кап.ремонта	Bec - 6,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	390,4	Bec - 9,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00

Аналог №3	880,0	Bec -	9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	подвал/-	Bec - 6,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасполо	Состояние	Масштаб	Этаж
	жение		объекта	расположения
			(площадь),	
			KB.M	
Месторасположение	1,000	2,000	2,000	2,000
Состояние	0,500	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь),	0,500	1,000	1,000	1,000
кв.м				
Этаж расположения	0,500	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,400	0,200	0,200	0,200

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,111	1,250
Аналог 1	0,800	1,000	0,889	1,000
Аналог 2	0,900	1,125	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	1,000	0,889	1,000
Вес аналога	0,286	0,229	0,257	0,229

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

		1 2		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,600	1,000	0,667
Аналог 1	1,667	1,000	1,667	1,111
Аналог 2	1,000	0,600	1,000	0,667
Аналог 3	1,500	0,900	1,500	1,000
Вес аналога	0,194	0,323	0,194	0,290

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,125	1,125	1,000
Аналог 1	0,889	1,000	1,000	0,889
Аналог 2	0,889	1,000	1,000	0,889
Аналог 3	1,000	1,125	1,125	1,000
Вес аналога	0,265	0,235	0,235	0,265

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,667	0,667	0,750
Аналог 1	1,500	1,000	1,000	1,125
Аналог 2	1,500	1,000	1,000	1,125
Аналог 3	1,333	0,889	0,889	1,000
Вес аналога	0,188	0,281	0,281	0,250

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2593	89 901 руб.	346 706 руб.
Аналог №2	0,2449	84 486 руб.	344 982 руб.
Аналог №3	0,2524	86 364 руб.	342 170 руб.
Весовой к-т объекта	0,2434	Средняя приведенная	344 619 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 344 619 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2434

Площадь объекта, кв.м: 390,40

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 32 746 883 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	32 980 095 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	32 746 883 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	32 863 489 руб.
	тов: 2,00	

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)	32 863 489
Сравнительный подход. Стоимость:	32 863 489

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 26 036 346 (расчет приведен в приложении)

Доходный подход. Стоимость: 26 036 346

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект (модуль): Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-3,6,7)

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,75	32 863 489
Доходный подход	0,25	26 036 346
Нежилое помещение №23 (подвал: п.№№1-	Сумма весовых коэф-	31 156 703
3,6,7). Итого расчетная стоимость:	тов: 1,000	

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237)	
Идентификатор	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.1932	
Основной параметр	426,90 кв.м.	

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237)

Сведения об аналогах и объекте оценки

,	,
Объект оценки	Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-
	213,220,231-237)
Площадь, кв.м	426,90
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	426,9
Этаж расположения	1 эт.

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of isnoe pomeschenie 1320.9 m 568579795	
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015Γ.	
Цена аналога	125 000 000 руб.	
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90	
Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.	
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95	
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.	

Скорректированная цена единицы	89 901 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Ленинская,50
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9
Этаж расположения	1-2/2

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of is 1500 m pervaya liniya na osipenko 428618093
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	135 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы	84 486 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Осипенко, 38
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0
Этаж расположения	1,2/-

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	80 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Максима Горького ул,79Б
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0
Этаж расположения	1-3/3

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

	1 1	•
Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул. Максима Горького ул, 79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,17
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,17
Объект оценки	426,9	Bec - 9,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,17
Объект оценки	1 эт.	Bec - 10,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00

I	Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
	Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	1,2648	71079	0,3333
2	1,2981	65084	0,3333
3	1,2500	69091	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,5000
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	68411,32
Приведенная стоимость объекта оценки	102617,0
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	43 807 186 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,17
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,17
Объект оценки	426,9	Bec - 9,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,17
Объект оценки	1 эт.	Bec - 10,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасполо	Состояние	Масштаб	Этаж
	жение		объекта	расположения
			(площадь),	
			КВ.М	
Месторасположение	1,000	6,000	6,000	6,000
Состояние	0,167	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь),	0,167	1,000	1,000	1,000
кв.м				
Этаж расположения	0,167	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,667	0,111	0,111	0,111

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

marphia epublichim anasorob no wakropy meeropaenosiomenne.				
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,111	1,250
Аналог 1	0,800	1,000	0,889	1,000
Аналог 2	0,900	1,125	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	1,000	0,889	1,000
Вес аналога	0,286	0,229	0,257	0,229

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 1	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 2	0,600	0,600	1,000	0,667
Аналог 3	0,900	0,900	1,500	1,000
Вес аналога	0,286	0,286	0,171	0,257

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,125	1,125	1,000
Аналог 1	0,889	1,000	1,000	0,889
Аналог 2	0,889	1,000	1,000	0,889
Аналог 3	1,000	1,125	1,125	1,000
Вес аналога	0,265	0,235	0,235	0,265

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,111	1,111	1,250
Аналог 1	0,900	1,000	1,000	1,125
Аналог 2	0,900	1,000	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	0,889	0,889	1,000
Вес аналога	0,278	0,250	0,250	0,222

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2380	89 901 руб.	377 735 руб.
Аналог №2	0,2444	84 486 руб.	345 688 руб.
Аналог №3	0,2351	86 364 руб.	367 349 руб.
Весовой к-т объекта	0,2825	Средняя приведенная	363 590 руб.
оценки:		стоимость:	_

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 363 590 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2825

Площадь объекта, кв.м: 426,90

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 43 848 728 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	43 807 186 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	43 848 728 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	43 827 957 руб.
	тов: 2,00	

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-	43 827 957
213,220,231-237)	
Сравнительный подход. Стоимость:	43 827 957

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 45 497 110 (расчет приведен в приложении)

Доходный подход. Стоимость:	45 497 110
-----------------------------	------------

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Нежилое помещение (1 этаж: поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237)

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,75	43 827 957
Доходный подход	0,25	45 497 110
Нежилое помещение (1 этаж:	Сумма весовых коэф-	44 245 245
поз.№№65,81,131,132,205-213,220,231-237).	тов: 1,000	
Итого расчетная стоимость:		

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)
Идентификатор	
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.1932
Основной параметр	1499,10 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)

Сведения об аналогах и объекте оценки

	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Объект оценки	Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)
Площадь, кв.м	1499,10
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1499,1
Этаж расположения	2 эт.

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_1320.9_m_568579795
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	125 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90
Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы	89 901 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Ленинская,50
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9
Этаж расположения	1-2/2

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of is 1500 m pervaya liniya na osipenko 428618093
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	135 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы	84 486 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Осипенко, 38
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0
Этаж расположения	1,2/-

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr
	odam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015Γ.
Цена аналога	80 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Максима Горького ул, 79Б
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0
Этаж расположения	1-3/3

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1499,1	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	2 эт.	Bec - 9,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Результаты расчетов методом нормировки

	№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
		кодов		
	1	1,0889	82561	0,3333
	2	1,1489	73537	0,3333
	3	1,0789	80048	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,2889
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	78707,32
Приведенная стоимость объекта оценки	101445,9
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	152 077 493 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00

Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1499,1	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	2 эт.	Bec - 9,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасполо	Состояние	Масштаб	Этаж
	жение		объекта	расположения
			(площадь),	
			КВ.М	
Месторасположение	1,000	10,000	10,000	10,000
Состояние	0,100	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь),	0,100	1,000	1,000	1,000
кв.м				
Этаж расположения	0,100	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,769	0,077	0,077	0,077

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Transpirique opublis	in quit	ropj morepus		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,111	1,250
Аналог 1	0,800	1,000	0,889	1,000
Аналог 2	0,900	1,125	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	1,000	0,889	1,000
Вес аналога	0,286	0,229	0,257	0,229

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 1	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 2	0,600	0,600	1,000	0,667
Аналог 3	0,900	0,900	1,500	1,000
Вес аналога	0,286	0,286	0,171	0,257

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 3	1,125	1,125	1,125	1,000
Вес аналога	0,242	0,242	0,242	0,273

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,125
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,125
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,125

ООО «Институт оценки и управления»

Аналог 3	0,889	0,889	0,889	1,000
Вес аналога	0,257	0,257	0,257	0,229

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2362	89 901 руб.	380 613 руб.
Аналог №2	0,2494	84 486 руб.	338 758 руб.
Аналог №3	0,2342	86 364 руб.	368 760 руб.
Весовой к-т объекта	0,2802	Средняя приведенная	362 710 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 362 710 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2802

Площадь объекта, кв.м: 1499,10

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 152 355 687 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	152 077 493 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	152 355 687 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	152 216 590 руб.
	тов: 2,00	

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)	152 216 590
Сравнительный подход. Стоимость:	152 216 590

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 154 446 520 (расчет приведен в приложении)

Доходный подход. Стоимость:	154 446 520
-----------------------------	-------------

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193)

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,75	152 216 590
Доходный подход	0,25	154 446 520
Нежилое помещение №2 (2 этаж: п.№№64,131,141-193). Итого расчетная	Сумма весовых коэфтов: 1,000	152 774 073
стоимость:	,	

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)
Идентификатор	
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.1932
Основной параметр	1496,70 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)

Сведения об аналогах и объекте оценки

CECACIONI CO MINISTERIO CACIONI		
Объект оценки	Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-	
	193)	
Площадь, кв.м	1496,70	
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	
Состояние	Хорошее	

Масштаб объекта (площадь), кв.м	1496,7
Этаж расположения	3 эт.

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of isnoe pomeschenie 1320.9 m 568579795
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	125 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90
Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы	89 901 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Ленинская,50
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9
Этаж расположения	1-2/2

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of is_1500_m_pervaya_liniya_na_osipenko_428618093
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	135 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы	84 486 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Осипенко, 38
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0
Этаж расположения	1,2/-

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya nedvizhimost/pr
	odam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	80 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Максима Горького ул,79Б
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0
Этаж расположения	1-3/3

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

	1 1	
Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00

9,00

Bec -

Аналог №3

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1496,7	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Удовлетворительное

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	3 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	1,0889	82561	0,3333
2	1,1489	73537	0,3333
3	1,0789	80048	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,2778
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	78707,32
Приведенная стоимость объекта оценки	100572,2
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	150 526 429 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

/		
Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул. Максима Горького ул, 79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1496,7	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	3 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасполо жение	Состояние	Масштаб объекта (площадь),	Этаж расположения
	1.000	10.000	KB.M	10.000
Месторасположение	1,000	10,000	10,000	10,000
Состояние	0,100	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь),	0,100	1,000	1,000	1,000

кв.м				
Этаж расположения	0,100	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,769	0,077	0,077	0,077

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,111	1,250
Аналог 1	0,800	1,000	0,889	1,000
Аналог 2	0,900	1,125	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	1,000	0,889	1,000
Вес аналога	0,286	0,229	0,257	0,229

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 1	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 2	0,600	0,600	1,000	0,667
Аналог 3	0,900	0,900	1,500	1,000
Вес аналога	0,286	0,286	0,171	0,257

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 3	1,125	1,125	1,125	1,000
Вес аналога	0,242	0,242	0,242	0,273

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,889	0,889	1,000
Аналог 1	1,125	1,000	1,000	1,125
Аналог 2	1,125	1,000	1,000	1,125
Аналог 3	1,000	0,889	0,889	1,000
Вес аналога	0,235	0,265	0,265	0,235

Результаты расчетов метолом иерархий

1 co justici pue te tos metodom nepupum				
№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная	
			стоимость аналога	
Аналог №1	0,2368	89 901 руб.	379 649 руб.	
Аналог №2	0,2500	84 486 руб.	337 945 руб.	
Аналог №3	0,2347	86 364 руб.	367 975 руб.	
Весовой к-т объекта	0,2785	Средняя приведенная	361 856 руб.	
оценки:		стоимость:		

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 361 856 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2785

Площадь объекта, кв.м: 1496,70

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 150 832 782 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	150 526 429 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	150 832 782 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	150 679 605 руб.
	тов: 2,00	

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)	150 679 605
Сравнительный подход. Стоимость:	150 679 605

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 151 403 260 (расчет приведен в приложении)

Доходный подход. Стоимость:	151 403 260

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты №№73,136,145-193)

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,75	150 679 605
Доходный подход	0,25	151 403 260
Нежилое помещение №30 (3 этаж комнаты	Сумма весовых коэф-	150 860 519
№№73,136,145-193). Итого расчетная	тов: 1,000	
стоимость:		

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)
Идентификатор	
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.1932
Основной параметр	1498,80 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)

Сведения об аналогах и объекте оценки

obedening of mission with a continuous		
Объект оценки	Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-	
	208)	
Площадь, кв.м	1498,80	
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	
Состояние	Хорошее	
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1498,8	
Этаж расположения	4 эт.	

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55,	
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of	
	isnoe_pomeschenie_1320.9_m_568579795	
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.	
Цена аналога	125 000 000 руб.	
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90	
Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.	
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95	
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.	
Скорректированная цена единицы	89 901 руб.	
сравнения		
Месторасположение	ул.Ленинская,50	
Состояние	Хорошее	
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9	
Этаж расположения	1-2/2	

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of is_1500_m_pervaya_liniya_na_osipenko_428618093	
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.	
Цена аналога	135 000 000 руб.	
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00	
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.	
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95	
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.	

Скорректированная цена единицы	84 486 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Осипенко, 38
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0
Этаж расположения	1.2/-

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	80 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Максима Горького ул, 79Б
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0
Этаж расположения	1-3/3

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1498,8	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	4 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	1,0889	82561	0,3333
2	1,1489	73537	0,3333
3	1,0789	80048	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,2778
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	78707,32
Приведенная стоимость объекта оценки	100572,2
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	150 737 631 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1498,8	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	4 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасполо	Состояние	Масштаб	Этаж
	жение		объекта	расположения
			(площадь),	
			КВ.М	
Месторасположение	1,000	10,000	10,000	10,000
Состояние	0,100	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь),	0,100	1,000	1,000	1,000
кв.м				
Этаж расположения	0,100	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,769	0,077	0,077	0,077

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,111	1,250
Аналог 1	0,800	1,000	0,889	1,000
Аналог 2	0,900	1,125	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	1,000	0,889	1,000
Вес аналога	0,286	0,229	0,257	0,229

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 1	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 2	0,600	0,600	1,000	0,667
Аналог 3	0,900	0,900	1,500	1,000
Вес аналога	0,286	0,286	0,171	0,257

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 3	1,125	1,125	1,125	1,000

Вес аналога	0,242	0,242	0,242	0,273

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,889	0,889	1,000
Аналог 1	1,125	1,000	1,000	1,125
Аналог 2	1,125	1,000	1,000	1,125
Аналог 3	1,000	0,889	0,889	1,000
Вес аналога	0,235	0,265	0,265	0,235

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2368	89 901 руб.	379 649 руб.
Аналог №2	0,2500	84 486 руб.	337 945 руб.
Аналог №3	0,2347	86 364 руб.	367 975 руб.
Весовой к-т объекта	0,2785	Средняя приведенная	361 856 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 361 856 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2785

Площадь объекта, кв.м: 1498,80

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 151 044 413 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	150 737 631 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	151 044 413 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	150 891 022 руб.
	тов: 2,00	

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)	150 891 022
Сравнительный подход. Стоимость:	150 891 022

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 151 615 691 (расчет приведен в приложении)

	151 (15 (01
Похолный полхол. Стоимость:	1 151 615 691

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты №№73,157,160-208)

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,75	150 891 022
Доходный подход	0,25	151 615 691
Нежилое помещение №29 (4 этаж: комнаты	Сумма весовых коэф-	151 072 189
№№73,157,160-208). Итого расчетная	тов: 1,000	
стоимость:		

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)
Идентификатор	
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.1932
Основной параметр	1457,90 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)

Сведения об аналогах и объекте оценки

A = 4U 4 A A 4141 A A = 4 A A = 4		
Объект оценки	Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-	
	213)	
Площадь, кв.м	1457,90	
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	
Состояние	Хорошее	
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1457,9	
Этаж расположения	5 эт.	

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_1320.9_m_568579795
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	125 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90
Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы	89 901 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Ленинская,50
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9
Этаж расположения	1-2/2

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of is_1500_m_pervaya_liniya_na_osipenko_428618093
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	135 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы	84 486 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Осипенко, 38
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0
Этаж расположения	1,2/-

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr
	odam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	80 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Максима Горького ул, 79Б
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0
Этаж расположения	1-3/3

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00

Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec -	8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec -	9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec -	8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1457,9	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	5 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	1,0889	82561	0,3333
2	1,1489	73537	0,3333
3	1,0789	80048	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,2778
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	78707,32
Приведенная стоимость объекта оценки	100572,2
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	146 624 228 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1457,9	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	5 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

ттатрица сравнения и эт	ia ieiiiiii iipiiepii	тетов деноворе	азующий финте	ров.
Фактор	Месторасполо	Состояние	Масштаб	Этаж
	жение		объекта	расположения
			(площадь),	
			KB.M	
Месторасположение	1,000	10,000	10,000	10,000
Состояние	0,100	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь),	0,100	1,000	1,000	1,000
кв.м				
Этаж расположения	0,100	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,769	0,077	0,077	0,077

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,111	1,250
Аналог 1	0,800	1,000	0,889	1,000
Аналог 2	0,900	1,125	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	1,000	0,889	1,000
Вес аналога	0,286	0,229	0,257	0,229

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 1	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 2	0,600	0,600	1,000	0,667
Аналог 3	0,900	0,900	1,500	1,000
Вес аналога	0,286	0,286	0,171	0,257

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 3	1,125	1,125	1,125	1,000
Вес аналога	0,242	0,242	0,242	0,273

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

		1 / 1		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,889	0,889	1,000
Аналог 1	1,125	1,000	1,000	1,125
Аналог 2	1,125	1,000	1,000	1,125
Аналог 3	1,000	0,889	0,889	1,000
Вес аналога	0,235	0,265	0,265	0,235

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2368	89 901 руб.	379 649 руб.
Аналог №2	0,2500	84 486 руб.	337 945 руб.
Аналог №3	0,2347	86 364 руб.	367 975 руб.
Весовой к-т объекта	0,2785	Средняя приведенная	361 856 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 361 856 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2785

Площадь объекта, кв.м: 1457,90

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 146 922 638 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	146 624 228 руб.

качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	146 922 638 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэфтов: 2,00	146 773 433 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)	146 773 433
Сравнительный подход. Стоимость:	146 773 433

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 147 478 327 (расчет приведен в приложении)

Доходный подход.	Стоимость:	147 478 327

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Нежилое помещение №28 (5 этаж: п.№№93,165-193,195-213)

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,75	146 773 433
Доходный подход	0,25	147 478 327
Нежилое помещение №28 (5 этаж:	Сумма весовых коэф-	146 949 656
п.№№93,165-193,195-213). Итого расчетная	тов: 1,000	
стоимость:		

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)
Идентификатор	
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.1932
Основной параметр	1558,80 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)

Сведения об аналогах и объекте оценки

	,
Объект оценки	Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-
	218)
Площадь, кв.м	1558,80
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1558,8
Этаж расположения	6 эт.

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55,
Transcriobative anastera ster	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_1320.9_m_568579795
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	125 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90
Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы	89 901 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Ленинская,50
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9
Этаж расположения	1-2/2

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of

	is_1500_m_pervaya_liniya_na_osipenko_428618093
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	135 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы	84 486 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Осипенко, 38
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0
Этаж расположения	1,2/-

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr
	odam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	80 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Максима Горького ул,79Б
Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0
Этаж расположения	1-3/3

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1558,8	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	6 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	1,0889	82561	0,3333
2	1,1489	73537	0,3333
3	1,0789	80048	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,2778
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	78707,32
Приведенная стоимость объекта оценки	100572,2
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	156 771 964 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	1558,8	Bec - 8,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	6 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 9,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 9,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

татрица сравнения и значения приоритетов ценоооразующих факторов.				
Фактор	Месторасполо	Состояние	Масштаб	Этаж
	жение		объекта	расположения
			(площадь),	
			KB.M	
Месторасположение	1,000	10,000	10,000	10,000
Состояние	0,100	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь),	0,100	1,000	1,000	1,000
кв.м				
Этаж расположения	0,100	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,769	0,077	0,077	0,077

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Trialpinga opublicin	in unwior ob no quiti	opj morepati	ionomennie.	
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,111	1,250
Аналог 1	0,800	1,000	0,889	1,000
Аналог 2	0,900	1,125	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	1,000	0,889	1,000
Вес аналога	0,286	0,229	0,257	0,229

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

	m unusion ob mo quini	ору состояние	•	
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 1	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 2	0,600	0,600	1,000	0,667
Аналог 3	0,900	0,900	1,500	1,000
Вес аналога	0,286	0,286	0,171	0,257

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,889
Аналог 3	1,125	1,125	1,125	1,000
Вес аналога	0,242	0,242	0,242	0,273

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,889	0,889	1,000
Аналог 1	1,125	1,000	1,000	1,125
Аналог 2	1,125	1,000	1,000	1,125
Аналог 3	1,000	0,889	0,889	1,000
Вес аналога	0,235	0,265	0,265	0,235

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2368	89 901 руб.	379 649 руб.
Аналог №2	0,2500	84 486 руб.	337 945 руб.
Аналог №3	0,2347	86 364 руб.	367 975 руб.
Весовой к-т объекта	0,2785	Средняя приведенная	361 856 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 361 856 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2785

Площадь объекта, кв.м: 1558,80

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 157 091 027 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	156 771 964 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	157 091 027 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	156 931 495 руб.
	тов: 2,00	

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)	156 931 495
Сравнительный подход. Стоимость:	156 931 495

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 157 685 175 (расчет приведен в приложении)

Лохолный полхол. О	Стоимость:	157 685 175

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. Объект (модуль): Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№85,107,170-218)

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,75	156 931 495
Доходный подход	0,25	157 685 175
Нежилое помещение №6 (6 этаж: комнаты №№5,107,170-218). Итого расчетная	Сумма весовых коэфтов: 1,000	157 119 915
стоимость:		

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)
Идентификатор	
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.1932
Основной параметр	288,60 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37) Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)
Площадь, кв.м	288,60
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	288,6
Этаж расположения	7 эт.

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.335-53-55, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of isnoe_pomeschenie_1320.9_m_568579795
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	125 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1320,90
Стоимость единицы сравнения	94 632 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	118 750 000 руб.
Скорректированная цена единицы	89 901 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Ленинская,50
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1320,9
Этаж расположения	1-2/2

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-007-77-39, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya nedvizhimost/of
	is_1500_m_pervaya_liniya_na_osipenko_428618093
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	135 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1518,00
Стоимость единицы сравнения	88 933 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	128 250 000 руб.
Скорректированная цена единицы	84 486 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Осипенко, 38
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	1518,0
Этаж расположения	1,2/-

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-208-38-60,	
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr	
	odam_ofisnoe_pomeschenie_880.00_m_368723503	
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.	
Цена аналога	80 000 000 руб.	
Количество единиц сравнения, кв.м	880,00	
Стоимость единицы сравнения	90 909 руб.	
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95	
Скорректированная цена аналога	76 000 000 руб.	
Скорректированная цена единицы	86 364 руб.	
сравнения		
Месторасположение	ул.Максима Горького ул,79Б	

Состояние	Удовлетворительное
Масштаб объекта (площадь), кв.м	880,0
Этаж расположения	1-3/3

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

TC				_		
Копи	norka	качественных	параметі	ከሰք ሰስፔድኛ	та опенки	и анапогов
тоди	DODKA	Ku icci beillibiA	napamen	DOD OODCK	та оценки	n ananoi ob

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	288,6	Bec - 9,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00
Аналог №3	880,0	Bec - 9,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	7 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 10,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 10,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Результаты расчетов методом нормировки

	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	1 1	
№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	1,0889	82561	0,3333
2	1,1489	73537	0,3333
3	1,0700	80714	0.3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,2800
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	78929,24
Приведенная стоимость объекта оценки	101029,4
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	29 157 091 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Ленинская,50	Bec - 8,00
Аналог №2	ул.Осипенко, 38	Bec - 9,00
Аналог №3	ул.Максима Горького ул,79Б	Bec - 8,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Черновая отделка	Bec - 6,00
Аналог №3	Удовлетворительное	Bec - 9,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	288,6	Bec - 9,00
Аналог №1	1320,9	Bec - 8,00
Аналог №2	1518,0	Bec - 8,00

Аналог №3	880,0	Bec -	9,00
Analioi M25	880,0	DCC -	2,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	7 эт.	Bec - 8,00
Аналог №1	1-2/2	Bec - 10,00
Аналог №2	1,2/-	Bec - 10,00
Аналог №3	1-3/3	Bec - 8,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасполо	Состояние	Масштаб	Этаж
	жение		объекта	расположения
			(площадь),	
			КВ.М	
Месторасположение	1,000	10,000	10,000	10,000
Состояние	0,100	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь),	0,100	1,000	1,000	1,000
кв.м				
Этаж расположения	0,100	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,769	0,077	0,077	0,077

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,250	1,111	1,250
Аналог 1	0,800	1,000	0,889	1,000
Аналог 2	0,900	1,125	1,000	1,125
Аналог 3	0,800	1,000	0,889	1,000
Вес аналога	0,286	0,229	0,257	0,229

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

		1 7		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 1	1,000	1,000	1,667	1,111
Аналог 2	0,600	0,600	1,000	0,667
Аналог 3	0,900	0,900	1,500	1,000
Вес аналога	0,286	0,286	0,171	0,257

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

1 ' 1	1	1 2	,	//
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,125	1,125	1,000
Аналог 1	0,889	1,000	1,000	0,889
Аналог 2	0,889	1,000	1,000	0,889
Аналог 3	1,000	1,125	1,125	1,000
Вес аналога	0,265	0,235	0,235	0,265

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,800	0,800	1,000
Аналог 1	1,250	1,000	1,000	1,250
Аналог 2	1,250	1,000	1,000	1,250
Аналог 3	1,000	0,800	0,800	1,000
Вес аналога	0,222	0,278	0,278	0,222

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2373	89 901 руб.	378 849 руб.
Аналог №2	0,2505	84 486 руб.	337 270 руб.
Аналог №3	0,2331	86 364 руб.	370 500 руб.
Весовой к-т объекта	0,2792	Средняя приведенная	362 206 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 362 206 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2792

Площадь объекта, кв.м: 288,60

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 29 185 552 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	29 157 091 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	29 185 552 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	29 171 321 руб.
	тов: 2,00	

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)	29 171 321
Сравнительный подход. Стоимость:	29 171 321

Оценщиком определена стоимость объекта (модуля) Доходный подход: 29 194 214 (расчет приведен в приложении)

Доходный подход. Стоимость: 29 194 214

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект (модуль): Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37)

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,75	29 171 321
Доходный подход	0,25	29 194 214
Нежилое помещение №31 (7 этаж комнаты №№28-37). Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф- тов: 1,000	29 177 045

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Идентификатор	
Основной параметр	1714,61 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Земельный участок

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок
Площадь, кв.м	1714,61
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Масштаб участка, сот.	до 20

Наименование аналога №1	Земельный участок, ИС "Центр", "Абонент № 933", т.244-
	42-49
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	90 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	5000,00
Стоимость единицы сравнения	18 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	85 500 000 руб.
Скорректированная цена единицы	17 100 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Советской Армии
Масштаб участка, сот.	50

Наименование аналога №2	Земельный участок, ИС "Центр", "Камертон", т.990-91-01
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	51 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	3000,00
Стоимость единицы сравнения	17 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	48 450 000 руб.
Скорректированная цена единицы	16 150 руб.
сравнения	
Месторасположение	1 просека
Масштаб участка, сот.	30

Наименование аналога №3	Земельный участок, "Avito", т.8-927-701-33-39,	
	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s	
	otizhs_645686252	
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.	
Цена аналога	30 000 000 руб.	
Количество единиц сравнения, кв.м	2000,00	
Стоимость единицы сравнения	15 000 руб.	
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,95	
Скорректированная цена аналога	28 500 000 руб.	
Скорректированная цена единицы	14 250 руб.	
сравнения		
Месторасположение	ул.Советской Армии	
Масштаб участка, сот.	20	

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Советской Армии	Bec - 10,00
Аналог №2	1 просека	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Советской Армии	Bec - 10,00

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	до 20	Bec - 10,00
Аналог №1	50	Bec - 9,00
Аналог №2	30	Bec - 9,00
Аналог №3	20	Bec - 9,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов	,, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
1	1,4000	12214	0,3333
2	1,4000	11536	0,3333
3	1,4000	10179	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,5000
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	11308,39
Приведенная стоимость объекта оценки	16962,59
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	29 084 225 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул.Советской Армии	Bec - 10,00
Аналог №2	1 просека	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Советской Армии	Bec - 10,00

Фактор №2	Масштаб участка, сот.	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	до 20	Bec - 10,00
Аналог №1	50	Bec - 9,00
Аналог №2	30	Bec - 9,00
Аналог №3	20	Bec - 9,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасположение	Масштаб участка, сот.
Месторасположение	1,000	0,500
Масштаб участка, сот.	2,000	1,000
Веса факторов	0,333	0,667

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб участка, сот.':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,111	1,111	1,111
Аналог 1	0,900	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	0,900	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	0,900	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,270	0,243	0,243	0,243

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2455	17 100 руб.	69 654 руб.
Аналог №2	0,2455	16 150 руб.	65 784 руб.
Аналог №3	0,2455	14 250 руб.	58 045 руб.
Весовой к-т объекта	0,2635	Средняя приведенная	64 494 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 64 494 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2635

Площадь объекта, кв.м: 1714,61

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 29 138 476 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	29 084 225 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	29 138 476 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	29 111 350 руб.
	тов: 2,00	

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект (модуль): Земельный участок

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Земельный участок. Метод сравнения	1,00	29 111 350
продаж		
Земельный участок. Итого расчетная	Сумма весовых коэф-	29 111 350
стоимость:	тов: 1,000	

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Арендные ставки
Основной параметр	1,00 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. Объект (модуль): Арендные ставки 1 эт.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендные ставки 1 эт.
Площадь, кв.м	1,00
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.8-927-260-72-21, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_524.5_m_436144589
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	600 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	524,50
Стоимость единицы сравнения	1 144 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	582 000 руб.
Скорректированная цена единицы	1 110 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Первомайская, 25
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-205-00-92, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_480_m_307795681
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	480 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	480,00
Стоимость единицы сравнения	1 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	465 600 руб.
Скорректированная цена единицы	970 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Молодогвардейская
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	7 этаж

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-692-75-62, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sd am_ofisnoe_pomeschenie_355.00_m_254887392
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	355,00
Стоимость единицы сравнения	1 268 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	436 500 руб.
Скорректированная цена единицы	1 230 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Самарская,171
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	2 этаж

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

 Фактор №1
 Месторасположение
 Вес фактора - 1,00

 Объект оценки
 ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
 Вес - 10,00

Аналог №1	ул. Первомайская, 25	Bec - 9,00
Аналог №2	ул. Молодогвардейская	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Самарская,171	Bec - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Bec - 10,00

Фактор №3	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №1	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №2	7 этаж	Bec - 9,00
Аналог №3	2 этаж	Bec - 9,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	2,9000	383	0,3333
2	2,9000	334	0,3333
3	2,9000	424	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	3,0000
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	380,3304
Приведенная стоимость объекта оценки	1140,991
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	1 141 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул. Первомайская, 25	Bec - 9,00
Аналог №2	ул. Молодогвардейская	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Самарская,171	Bec - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Bec - 10,00

Фактор №3	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №1	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №2	7 этаж	Bec - 9,00
Аналог №3	2 этаж	Bec - 9,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасположен	Состояние	Этаж
	ие		расположения
Месторасположение	1,000	1,000	1,000
Состояние	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,333	0,333	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,111	1,000	1,000
Аналог 1	0,900	1,000	0,900	0,900

Аналог 2	1,000	1,111	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,111	1,000	1,000
Вес аналога	0,256	0,231	0,256	0,256

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

. r 1r.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	- F J F		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,111	1,111
Аналог 1	1,000	1,000	1,111	1,111
Аналог 2	0,900	0,900	1,000	1,000
Аналог 3	0,900	0,900	1,000	1,000
Вес аналога	0,263	0,263	0,237	0,237

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2480	1 110 руб.	4 474 руб.
Аналог №2	0,2478	970 руб.	3 914 руб.
Аналог №3	0,2478	1 230 руб.	4 962 руб.
Весовой к-т объекта	0,2565	Средняя приведенная	4 450 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 4 450 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2565

Площадь объекта, кв.м: 1,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 1 141 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

		7 1 7 1
Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	1 141 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	1 141 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	1 141 руб.
	тов: 2.00	

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД. Объект (модуль): Арендные ставки 2 эт.

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендные ставки 2 эт.
Площадь, кв.м	1,00
Месторасположение	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	2 этаж

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.8-927-260-72-21, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of isnoe pomeschenie 524.5 m 436144589
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	600 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	524,50
Стоимость единицы сравнения	1 144 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	582 000 руб.

Скорректированная цена единицы	1 110 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Первомайская, 25
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-205-00-92,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_480_m_307795681
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	480 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	480,00
Стоимость единицы сравнения	1 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	465 600 руб.
Скорректированная цена единицы	970 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Молодогвардейская
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	7 этаж

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-692-75-62,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sd
	am_ofisnoe_pomeschenie_355.00_m_254887392
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	355,00
Стоимость единицы сравнения	1 268 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	436 500 руб.
Скорректированная цена единицы	1 230 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Самарская,171
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	2 этаж

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов актор №1 Месторасположение Вес фактора - 1,00

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул. Первомайская, 25	Bec - 9,00
Аналог №2	ул. Молодогвардейская	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Самарская,171	Bec - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Bec - 10,00

Фактор №3	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	2 этаж	Bec - 9,00
Аналог №1	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №2	7 этаж	Bec - 9,00
Аналог №3	2 этаж	Bec - 9,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	2,9000	383	0,3333
2	2,9000	334	0,3333
3	2,9000	424	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	2,9000
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	380,3304
Приведенная стоимость объекта оценки	1102,958
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	1 103 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул. Первомайская, 25	Bec - 9,00
Аналог №2	ул. Молодогвардейская	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Самарская,171	Bec - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Bec - 10,00

Фактор №3	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	2 этаж	Bec - 9,00
Аналог №1	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №2	7 этаж	Bec - 9,00
Аналог №3	2 этаж	Bec - 9,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

	r -r - 1-	T T - T	- F
Фактор	Месторасположен	Состояние	Этаж
	ие		расположения
Месторасположение	1,000	1,000	1,000
Состояние	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,333	0,333	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

1 ' 1		1 / 1		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,111	1,000	1,000
Аналог 1	0,900	1,000	0,900	0,900
Аналог 2	1,000	1,111	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,111	1,000	1,000
Вес аналога	0,256	0,231	0,256	0,256

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

<u> </u>		1 /		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,900	1,000	1,000
Аналог 1	1,111	1,000	1,111	1,111
Аналог 2	1,000	0,900	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	0,900	1,000	1,000
Вес аналога	0,243	0,270	0,243	0,243

Результаты расчетов методом иерархий

	J	1 ' 1 1	
№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2503	1 110 руб.	4 433 руб.
Аналог №2	0,2499	970 руб.	3 882 руб.
Аналог №3	0,2499	1 230 руб.	4 920 руб.
Весовой к-т объекта	0,2499	Средняя приведенная	4 412 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 4 412 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2499

Площадь объекта, кв.м: 1,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 1 102 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	1 103 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	1 102 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	1 103 руб.
	тов: 2,00	

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Арендные ставки с 3-го эт. и выше

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендные ставки с 3-го эт. и выше
Площадь, кв.м	1,00
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	с 3-го эт. и выше

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.8-927-260-72-21,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_524.5_m_436144589
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	600 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	524,50
Стоимость единицы сравнения	1 144 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	582 000 руб.
Скорректированная цена единицы	1 110 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Первомайская, 25
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-205-00-92,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_480_m_307795681
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	480 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	480,00
Стоимость единицы сравнения	1 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	465 600 руб.
Скорректированная цена единицы	970 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Молодогвардейская
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	7 этаж

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-692-75-62, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sd am ofisnoe pomeschenie 355.00 m 254887392
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	355,00
Стоимость единицы сравнения	1 268 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	436 500 руб.
Скорректированная цена единицы	1 230 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Самарская,171
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	2 этаж

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул. Первомайская, 25	Bec - 9,00
Аналог №2	ул. Молодогвардейская	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Самарская,171	Bec - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Bec - 10,00

Фактор №3	Этаж расположения	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	с 3-го эт. и выше	Bec - 8,00
Аналог №1	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №2	7 этаж	Bec - 9,00
Аналог №3	2 этаж	Bec - 9,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	1,9000	584	0,3333
2	1,9500	497	0,3333
3	1,9500	631	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,9000
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	570,6107
Приведенная стоимость объекта оценки	1084,160
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	1 084 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул. Первомайская, 25	Bec - 9,00
Аналог №2	ул.Молодогвардейская	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Самарская,171	Bec - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Bec - 10,00

Фактор №3	Этаж расположения	Вес фактора - 0,50
Объект оценки	с 3-го эт. и выше	Bec - 8,00
Аналог №1	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №2	7 этаж	Bec - 9,00
Аналог №3	2 этаж	Bec - 9,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасположен	Состояние	Этаж
_	ие		расположения
Месторасположение	1,000	2,000	2,000
Состояние	0,500	1,000	1,000
Этаж расположения	0,500	1,000	1,000
Веса факторов	0,500	0,250	0,250

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

	1	1 7 1		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,111	1,000	1,000
Аналог 1	0,900	1,000	0,900	0,900
Аналог 2	1,000	1,111	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,111	1,000	1,000
Вес аналога	0,256	0,231	0,256	0,256

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

<u> </u>		. J		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

		1 / 1		
Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,800	0,889	0,889
Аналог 1	1,250	1,000	1,111	1,111
Аналог 2	1,125	0,900	1,000	1,000
Аналог 3	1,125	0,900	1,000	1,000
Вес аналога	0,222	0,278	0,250	0,250

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2473	1 110 руб.	4 487 руб.
Аналог №2	0,2532	970 руб.	3 831 руб.
Аналог №3	0,2532	1 230 руб.	4 856 руб.
Весовой к-т объекта	0,2463	Средняя приведенная	4 391 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 4 391 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2463

Площадь объекта, кв.м: 1,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 1 082 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	1 084 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	1 082 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	1 083 руб.
-	тов: 2,00	

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Арендные ставки подвал

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендные ставки подвал
Площадь, кв.м	1,00
Месторасположение	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская
Состояние	Требует кап.ремонта
Этаж расположения	подвал

Наименование аналога №1	Офис, "Avito", т.8-927-260-72-21, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of isnoe_pomeschenie_524.5_m_436144589
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	600 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	524,50
Стоимость единицы сравнения	1 144 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	582 000 руб.
Скорректированная цена единицы	1 110 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул. Первомайская, 25
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №2	Офис, "Avito", т.8-927-205-00-92,
	https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of
	isnoe_pomeschenie_480_m_307795681
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015г.
Цена аналога	480 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	480,00
Стоимость единицы сравнения	1 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	465 600 руб.
Скорректированная цена единицы	970 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Молодогвардейская
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	7 этаж

Наименование аналога №3	Офис, "Avito", т.8-927-692-75-62, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/sd
	am_ofisnoe_pomeschenie_355.00_m_254887392
Дата актуальности цены аналога	27.10.2015r.
Цена аналога	450 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	355,00
Стоимость единицы сравнения	1 268 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,97
Скорректированная цена аналога	436 500 руб.
Скорректированная цена единицы	1 230 руб.
сравнения	
Месторасположение	ул.Самарская,171
Состояние	Хорошее
Этаж расположения	2 этаж

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фан	ктор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,10
O	Объект оценки	ул.Ново-Садовая/ ул.Первомайская	Bec - 10,00
A	лналог №1	ул. Первомайская, 25	Bec - 9,00
A	лналог №2	ул. Молодогвардейская	Bec - 10,00
A	лналог №3	ул.Самарская,171	Bec - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,70
Объект оценки	Требует кап.ремонта	Bec - 6,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Bec - 10,00

Фактор №3	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	подвал	Bec - 6,00
Аналог №1	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №2	7 этаж	Bec - 9,00
Аналог №3	2 этаж	Bec - 9,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных	Стоимость единицы кода	Вес аналога
	кодов		
1	1,7900	620	0,3333
2	1,7000	571	0,3333
3	1,7000	723	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,1200
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	637,8605
Приведенная стоимость объекта оценки	714,4038
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	714 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

- r	' F	
Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,10
Объект оценки	ул. Ново-Садовая/ ул. Первомайская	Bec - 10,00
Аналог №1	ул. Первомайская, 25	Bec - 9,00
Аналог №2	ул.Молодогвардейская	Bec - 10,00
Аналог №3	ул.Самарская,171	Bec - 10,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 0,70
Объект оценки	Требует кап.ремонта	Bec - 6,00
Аналог №1	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Bec - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Bec - 10,00

Фактор №3	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	подвал	Bec - 6,00
Аналог №1	1 этаж	Bec - 10,00
Аналог №2	7 этаж	Bec - 9,00
Аналог №3	2 этаж	Bec - 9,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

1 ' 1	1 1 '	1 1	1 1
Фактор	Месторасположен	Состояние	Этаж
	ие		расположения
Месторасположение	1,000	0,143	0,100
Состояние	7,000	1,000	0,700
Этаж расположения	10,000	1,429	1,000
Веса факторов	0,056	0,389	0,556

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,111	1,000	1,000
Аналог 1	0,900	1,000	0,900	0,900
Аналог 2	1,000	1,111	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,111	1,000	1,000
Вес аналога	0,256	0,231	0,256	0,256

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,600	0,600	0,600
Аналог 1	1,667	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,667	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,667	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,167	0,278	0,278	0,278

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,600	0,667	0,667
Аналог 1	1,667	1,000	1,111	1,111
Аналог 2	1,500	0,900	1,000	1,000
Аналог 3	1,500	0,900	1,000	1,000
Вес аналога	0,176	0,294	0,265	0,265

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная
			стоимость аналога
Аналог №1	0,2842	1 110 руб.	3 904 руб.
Аналог №2	0,2693	970 руб.	3 602 руб.
Аналог №3	0,2693	1 230 руб.	4 566 руб.
Весовой к-т объекта	0,1771	Средняя приведенная	4 024 руб.
оценки:		стоимость:	

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 4 024 руб. Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1771

Площадь объекта, кв.м: 1,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 713 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением	1,00	714 руб.
качественного анализа		
Метод сравнения продаж с применением	1,00	713 руб.
метода иерархий		
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	714 руб.
	тов: 2,00	

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Арендные ставки 1 эт.	1 141
Арендные ставки 2 эт.	1 103
Арендные ставки с 3-го эт. и выше	1 083
Арендные ставки подвал	714
Сравнительный подход. Стоимость:	4 040

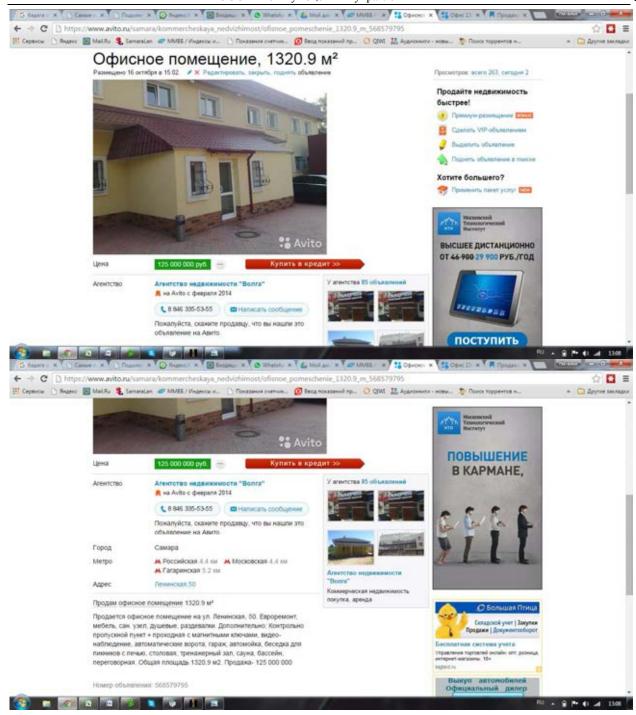
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

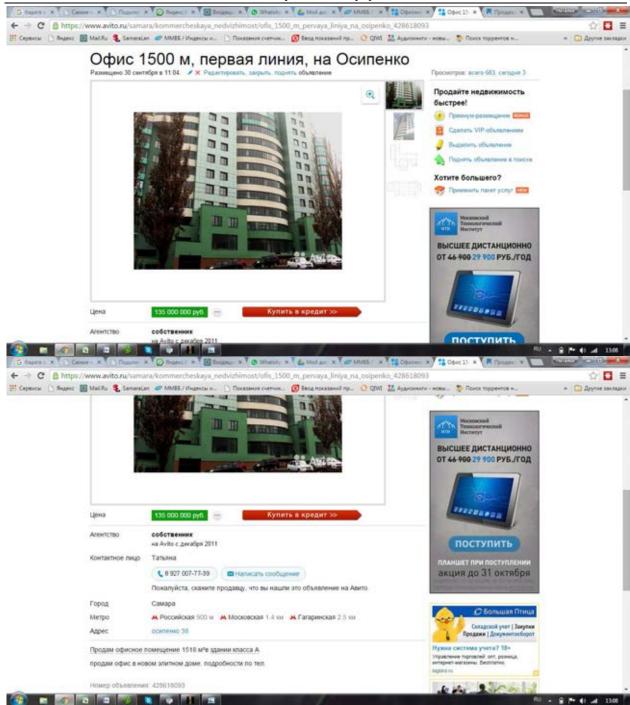
Объект (модуль): Арендные ставки

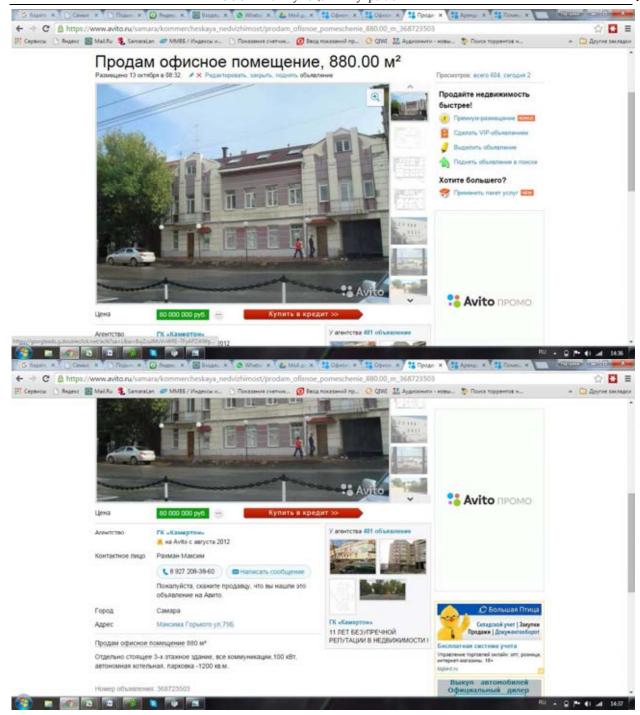
002011	(05)(12)(12)	***************************************
Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	1,00	4 040
Арендные ставки. Итого расчетная	Сумма весовых коэф-	4 040
стоимость:	тов: 1,000	

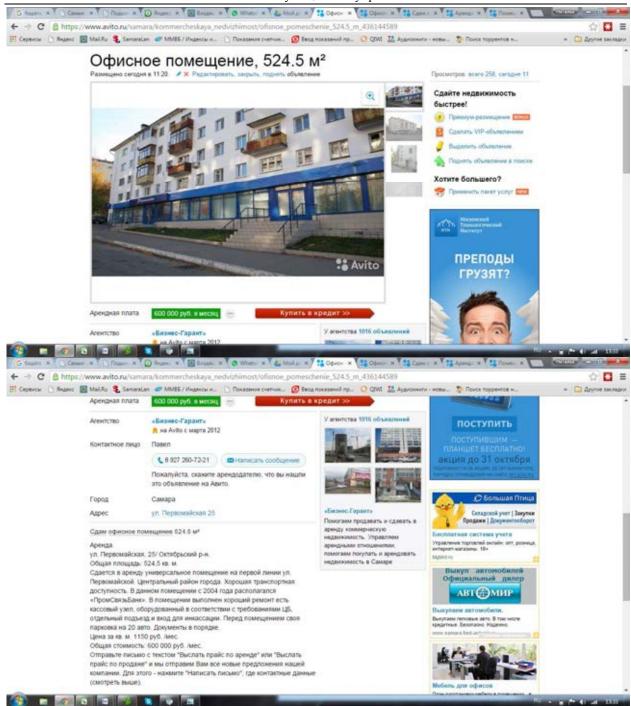
Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

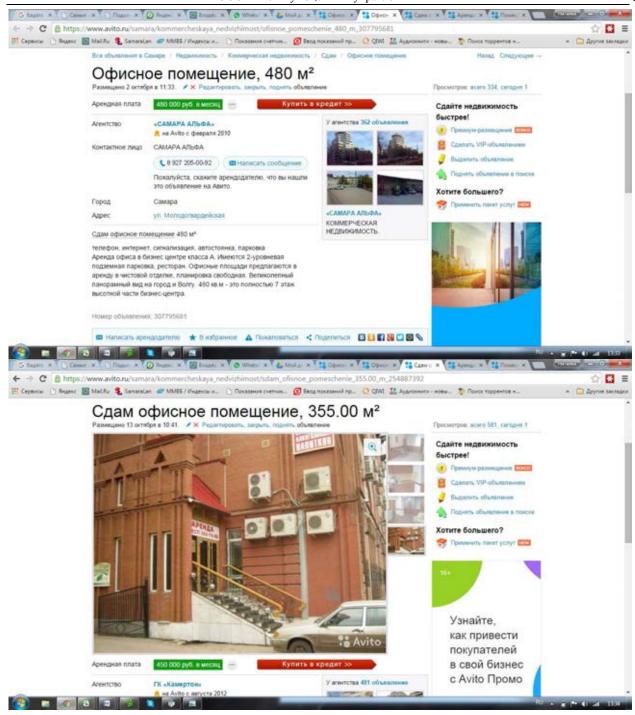
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.

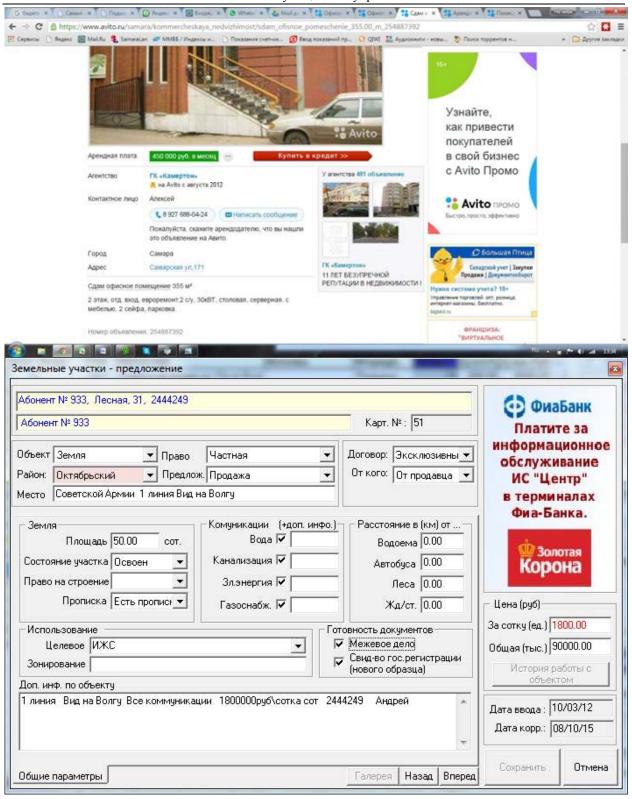


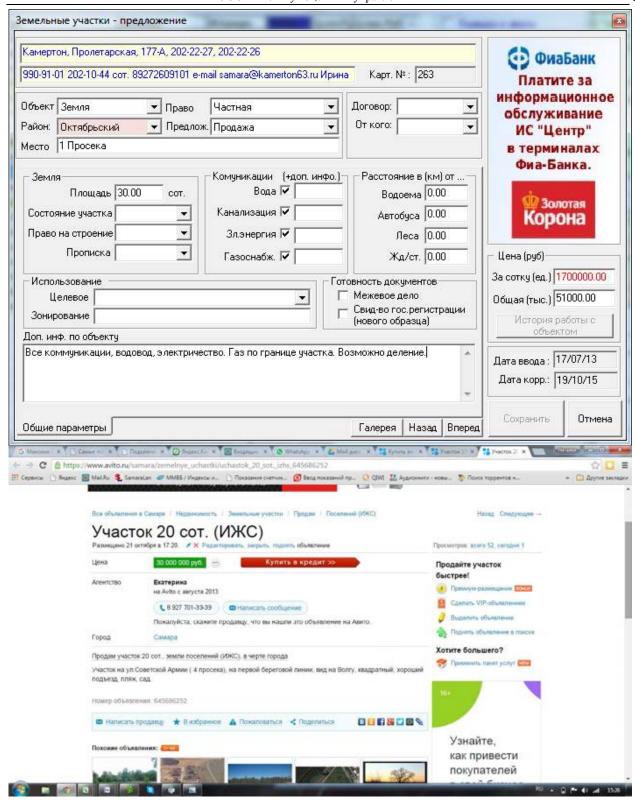












ПРИЛОЖЕНИЕ №3.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Obtoma No 1-1-Year

Фецеральная палоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАПОЛКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ПАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАТИЯ

РОССИНСКОИ ФЕДЕРАЦЦА	
Настиписс свидетельство возгинерждает, что российския организация	- \$
Общество с ограничений рукетскенностью Управляющай компания "Первонивсет-Управляюща иктивамя"	·
приниталия компания преродительный ин икпления.	
(повијан навтогарвања а уломењењем с Хобербанстичетор фобликацијуло).	— <u></u> } ·
	j
OIPH 1 0 8 6 3 1 6 0 0 2 2 0 0	ė
поотавшени из учет в свответствии с положениями.)
Напогоного подекса Российской Федерапии 13 марта 2003 г.	79
(vungo, pressur, 200)	. 9
в валоговом органо по мосту накождения. Инспекции Федеральной	<u>ः</u> (12:1177)
ифинголов службы по Октябрьскому рякону г. Симары	[3]1]6
	:
	. <u></u> .i
	Ŷ.,
биль почибания нановываем произо и гол под	3
и ей присвоен	
иннукии 6316130695 / 83160100	បាំ
	- :
Свидетельство подлежит замене в случае измецения приведенных в нем сведени	n. (
	á N
	:. 🤅
	1
OC HILL	Ę
	1
И.о. заместителя нападънкая (4) Фирсова О.П.	3
иненекции	4
	2
A Multi-	1 .
	1.4 ²
THE COLUMN TWO IS NOT	Ì
AND TAKEN	:
	- (
	44 4
С Серия 63 МСО5446	j104
	1 B
	1.
그는 그 전 가는 가는 사람들이 있는 그 사람들이 집에서 그 나가 되었다며 사람들이 되었다.	AND THE P



HOME

Федеральная напосовая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о впессиян запися в Елиный государственный ресстр юринических анц

Изстоящим подтверждается, что в соответствии с Федерациным законом «О (всупарственный регограции торилических лиц» в одникий государственный ресстр порилических лиц виссений вносимых в учредительные документы коридического лица

Общество с отраническиой ответутвенностью Управляющая компация "Перводиваест-Управление останажи"

(полние фирментов наименование пориночение и полно в полно фирментов наименование правовой фармы)

ООО УК "Перводивсот-Управленио активами"

(сокращенное фирментае изменование корключеского лаша)

Основной государственный регистрационный помер 11 0 8 6 3

1 0 8 6 3 1 6 0 8 2 2 0 0

17

мюяк (метяц пропасью)

2011

за государы нениым регистрационным намерам

2 1 6 3 1 6 6 6 6 4 9 6

ИФПС России по Октябріскому радому т.Самара

(Наимекование реглетиврующего оргава)

Деожность удолномоченного лица регистрирующего органа

И.о. качестителя начельника инспекция



Финеова О.П.

monifics. **D.** H.O.)



серия 63 №905446095

(Buch



REPORT INTERPRETARING DEFINITION OF THE PROPERTY OF THE PROPER

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи

29 декабря 2009 года

Документыоснования

Договор купли-продажи от 15.12.2009г.

Субъект

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого

(субъекты) права

инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 23

Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 390,40 кв.м подвал: п. №№ 1-3,6,7

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский

р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/д.27

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:2858/2

Существующие ограничения Доверительное управление

(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

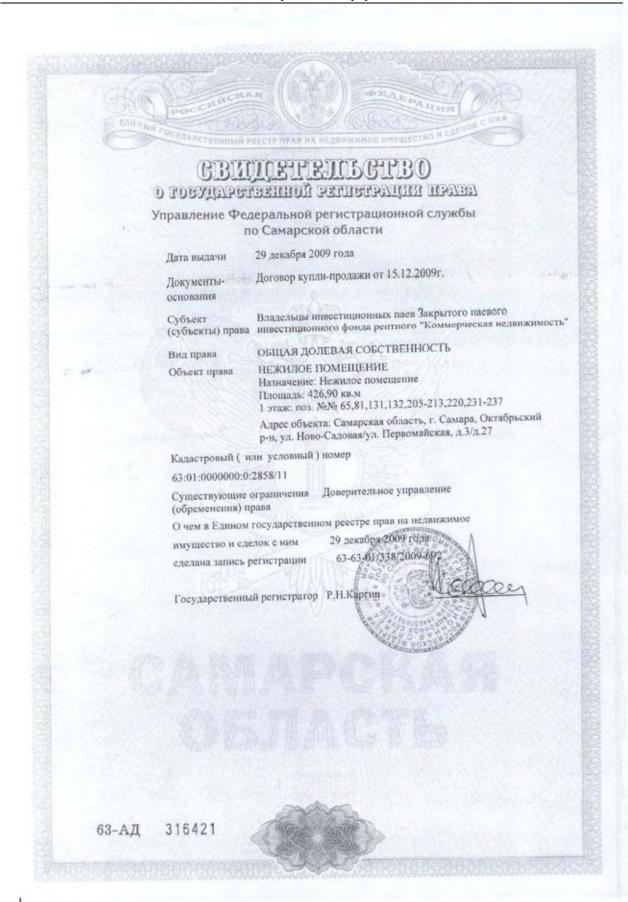
имущество и сделок с ним

29 декабря 2009 года

сделана запись регистрации

63-63-01/338/2009-683

Государственный регистратор





CIBITOTO EPETITIS CHESO

O POSMETAREMENT REMISERSALITM MASOR

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи

29 декабря 2009 года

Документы-

Договор купли-продажи от 15.12.2009г.

основания

Субъскт (субъекты) права

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 2 Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 1499,10 кв.м 2 этаж: п. №№ 64,131,141-193

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/д.27

Кадастровый (или условный) номер

63:01:00000000:0:2858/5

Существующие ограничения Доверительное управление

(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним

29 декабря 2009 года

сделана запись регистрации

63-63-01/338/2009-668

Государственный регистратор Р.Н.Каргин



Дата выдачи

29 декабря 2009 года

Документы-

Договор купли-продажи от 15.12.2009г.

основания

Владельцы инвестиционных паев Закрытого пасвого

Субъект (субъекты) права

инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 30 Назначение: Нежилое помещение

Плошадь: 1496,70 кв.м

3 этаж комнаты №№ 73,136,145-193

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский

р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/д.27

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:2858/3

Существующие ограничения Доверительное управление

(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним

29 декабря 2009 года

сделана запись регистрации

63-63-01/338/2009-689

Государственный регистратор Р.Н.Каргин

316376 63-AII

1



CBIUUSTERUSCEBO

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи

29 декабря 2009 года

Документыоснования Договор купли-продажи от 15.12.2009г.

Субъект

Владельцы инвестиционных насв Закрытого паевого

(субъекты) права инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 29 Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 1498,80 кв.м

4 этаж: комнаты №№ 73,157,160-208

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский

р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/д.27

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:2858/7

Существующие ограничения Доверительное управление

(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним

29 декабря 2009 года

сделана запись регистрации

63-63-01/338/2009-687

Государственный регистратор Р.Н. Каркин



Дата выдачи

29 декабря 2009 года

Документы-

Договор купли-продажи от 15.12.2009г.

основания

Субъект

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого

(субъекты) права инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 28

Назначение: Нежилое помещение Площадь: 1457,90 кв.м

5 этаж: п. №№ 93,165-193,195-213

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский

р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/д.27

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:2858/4

Существующие ограничения Доверите

Доверительное управление

(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним

29 декабря 2009 года

еделана запись регистрации

63-63-01/338/2009-68

Государственный регистратор Р.Н.Каргин



Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

O POSTERVESTER ROTHER POSTER OF THE PROPERTY O

Дата выдачи

29 декабря 2009 года

Документы-

Договор купли-продажи от 15.12.2009г.

основания

Субъект (субъекты) права

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого

ва инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 6

Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 1558,80 кв.м 6 этаж: комнаты №№ 85,107,170-218

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский

р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/д.27

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:2858/8

Существующие ограничения Доверител

Доверительное управление

(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним

29 декабря 2009 года

сделана запись регистрации

63-63-01/338/2009-681

Государственный регистратор Р.Н.Картин



GBMOOSPENOS GPBO O TOGYMAPETERHOÑ PERHETPARKH MPABA

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи

29 декабря 2009 года

Документы-

Договор купли-продажи от 15.12.2009г.

основания Субъект

(субъекты) права

Владельцы инвестиционных пасв Закрытого паевого

инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 31 Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 288,60 кв.м 7 этаж комнаты №№ 28-37

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский

р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/д.27

Кадастровый (или условный) номер

63:01:00000000:0:2858/1

Существующие ограничения

Доверительное управление

(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним

29 декабря 2009 года.

сделана запись регистрации

63-63-01/338/2009-701

Государственный регистратор Р.Н.Каргын



CBUILLIFUELPO

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"29" ноября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.12.2009

 Соглашение о перераспределении долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 22.11.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 171461/191790

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Занимаемый нежилым зданием и прилигающей территорией, общая площадь 1 917,9 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара. Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/27

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0607001:355

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" ноября 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/136/2013-198

Регистратор

Олейников А. С.





СОГЛАШЕНИЕ о нерераспределения долей в праве общей долевой собственности на земельный участок

г.Самара

«22» ноября 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Старт» (ООО «Старт») в лице директора Кордонца Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона 1»,

Петерсон Инга Владиславовна, 11.05.1966г.р., наспорт: серии 36 01 № 807217 выдан 17.08.2001г. Железнодорожным РОВД г.Самары, зарегистрирована по адресу: г.Самара, ул. Победы, д.4Б, кв.161, именуемая в дальнейшем «Сторона 2»,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест-Управление активами» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами») Д.У. ЗПИФ рентного «Коммерческая недвижимость», в лице генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Сторона 3», при совместном упоминании именуемые «Стороны», договорились о нижеследующем:

1. Сторонам принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, общей площадью 1917,9 кв.м, назначение: земли населенных пунктов, занимаемый участок и прилегающей территорией.

Условный (кадастровый) номер объекта: 63:01:0607001:355

Адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д.3/27 (далее по тексту – земельный участок).

- 2. Стороне 1 принадлежит доля в размере 624/19179 в праве общей долевой собственности на земельный участок, указанный в п.1 настоящего соглашения. Доля принадлежит на основании договора купли-продажи от 18.11.2008г., Соглашения о выделении в натуре долей из общей долевой собственности на земельный участок от 29.12.2008г., Договора купли-продажи № 2 от 04.06.2009г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АД № 226909, выданным «26» августа 2009г. Управлением Федеральной регистрационной службы имущество и сделок с ним «26» августа 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/208/2009-215.
- 3. Стороне 2 принадлежит доля в размере 5776/19179 в праве общей долевой собственности на земельный участок, указанный в п.1 настоящего соглашения. Доля принадлежит на основании договора купли-продажи от 18.11.2008г., Соглашения о выделении в натуре долей из общей долевой собственности на земельный участок от 29.12.2008г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АД № 046256, выданным «13» мая 2009г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» мая 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/114/2009-688.



- 4. Стороне 3 принадлежит доля в размере 12779/19179 в праве общей долевой собственности на земельный участок, указанный в п.1 настоящего соглашения. Доля принадлежит на основании:
 - договора купли-продажи от 15.12.2009г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АД № 316784, выданным «29» декабря 2009г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» декабря 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/338/2009-693;
 - договора купли-продажи от 15.12.2009г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 63-АД № 316787, выданным «29» декабря 2009г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» декабря 2009 года сделана запись регистрации 63-63-01/338/2009-712.
- 5. Стороны пришли к соглашению о перераспределении долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, в связи с необходимостью пропорционального распределения долей в праве общей долевой собственности на земельный участок в зависимости от размера недвижимого имущества, расположенного на земельном участке и принадлежащего Сторонам.
- 6. В результате перераспределения согласно п. 5 настоящего соглашения прекращаются права общей долевой собственности на земельный участок в размерах, установленных до подписания настоящего соглашения, и возникает права общей долевой собственности на земельный участок в следующих размерах:
- 6.1. Стороне 1 в Земельном участке принадлежит доля размером 8377/191790.
- 6.2. Стороне 2 в Земельном участке принадлежит доля размером 11952/191790.
- 6.3. Стороне 3 в Земельном участке принадлежит доля размером 171461/191790
- 7. В результате перераспределения к Стороне 1 переходит право общей долевой собственности на долю размером 8377/191790 на земельный участок, что пропорционально соответствует площади помещений, расположенных на данном земельном участке и относящихся к Стороне 1.
- 8. В результате перераспределения к Стороне 2 переходит право общей долевой собственности на долю размером 11952/191790 на земельный участок, что пропорционально соответствует площади помещений, расположенных на данном земельном участке и относящихся к Стороне 2.
- 9. В результате перераспределения к Стороне 3 переходит право общей долевой собственности на долю размером 171461/191790 на земельный участок, что пропорционально соответствует площади помещений, расположенных на данном земельном участке и относящихся к Стороне 3.
- 10. Перераспределение произведено соразмерно долям, принадлежавшим Сторонам в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, расположенное на земельном участке, указанном в п. 1 настоящего соглашения. Претензий Стороны друг к другу не имеют. Все условия о способах и условиях перераспределения Сторонам известны.
- 11. Соглашение составлено в четырех экземплярах, из которых три экземпляра выдается каждой из сторон, а четвертый экземпляр в орган, осуществляющий



тосударственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Самарской области.

CTOPOHA I

OOO «Crapt»,

место нахождения: 443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 45,

ИНН 6311103313, ОГРН 1076311010753

Logierren (M Underson Konnonen O.B. Bergerungslesse

СТОРОНА 2

Петерсон И.В.

11.05.1966r.p.,

паспорт: серии 36 01 № 807217,

выдан 17.08.2001г. Железнодорожным РОВД г.Самары,

адрес: г.Самара, ул. Победы, д.4Б, кв.161

Temeprou rune Braguera bo breu

Петерсон И.В.

СТОРОНА 3

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест-Управление активами» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами») Д.У. ЗПИФ рентного «Коммерческая недвижимость»,

"Перахинаст Уграсм агмазии"

443086, Самарская обл., г.Самара,

ул. Ревлюционная, д.№ 3, оф.2,

ИНН/КПП 6316130695/631601001,

p/c 40701810500000000147,

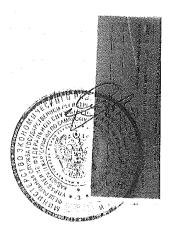
в ОАО «Первобанк» г.Самара

БИК 043601927, к/с 30101810100000000927

Генеральный директор Пенкин В.Ю.

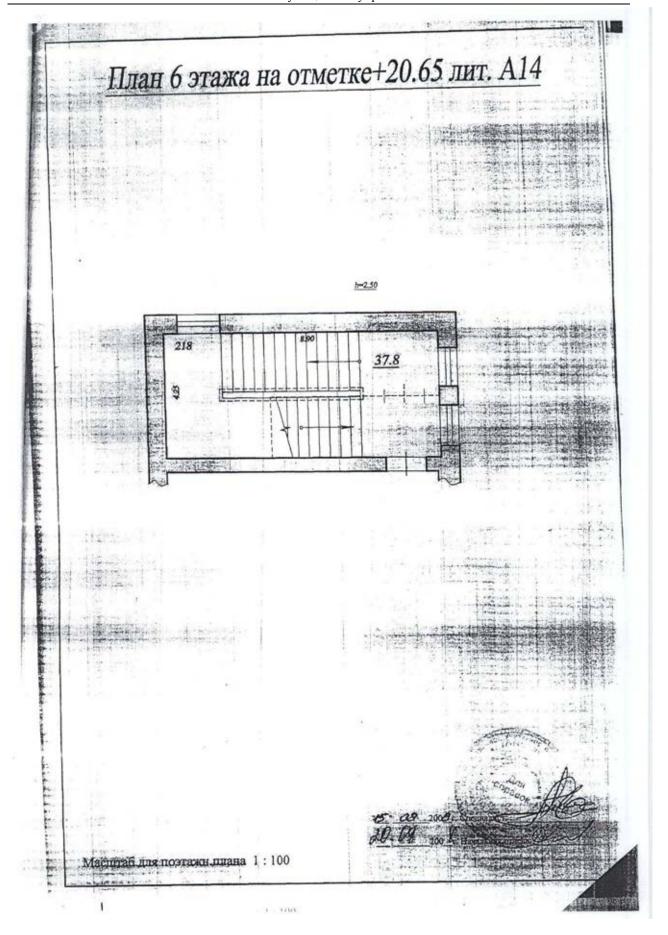
Самара, 2015 г.

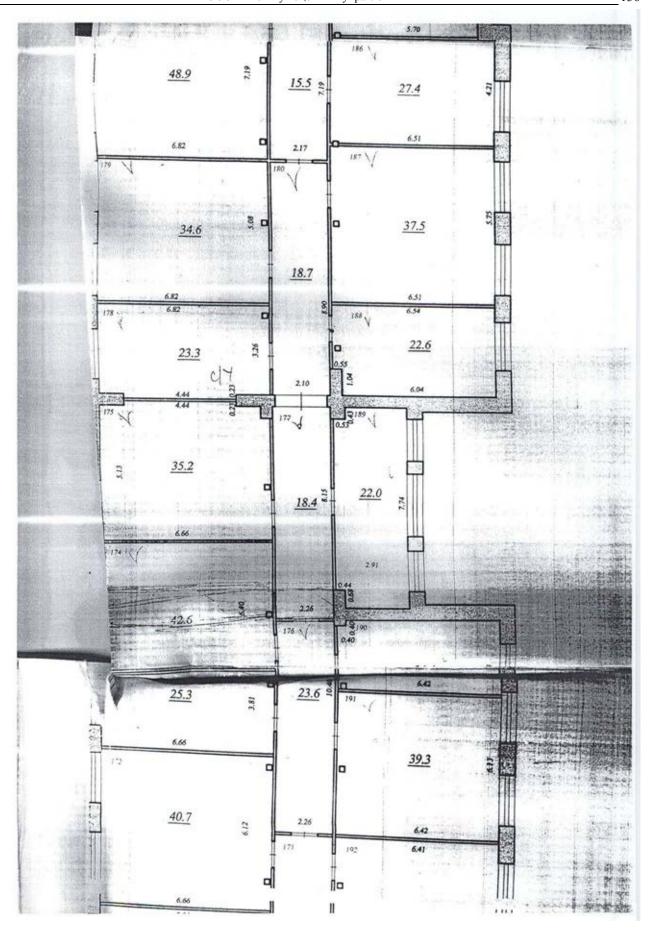


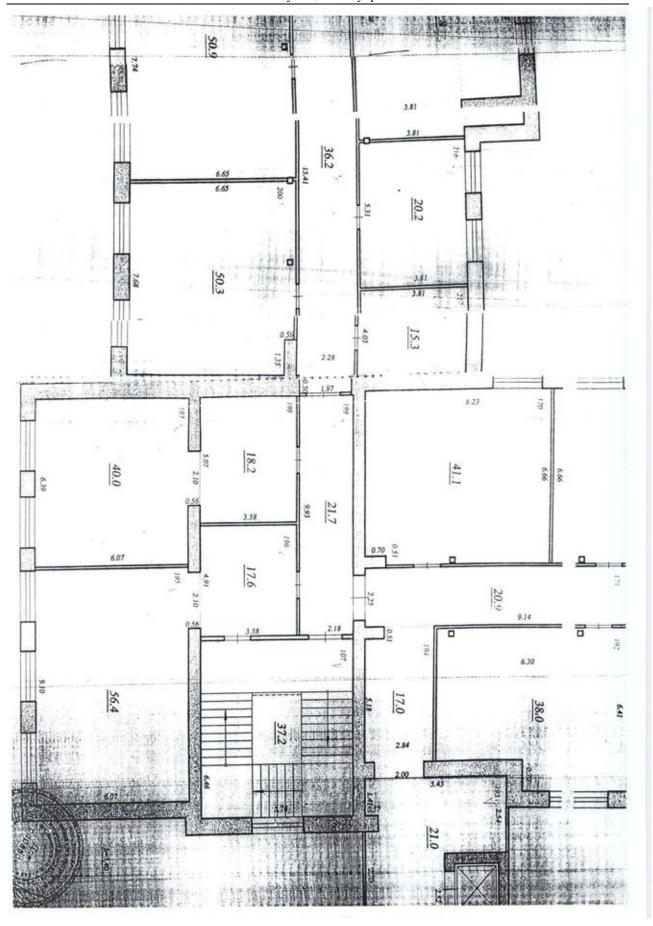


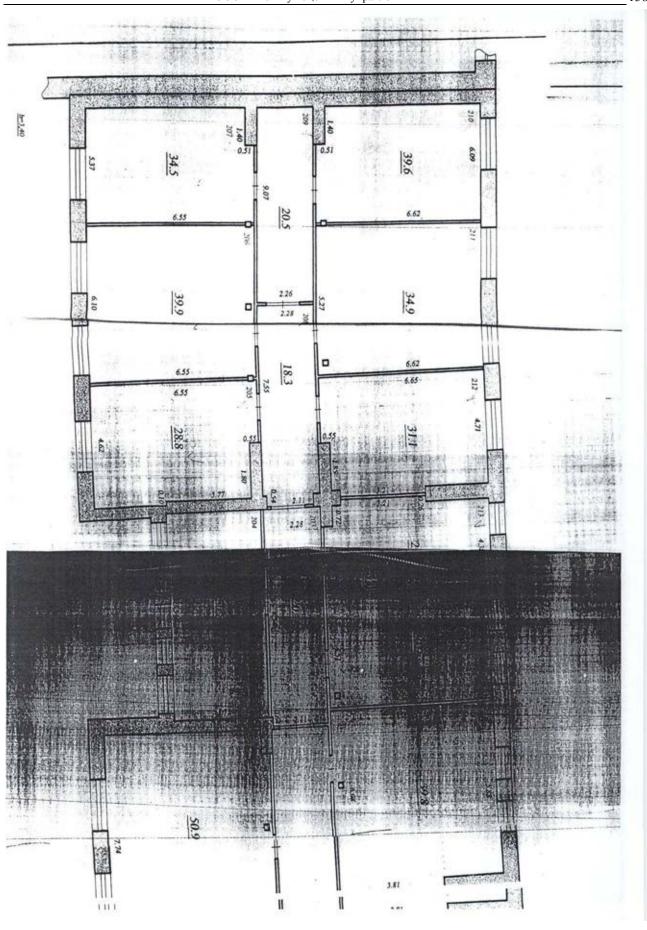
The standing standard		1.1.07	6	地方
	POCCI	ИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	6 om	N. W.
学 学生的第三人称	Самар	оское городское отделение Самарского филиала	1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	100 m
2 (5-12)	ФГУП "Ростехи	нвентаризация - Федерально	е БТИ"	2
			1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1				
The second second			EL 11 COLL 10 VELSE	
Marie III a	(TIETATA Y		A.7 - CA T.18	
E. L. L.	ТЕХНИ	ЧЕСКИЙ ПАСПО	PT	
Bearing the second		1910年第		
тип объекта учета	Помещение	Федеральное вгенство жаласт	pa officerios remain	
The state of		COCKETBILL	CUMPATRALAMATERIA	15
Назначение	Нежилое	ФГУ«Земехьний видестронея и	мата во Саманской области	6-24
TT 1 200000	The state of the state of	Сисления об объекта учета писме реформ объекта учета писме	or a provided concentrate	神
Наименование	Нежилое помещен	THE I CHY ROMCACHE CONCERTS THE PARTY	2004	
Номер	116	кальстровый може 63-07-0		
		Упилномочение жизо Нево	MAINHAN O.C.	1000
Почтовый индекс	Vice and the second		2 2 5 W	-
Самарская област	16		7 V drag	-
The state of the s	(F).			
г Самара	Electrical and a second	1 10 4 4 3 1	1907 S. 190 1924	
р-и Октябрьский	+			100
			The state of the s	1
- conto da Mossa ación.	41		Triple - broad	Sort MSA
улица Наво Садава	- 22/m			
7 4 11000 000082	я, д.3/улица Первом		100000000000000000000000000000000000000	
	(Mo	остоположение объекта учета)	The Manhathan Share Acres de Sans	Sept.
			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
			1.00	
Инвентарный номер			the state of the state of	
Федеральный помер		1-14178		
Номер в ресстве		36:401:001:000583320	The state of the s	4
			100	1
Кадастровый номер.		(Toronto and a represent many	17
Номер в ресстре жилищного фонда Каластровый имер.	A F	30.401.001:000583320	Ball of the	

Инвентарный номер	1			1 1 1100				2.0	
Федеральный помер			24.4	1-14178	1000		240		
Номер в ресстре			36:40	1:001:0005	100	1.7	To desire to the	e en les es	14
жилищного фонда	- 194				2400000000	April 1 April 20	A distance	CALL DOOR OF	-
Кадастровый номер.	W. J. 37	1				1	S Secure	election in	2
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	A	Б	В	Г	П	-	2000	工學之	圖.
				-	44	100		2	*
Паспорт составлен по сост	OSUMO III	15.00.200		Главный		-		A	4
The second second	- Contract Ha	15.08.200	8	1 Manhoth	инженер			аженков 1	111)
Bxo	дящий №	6375720		п	роверил	Q.	2/	(Иванов)	ii)
				И	сполнил	_ 12	Lateral	hdr. stransa	
			М.П.			-	A (I	Лальцев А	.10.)
	11 7 11 11 11 11 11	ner reneura 1 : 1	DOM			.,	1,000	0.1	CHICA .



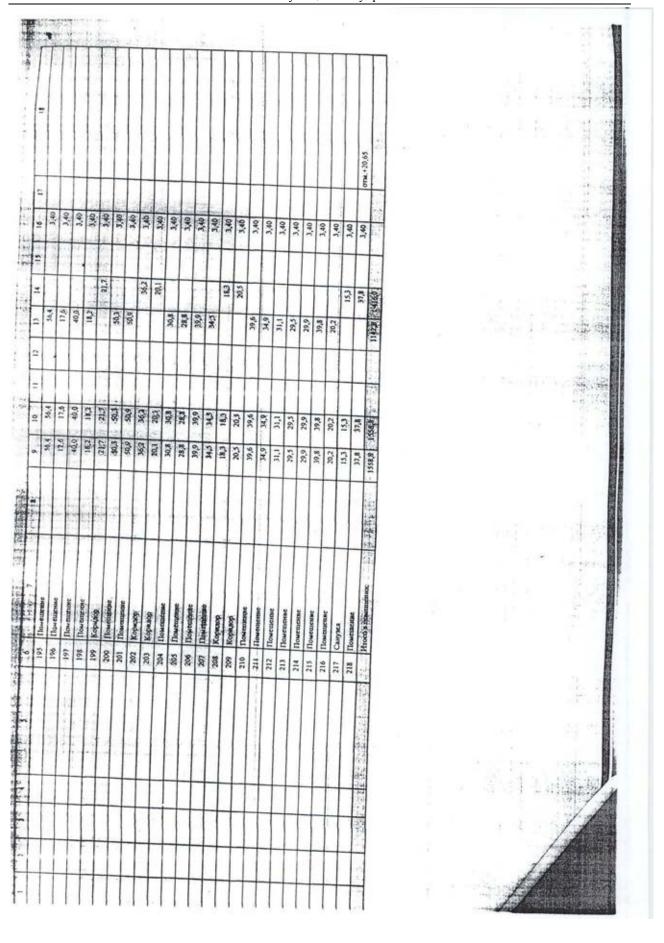






					The section of	think to	191	-Diagnosis	n: The finish
2	. Св	едения о пр	инадлежности		j	T-AF-M		1 4	
No con	Дата записи	LANGERSON, DISCUSSION	DX JUNE - Hannestones -	Вид пр	аза, правоуст упостовержно	анавливаю цьс докумс	mosc,	Допи	ФИО жи ристиен
1	2	Section 1	3		1.8.2	T.	4	литера)	James,
		-	,		4	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	247	5229	NOT BUT
1	1015	1-1-		-	4, 19,	- maringo	全 程	7	GISHIPPER
1-1				-	2947	1.550	11	個器	建整 7 基
1	- 1				7.16.40	1 3 3 55 10	() (B) (C)	richae.	
					7314			14年 福	PARTY I
					1 12796	4394	1181	44,83	
				-	· 图· 数	(2) 1年に大力を持ちませる。	克勒	4 3	Silv. 45
				-	Surface	end Copulary	CONTRACTOR IS	47.8	
					1 3 1	477	计算~	步骤	ALL LE
Приме	чание (сл	ведения о наруг	шении градостроительны ния, имеющие существе	IV II am	1 30	1 200	30 DE 20	43. (85.) (88.4)	400 M
строит	ельство г	и прочие сведен	пении градостроительны ния, имеющие существен	ное значень	пьных норг	ч прави	л, наль	сосн ра	зрешения
_				1	100.7500		100000000000000000000000000000000000000	WIND FOR	кого учета
-	11 -	0.0		- 35	To the same	et no ye			
	100			1	10000	# CIPLOTE	1 2 2		
				-	514 296	PORTOR FOREST	4.125		
					13000	Jan 1	1	開新3	學中
					I name	S-Williams	ATTOMETY STREET	CALL ST	a day
				1	4 15 46	1	1		
3.	Town				1 12 12 10 10				
0.	Lexi	ическое опи	сание помешения		10 (mile)				
			сание помещения		1 1/1	1000	TOTAL P		
Номер	помещен	ия пб.			1 1/1	1000	TOTAL P		
	помещен			1	14 15 1 14 15 1		1-1-1-1	State in	
Номер Литера Этаж	помещен	112, A4,	114		14.79		100	ation is	
Номер Литера Этаж Общая	помещен	ия <u>иб</u> <u>A12, A4,</u> 6	1 558,80		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			All mark	
Номер Литера Этаж Общая	помещен	ия <u>иб</u> <u>A12, A4,</u> 6	114		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			All mark	
Номер Литера Этаж Общая	помещен	ия <u>иб</u> <u>A12, A4,</u> 6	1 558,80		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			All mark	
Номер Литера Этаж Общая	помещен	ия <u>иб</u> <u>A12, A4,</u> 6	1 558,80		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн	помещен площадь ая площа	ив. <u>ив.</u> <u>А12, А4,</u> <u>6</u>	1 558,80 1 142,80		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн	помещен площадь ая площа	пв. 112, 14, 6	1 558,80 1 142,80	1969 2.	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн	помещен площадь ая площа	пв. 112, 14, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	ия и6. A12, A4, 6	1 558,80 1 142,80					All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	пв. 112, 14, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	ия и6. A12, A4, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	ия и6. A12, A4, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	ия и6. A12, A4, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	ия и6. A12, A4, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	ия и6. A12, A4, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	ия и6. A12, A4, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	
Номер Литера Этаж Общая Основн Действи Действи	помещен площадь ая площа	ия и6. A12, A4, 6	1 558,80 1 142,80	100000000000000000000000000000000000000				All mark	

	экспли	Каци	винения помещения	(ения		0.00						•			(1 26)		
*EE	Сектия	помер помутория	Нодачение помещений	нігимов домор	Manisvenae sacrea nowfittelink (modery)	Especial Marchigo Especial Marchigo	«приоби мосе»)		Thoograph need not	6 CO	Z NEWSON	REPORT D'UNITERE	дрезнені одневі. осив по везффилисица)	.0811/0003		Примечалае	}
~ 0	3	10	3	30	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	UU en	(0 0	1 3				ods -	Be	doc :		{)
1		1 9	Heresan marentaine	(2) (d)	Kopusop		21.0	1		2 2	+	210	-	9		*	1
		+	Osciolaria de la companya del companya de la companya del companya de la companya	566	Лостина		37,8	10		-	-	37,8	3,40	0	700		J
-		1	***************************************	100	Зетьены		37.2		-	2	-	27.2	3,40	0		{	J
					Kennen	1	41,3	1/17			41.1	-	3,40	0			J
					Rosenay		20.9			0		20,9	3,4	0			Ţ
		H		-	Помешение		40,7	40,7			40.7		3,4(0			Ţ
					Помещения		25,3		+		25,3		3,44	0			Ţ
1		+		1	Помещение		42,6	42,6	+	1	42,6		3,40				Ţ,
1	1	+		1	Kopetop	444.0	716	1	-	1	35,2		3,40			{	Γ,
T	-	+			Kopsusop		184		+	+	7 2	23,6	3,46			{	П
-	-	1					23,3			-	12	233	3.40			{	J
-	-	1		179 10	Deletacione		34.6			*	34,6		3.40	7.77	1 1 1 1 1 1 1	{	J
		-		2 6	Nephraco		18.7	1		-	18.7	2	3,40	-			J
				4	demade		15,5	-00		-	15,5	3	3,40				Ţ
		-		183	Downson		48.9	100		48.9	6.	-	3,40				J
-				77	A Committee of the Comm	Townson .	38.5	. 7.	-	. 39	.5	1	3,40	1000	41.4		J
		1		185 Tree	Official	1	12.7	12,7	1	20	123	1	3,40	7			J
1	+	-	-	86 II	Помещение		586			29.2	7	1	3.40				T
1		100		St. ITo	Помещение	-	444		-	27.4			3,40	1 A 1 A 1	1	{	
a.	1		1 A	å	femenne	1000	25.6	33.6	70 17	32.5	2	3.5	3.40	9		{	
1	+	-	4	189 Tou	Помещение		29.0			7	0	1	3,40	公司の		1	
100	1	-	7	O., 170	Монтина		96.6	- 1	-	77.0			3,40			{	П
1	+	-	一	1915 Tour	Триецение		2863	50.0	-	20.			3,40	100			
1	-	4	W. W	192 Tour	Понитония	15 -1600	2 97	200		39.		200	3,40	1.81		{	
1		1	38	1941 Montage	Chip.		2 8 9	0,80	-	38,0		1 18	3,40	1		1	Г
	/	1 1 1 1	する は は は は は は は は は は は は は は は は は は は	4. Da.20		100	2000	200	-	-	17.0	大学の	3,40	1000			Γ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

(Иванов Д.Г.)

(Мальцев А.Ю.)

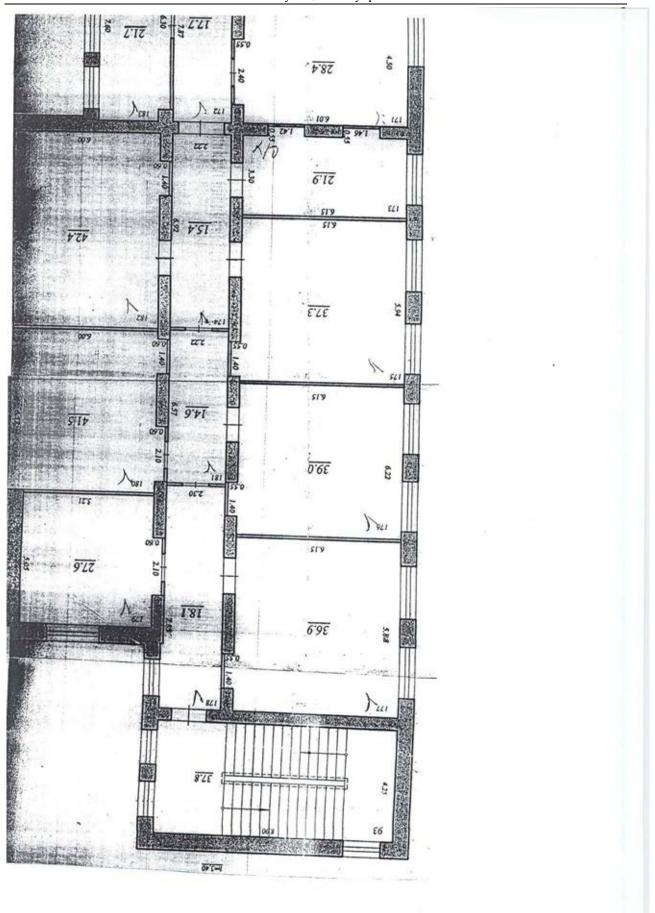
Самарское городское отделение Самарского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

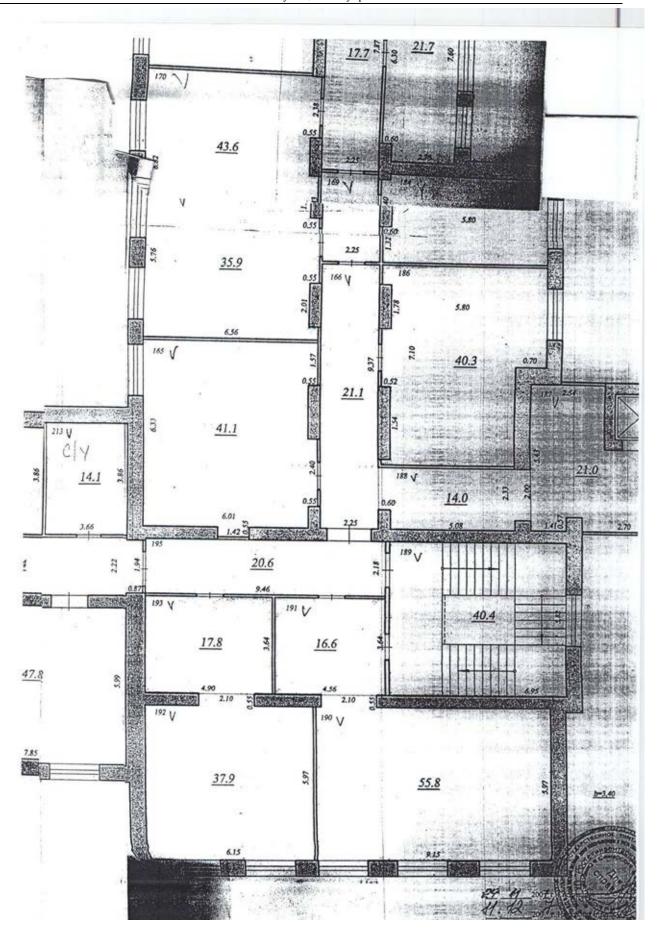
42.1	TEXH	LICHE	III IIA	CHOPI		
Тип объекта учета	Помещение		Федерально	с ситство ка	адастри чёве	ктов недвижимос Гът
Назначение	Нежилое		THE WELL HAVE CHELLED	чекте учета на р объектов кы:	-	
Наименование	Нежилое помеще	пие	ему присвоен н	пъснтарный нем	200 200	1 <u>Al</u> s.
Номер	н28	* [.	он Выводта :-	n 63.01	000000	0:0:1858)
Почтовый индекс		-		moun	- A	- Н. М. АНКПЛА ФИО
CHARLES AT						,
Самарская област г Самара р-и Октябрьский						
г Самара	в, б.3/улица Первол	найская д.27 естоположение объ				
г Самара р-и Октябрьский улица Ново-Садова	в, б.3/улица Первол					
г. Самара р-и Октибрьский улица Ново-Садовая Инвентарный номер	в, б.3/улица Первол		сктя учета)			
улица Ново-Садовал Инвентарный номер Федеральный номер	в, б.3/улица Первол	естоположение объ	I-14178			
улица Ново-Садовал Инвентарный номер Федеральный номер Номер в ресстре жизищного фонда	в, б.3/улица Первол	естоположение объ	сктя учета)			
улица Ново-Садовал Инвентарный номер Федеральный номер	в, б.3/улица Первол	естоположение объ	I-14178			

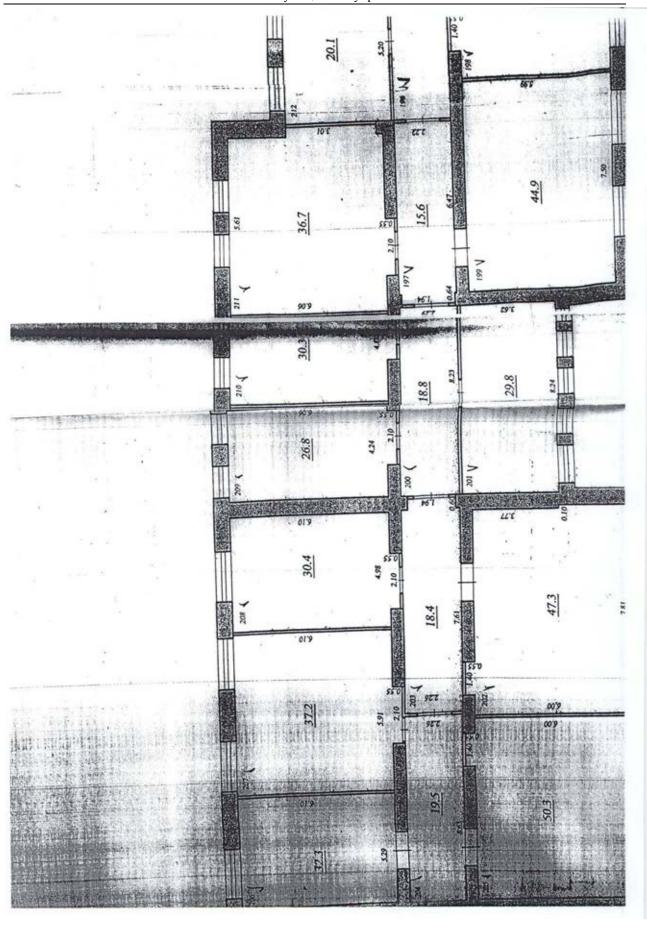
М.П.

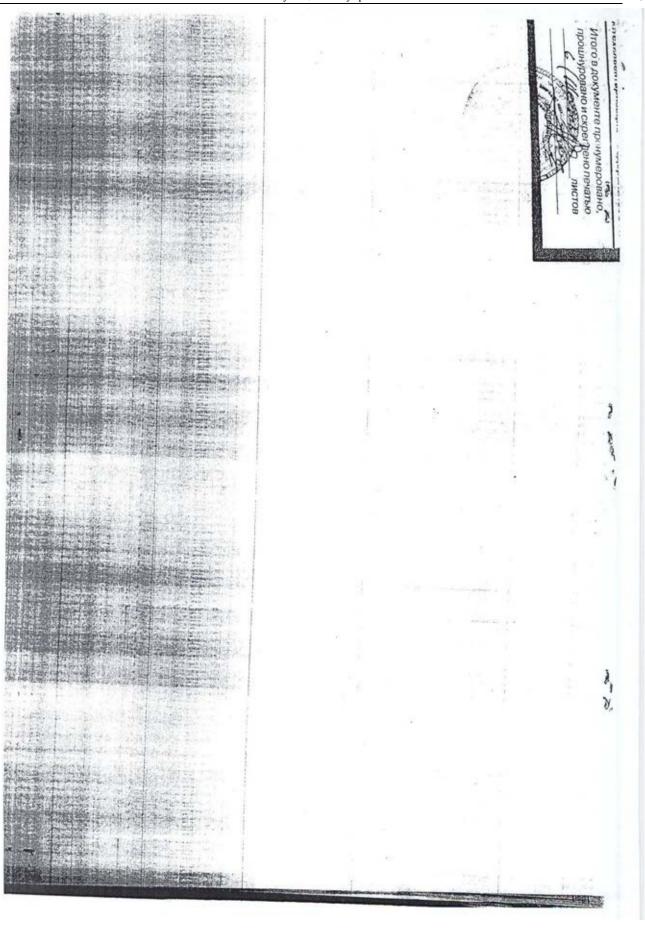
Исполнил

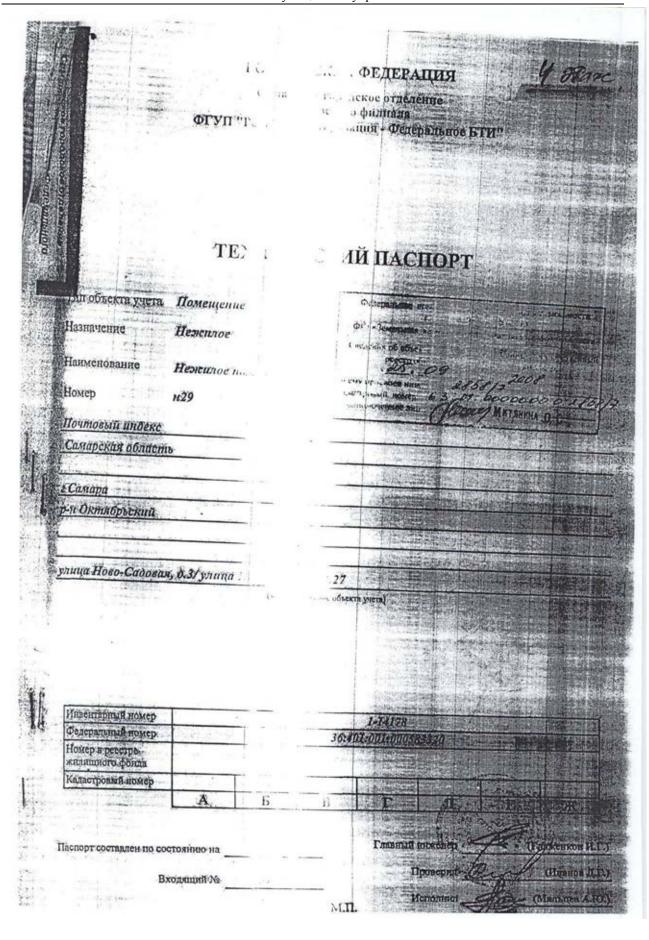
6375720

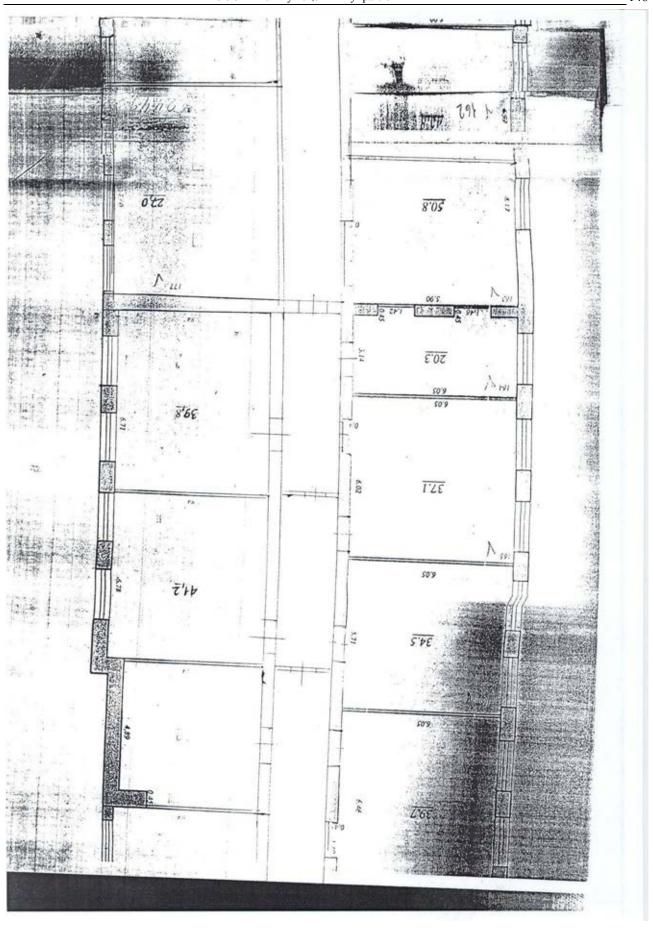


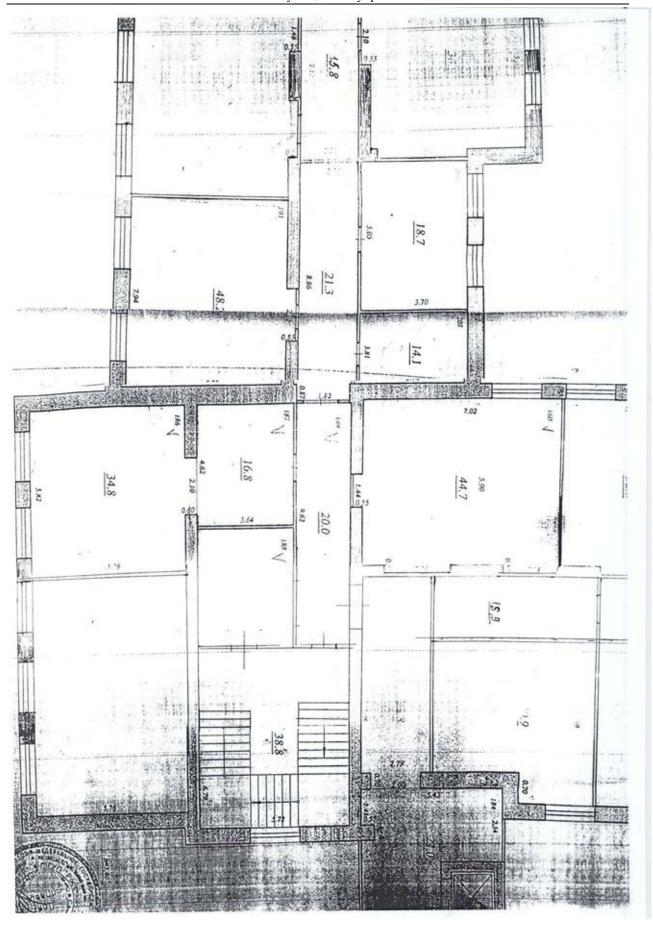


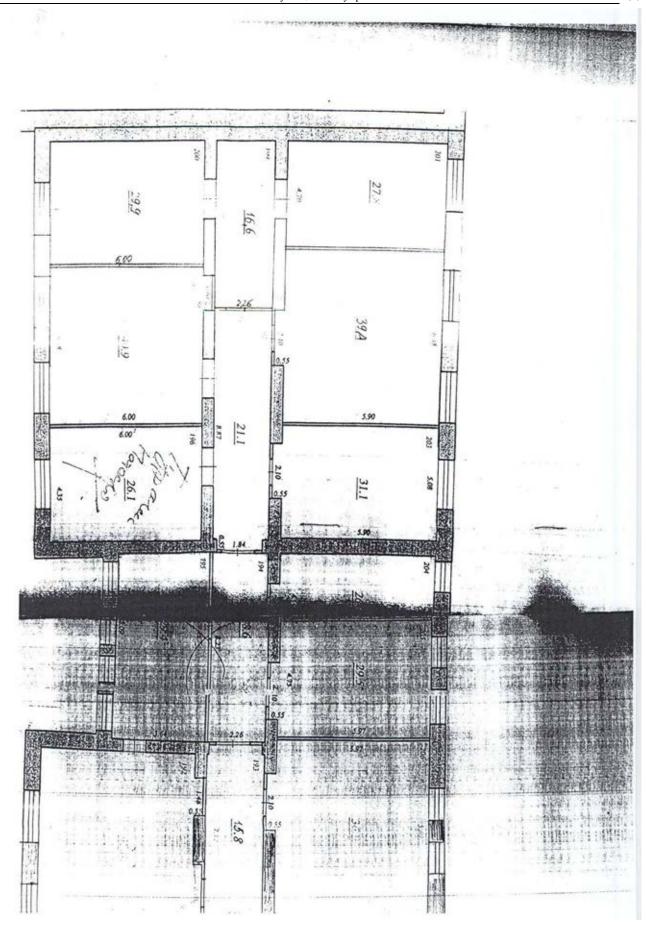


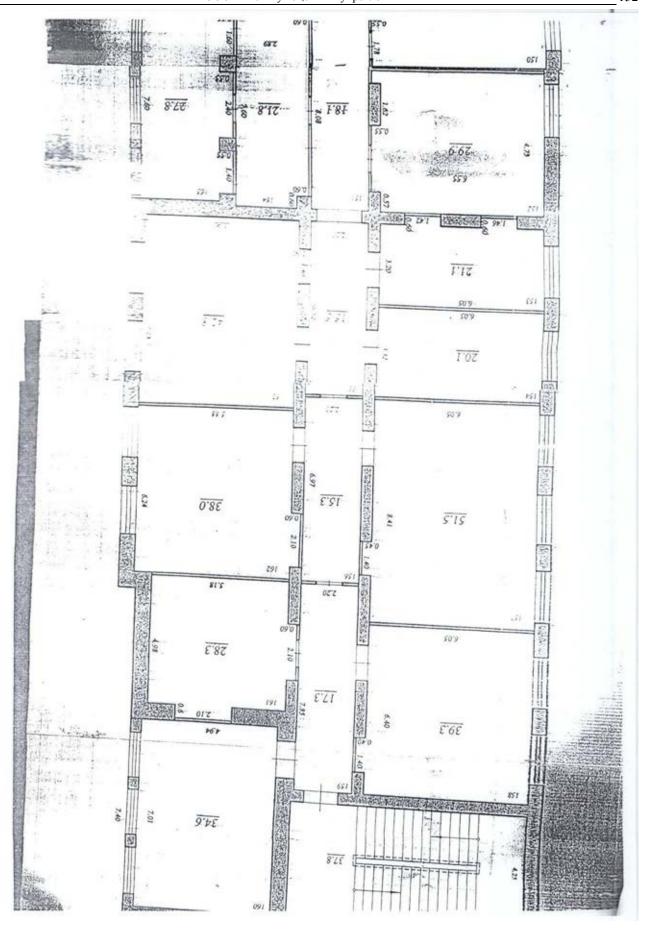


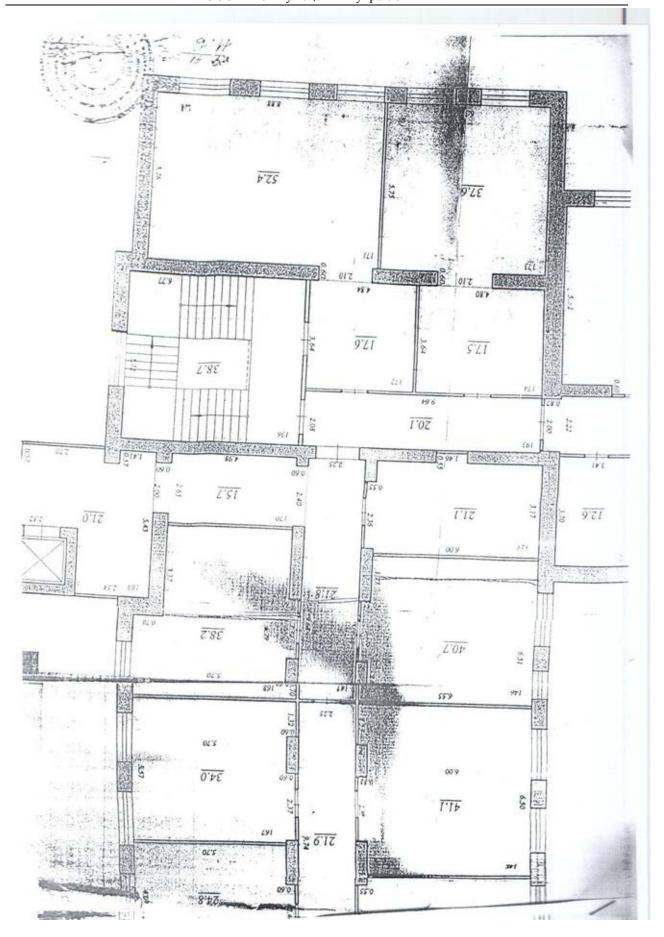








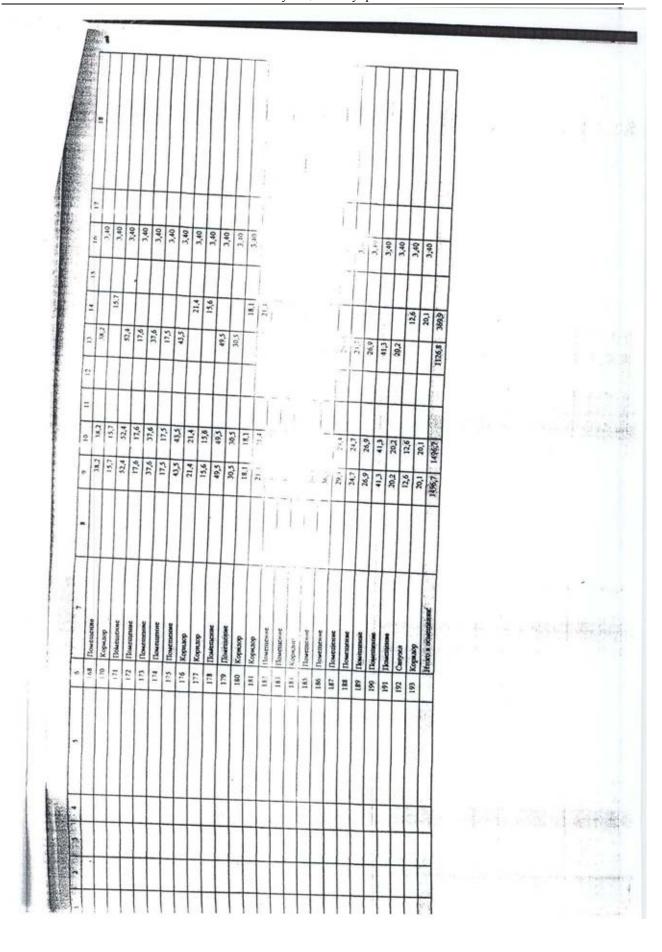


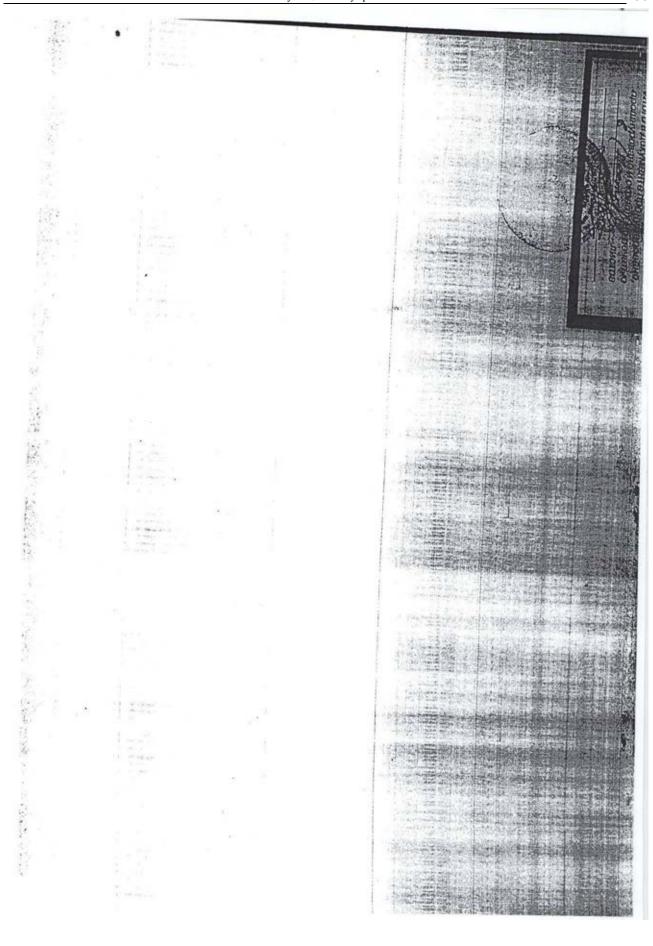




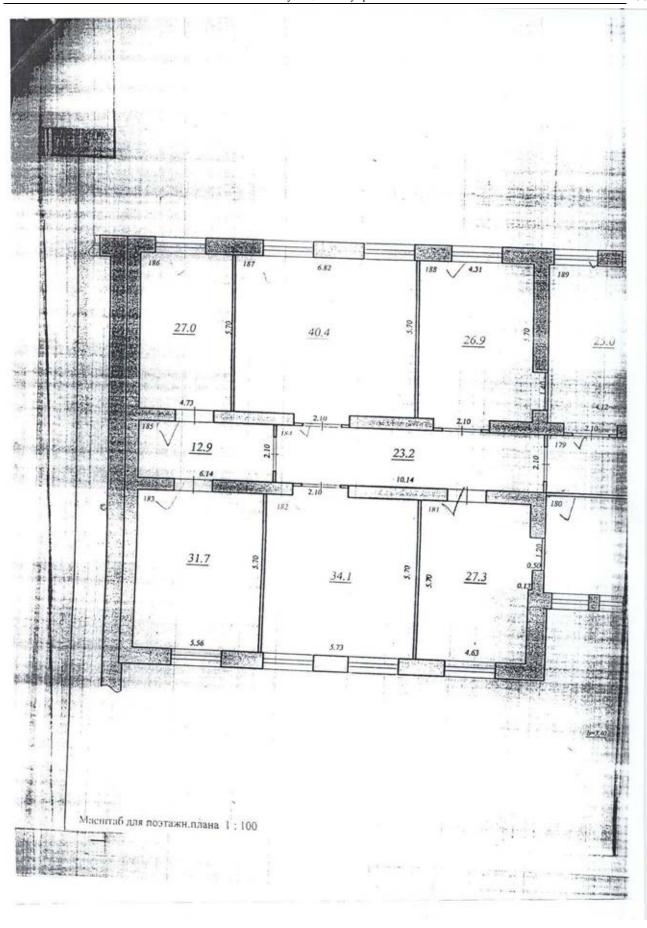
№ Дятв отчество, паспортные данные: Вид права, правоуствиавливающие, Соответствии с уставом.			едения о принадлежности Субъект права:				1717
3 4 5 6 Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм в правил, наличии разрешени строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического уче 3. Техническое описание помещения Номер помещения изо Питера 3 1496,70 2новная площадь 1496,70 2новная площадь 1126,80 ействительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 ействительная инвентаризационная стоимость в ценах 15 августа 2008 г. 2182 482	100000		- для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортиме данные; - для юридических дея:	Вид права, правоустанавл правоудостоверяющие до	ивающис, ркументы	(vacra,	ФИОл
3. Техническое описание помещения Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм в правил, наличии разрешени строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического уче 3. Техническое описание помещения Номер помещения изо Питера A10, A12, A14, A1,A5 З Общая площадь 1496,70 Сновная площадь 1126,80 систвительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 сействительная инвентаризационная стоимость в ценах 15 августа 2008 г. 2182 482	1	2	3		C. C. S.	литера)	эвли
Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных иорм в правил, наличии разрешения строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для госудярственного технического учественное значение для государственного технического учественного значение для государственного для государстве	-			4		5	6
Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных иорм и правил, наличии разрешения строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического уче 3. Техническое описание помещения Номер помещения А10, А12, А14, А14, А5 Таж 3 Общая площадь 1496,70 1126,80 Систвительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 Систвительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 193 140 Систвительная инвентаризационная стоимость в ценах 15 августва 2008 г. 2 182 482					E 1753	3.1	file consta
Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных иорм и правил, наличии разрешения строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического уче 3. Техническое описание помещения Номер помещения А10, А12, А14, А14, А5 Таж 3 Общая площадь 1496,70 1126,80 Систвительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 Систвительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 193 140 Систвительная инвентаризационная стоимость в ценах 15 августва 2008 г. 2 182 482							
Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического уче 3. Техническое описание помещения Номер помещения Витера Д10, A12, A14, A1.5 Витера Д10, A12, A14,				W (3/4)	14 5 3	313/7	THE STATE
Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных иорм и правил, наличии разрешения строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического уче 3. Техническое описание помещения Номер помещения А10, А12, А14, А14, А5 Таж 3 Общая площадь 1496,70 1126,80 Систвительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 Систвительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 193 140 Систвительная инвентаризационная стоимость в ценах 15 августва 2008 г. 2 182 482	-	-		1 / / / /		1000	18 5-7
Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных иорм и правил, наличии разрешения строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического уче 3. Техническое описание помещения Номер помещения А10, А12, А14, А14, А15 Таж 3 Общая площадь 1 496,70 Сновная площадь 1 126,80 Систвительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 Сействительная инвентаризационная стоимость в ценах 1 5 августва 2008 г. 2 182 482		-		71/10		4	Bire
Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличия разрешения строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического уче 3. Техническое описание помещения Номер помещения ### ### ### ### ### ### ### ### ### #		-			F 95 III -	1 1	Will T
3. Техническое описание помещения на помеще				1 1 1 1 1 1 1 W with		-20.6	Selection.
сновная площадь 1126,80 1126,80 1126,80 1969 г. 193 140 потвительная инвентаризационная стоимость в ценах 15 августа 2008 г. 2 182 482				1 10 TC TC	1 Surgice	17076	6,11
рействительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 горфициент удорожания	łомер пом Іитера	Гехнич	н30	NA 14.76	6 (1.40)		
ействительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 г. 19 августва 2008 г. 2 182 482	Іомер пом Іитера таж	ещения	H30 A10, A12, A14,A4,A5 3	A 14 Ye	AST B	, nroe	
раствительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 г. 194 г	Іомер пом Іитера таж Ібщая пло	ещения щадь	H30 A10, A12, A14,A4,A5 3 1496,70		AST B	, nroe	
ействительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 193 140 ействительная инвентаризационная стоимость в ценах 15 августа 2008 г. 2 182 482	Іомер пом Іитера таж Ібщая пло	ещения щадь	H30 A10, A12, A14,A4,A5 3 1496,70	1 2 400		, //2008 17 18 17 18	
ействительная инвентаризационная стоимость в ценах 15 августва 2008 г. 2 182 482	Іомер пом Іитера таж Ібщая пло	ещения щадь	H30 A10, A12, A14,A4,A5 3 1496,70	2.5 7500.0	in terms	, //2008 17 18 17 18	
Эффициент удорожания ————————————————————————————————————	омер пом Гитера Гтаж Общая пло Сновная п	ещения щадь глощадь	н30 A10, A12, A14, A4, A5 3 1 496, 70 1 126,80	3.3 (RES)		1.75 of	
11.30	омер пом Гитера гтаж общая плог сновная п сновная п	ещения щадь иошадь ьная сто	#30 A10, A12, A14, A4, A5 3 1 496, 70 1 126, 80 Оимость в базовых ценах вентаризационная стоимость в ценах	1969 z.		1.75 of	
	омер пом Гитера гтаж общая плог сновная п сновная п	ещения щадь иошадь ьная сто	#30 A10, A12, A14, A4, A5 3 1 496, 70 1 126, 80 Оимость в базовых ценах вентаризационная стоимость в ценах	1969 z.	19.	3 140	
	омер пом Гитера гтаж общая плог сновная п сновная п	ещения щадь иошадь ьная сто	#30 A10, A12, A14, A4, A5 3 1 496, 70 1 126, 80 Оимость в базовых ценах вентаризационная стоимость в ценах	1969 z.	19.	3 140	
	омер пом Гитера гтаж общая плог сновная п сновная п	ещения щадь иошадь ьная сто	#30 A10, A12, A14, A4, A5 3 1 496, 70 1 126, 80 Оимость в базовых ценах вентаризационная стоимость в ценах	1969 z.	19.	3 140	
	омер пом Гитера гтаж общая плог сновная п сновная п	ещения щадь иошадь ьная сто	#30 A10, A12, A14, A4, A5 3 1 496, 70 1 126, 80 Оимость в базовых ценах вентаризационная стоимость в ценах	1969 z.	19.	3 140	
	омер пом итера таж бицая пло сновная п ействителя йствителя	ещения щадь иошадь ьная сто	#30 A10, A12, A14, A4, A5 3 1 496, 70 1 126, 80 Оимость в базовых ценах вентаризационная стоимость в ценах	1969 z.	19.	3 140	

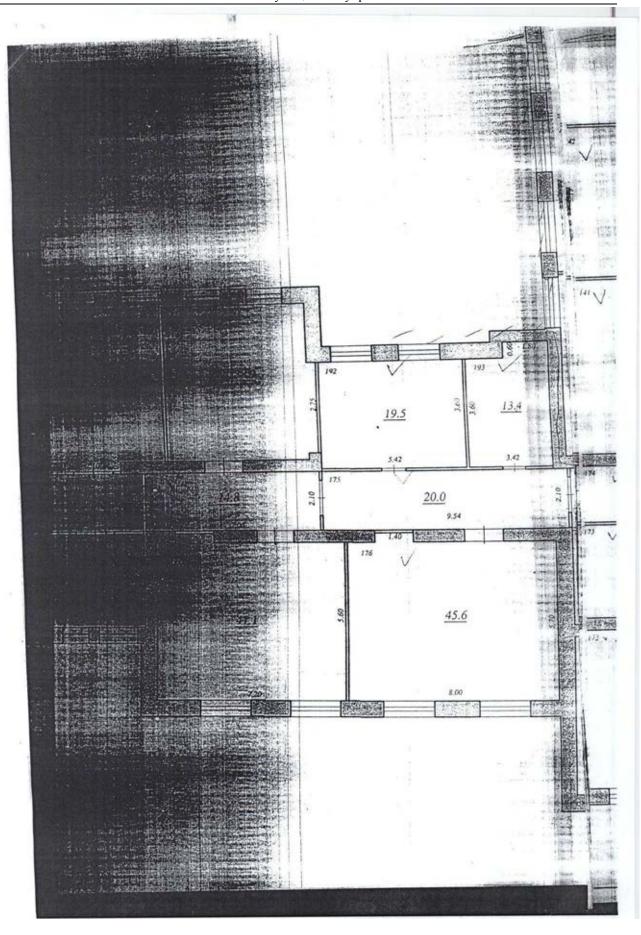
Homerene sace a concurred (concar) accounts a concurred (concurred Concurred	Continue of the continue of th	Honesterned (courses) The second sec	Honestering warred Country	Homewhere warea Homewhere	Honsement water Hong	Househine warrant Househine Househin	Процись оденей (домеят) 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
	Harries water the state of the	С 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20	11.1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Thought nowcest Though nowcest Tho	Thousand the process Thousand the process	Процедь пометания Процедь поме	Помещения помещ

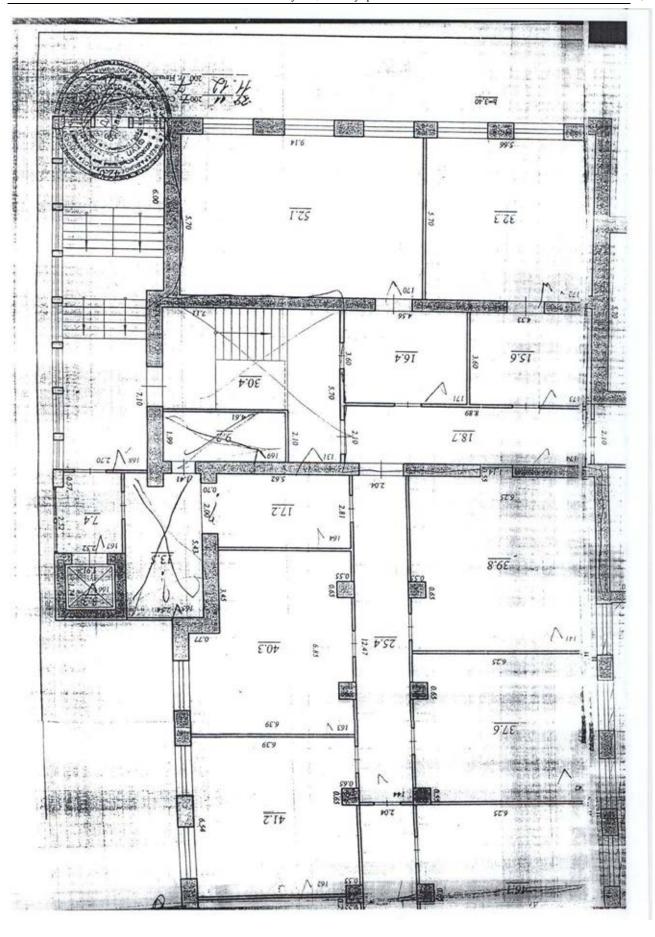


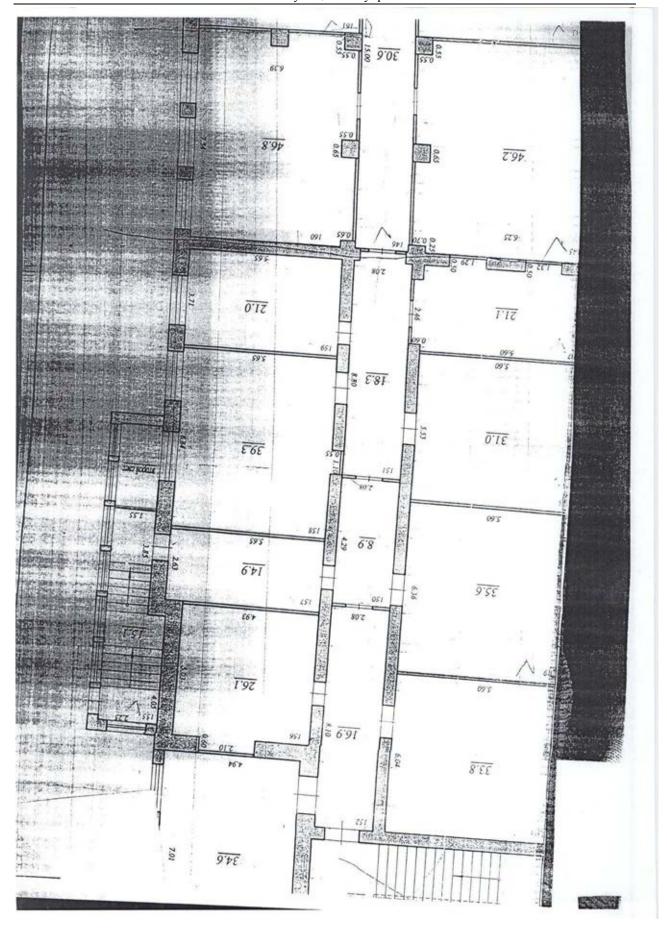


		0.65	Substitution of the same of th	Самарско	е городское	отделени	ie _	2 drave	
10 miles				Сам	арского фи.	пиала			
		Sharel a	ФГУП "Р	остехинве	нтаризация	- Федерал	льное БТИ	"	
			A COLUMN TOWNS THE PARTY OF THE	11					
			Company						
	Anton		-					1.0	
開催しま	DESIGNATION OF	N. M	TOTAL STATE OF						
	THE SECOND	5 (C. S.		2011					
		and Co	THE PARTY OF THE P			(4)			
A STORY OF THE	River to Comp	用 (2)	The Branch of the						
		e Lenda		*******	ЕСКИЙ	THOT	TODT		
		建	I B.	хнич	ескии	HACI	IOPI	and the	
	111	distantings	AND DESCRIPTION						
	間。自由在他			1.5	4	едералы.		стра опъекто окимость	ь из шихимося
	ип объекта	учета :	Помещени	e	in	ГУ "Земс на			anderson in the
是相對	and the last	Contract All II	A COLUMN ASSESSMENT		Ι Φ	A SOME HE		Salata MA	A PROBLEM OF STREET STREET
12 1000	Газначение		Нежилое	P1 504	Cit	egetuni (*)			from whiteen
STORY PRODUCTION	134 E				1	pr-		a honorth office	
				1	1	E.3	1 6	9 2004	L.
750	аименован	ae	Нежилое п	омещение		му присм-	A ser Tanada de	de	415
343					100	автропия	6 011	00000	0.0 3101
	losep	1	H2	4 6		хлиомичет.	Milan	одреод Митяни	A O.C.
	10 - 1				1	The state of the s	thought		olde
The Party of	lovnioasii i	ндекс	Mary bearing	40.					
	емирская:	atimaces.							The Prince
	/ 四层 動物開始 (1980年)	BONG MAKE TO BE	ASSESS OF THE PARTY OF THE PART						
		STATE OF	Allen author ster					-1.	
	Самара		1014						
	н Октябрі								
A SHAPE	-и Окниира	оскии .	Application of the second	(C)					
	是刘菲。他的		4866 AV 201						
	Seattle Committee	DESIRE NO.	Produce a Made and	40.1					
15 (THE R.)	лица Ново-	Садова	я, д.3/улица	Первоман	йская д.27			Grand delication	
新疆 國為	Proposition V.		A Same		положение объек	(A salessa)			
12 日間計	Property and	A section	Market and			a y sera;			
Popular II	是少小和小	down it	A. H. STORE TO						
100	Married Services		in the same of						
- 李隆	数数谱器	Mark State	\$12 F F F F F F F F F F F F F F F F F F F	1					
	e de la company		DESCRIPTION A					- 1	
	F & Control		Market Contract						
建設工程		Angelon	Marie Called Street						
			of the second second						
F B MISS	Иписитарный	\$200000 CART 4000	e Till	Maryon -		1-14178			
	Федеральный	номер	Lieuwaii		36.41	1:001:0005	02220		
学 研究服务	Нопер пресс	ipe	Saltonia -	1	30.40	1.001:0005	83320		
2 图 图	жилищного ф	онда	32 00 00						
	Кадастровый	HOMED					-		
2 2	A State of the last		255 Sept. 1						
一個特別	1999	17 L. C	A	Б	В	Г	Д	E	Ж
一 进行	the state	Military on the	ethore.					L	W
	Salata Man	Live	100					Po	
13.11	спорт составл	ен по сос	тоянию на	15.08.200	10	Главный	инженер /	16	et error
TO SERVICE	AP-51		- vanago na	13.00.200	70			(1	лаженков 11.
THE SHAPE OF THE SAME OF THE S	Spines of Par	D.	Ongress Mr.	()777		п	Іроверил	0 /	/
1 de la constante de la consta	4	BX	одящий №	6375720)		-	any	(Иванов Д.
and the same of	P. D.	11.49	Market Carlot		0.000.000	И	Ісполнил	113	Мальнев А.1
	ener F				M.II.		1	7/55	мальцев А.1
27年和 全国 0%	Maria Santa	4 7						/	
DE STATE OF	To guita - men		377				T-159/71	r prominental	CARREST TOP
- The second second	Service Constitution	ACCURATE OF	me Andrea			10	A TOTAL	1 1 1 10 100	- T
		Acres	artott.			i li		11 3 45	





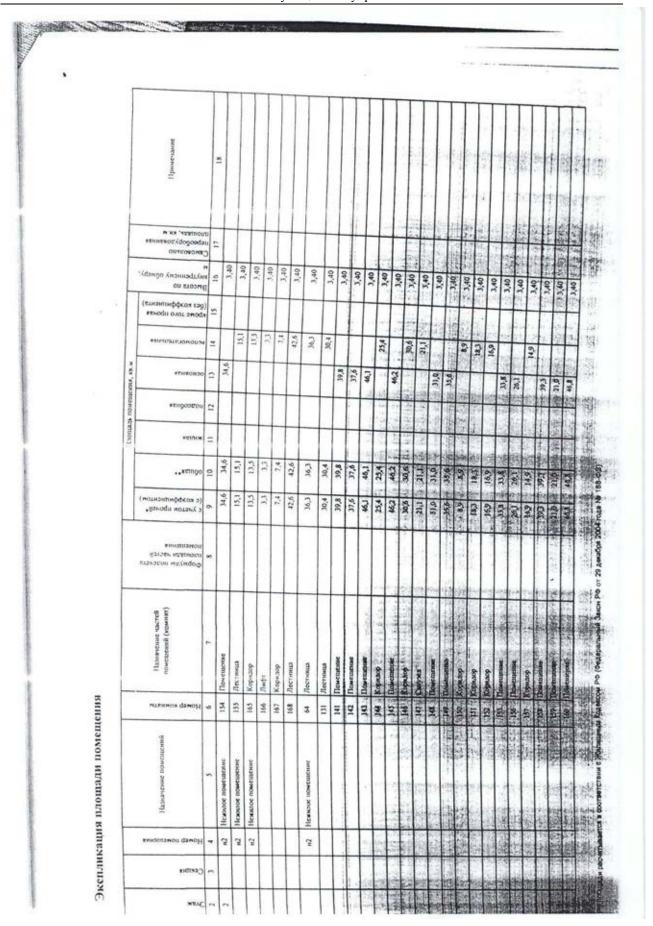




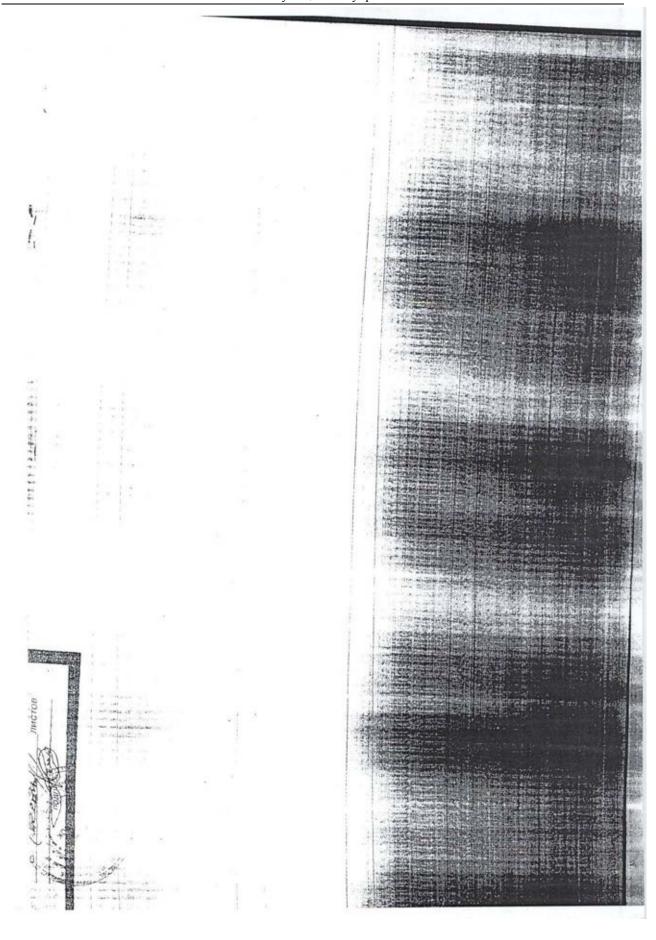
2.	Сведения	0	принадлежности
----	----------	---	----------------

Nt r√n	Дата	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - изименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоуствивъливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесплето запись	Подпись ляца, виссинего экрись*;
1	2	3	4	5	+ 6	167 11
	C. L. L.	This few is a party of the second		11.7	Page Health	Line re-
	1	STATE OF THE LAND WAS TO A		1	New Days	144
	State of	Services Politic states a				
Lon	on Francis	allowed the last of the service of				
	1977	19 James 19		1	-	1
		market in		100	-1.	
		100 100 100			September 1	iver de
_		A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH		1	- Upakili I - L	
_				C 20	-10-11-5	1 2 1

in-c-wa re-a-				H. E. W. S. W.	
Примечание (свете	BUG O (PROGRAMMA)				
строительство и пр	ния о нарушении градостроительных очие сведения, имеющие существени	и строительных норм пое значение для госуд	и правил, нали арственного те	чни разрешені хнического уч	кя на ота ОКС):
1.00	2		12	Table 1	Annual Control
13.0 1 7.30 m			1.5	1-14-14	2.5 90
A THE RESIDENCE	och.			51	
1000					
				- 15 I	1 100
147.55	(P) Jeneropous			A Hotel of	1 45 12
3. Технич				- 2.2	1 10
з. технич	еское описание помещения				
Номер помещения	н2				
Литера	A10, A11, A12, A14,A4,A5				
Этаж	2		-	- 3 - 3 - 4 - 1pc	F 200 (0) (1)
Общая площадь	1 499,10			Ac. 10	+ Y - X - 100 - 1
Основная площадь	1 077,60				0 0 4.3
				1 1 1 1	5 5 5 90
				0.60	
				4.0	
Действительная стог	нмость в базовых ценах			9-01	
Лействитель изе и	в остовых ценах	1969 z.		201 390	руб.
Vant I	ентаризационная стоимость в ценах	15 августа 2008 г.	2	275 707	de diament
Коэффициент удоро	жания		4	2 2 2 2	руб.
				- 11	30
				5 0.0	
					- 1
			- 11	4 - 7 - 1	1 1213
				1 1 1	- 5
			- a k	100	7 1 1
3					



161 Полекционара 163 Полекционара 164 Корпедор 169 Полекционара 171 Полекционара 173 Корпедор 173 Корпедор 174 Корпедор 175 Корпедор 176 Корпедор 177 Полекционара 178 Корпедор 179 Корпедор 179 Корпедор 179 Корпедор 170 Корпедор 170 Корпедор 181 Полекционара 181 Полекционара 182 Полекционара 183 Полекционара 184 Корпедор 185 Полекционара 186 Полекционара 187 Полекционара 187 Полекционара 188 Полекционара 189 Полекционара 190 Полекциона 191 Полекциона 192 Полекциона 193 Полекциона 193 Слокоров Слокоров 193 Слокоров С	0 0	23,6	41.5	40,3	17.2	9.2	8,1	16,4	323	15,6	18,7		45,6	 14.8	16,6	9'91	27.3	34.1	31,7	23,2		12,9	40,4	2 0 %	25.0	20.00	38,9	19,5	13,4	1499.1 [4499.2]	1			
188 188 188 189 199 199 199 199 199 199	161 Poseurcuse	162 Газмешение	163 Повешения	164 Kopeuco	169 Помешение	170 Nowciacions	171 DOMCDIEWAS	172 Nowements	173 Monte	174 Kodesson	175 Kommon	176 Howemen								Konanon	Помещение	Howemen	Nowemenoic	Помераемие	Помещения	Помещёния	Помещение	Canyaca	Month				9	
															12	=	18	18	181	185	186	187	188	180	190	161	192	193						



Сам : рское городское отделение

Инвентарный номер

Федеральный номер

Номер в реестре

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Самарское городское отделение Самарского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

		P
Тип объекта учета	Помещение	Фенеральное менство вадастра объектов недвижимости
Пазначение	Неэкилое	ФГУ- Жмельная валастровая пальта» по Самессина
Наименование	Нежилое помещение	росстр объектов капатального строительстве
Номер	uI	н см. присмен вывентарный новер 2536/6 манический новер 63.01.0000000.0.2836/6 Уписичення повер 63.01.0000000.0.2836/6
Почтовый индекс		(Julian)
Самарская обласп	пь	
г Самара		
р-и Октябрьский		
улица Ново-Садова	ıя, д.3/ улица Первомайск	ая д.27

Bxo	дящий №	6375720		П	Іроверил	Pm	Иванов Д.Г.
Паспорт составлен по сост	_ вн овинко	15.08.200	8	Главный	инженер 🗲	le "	лаженков И.Г
	A	Б	В	Γ	Д	E	Ж
Кадастровый номер							
жилищного фонда							

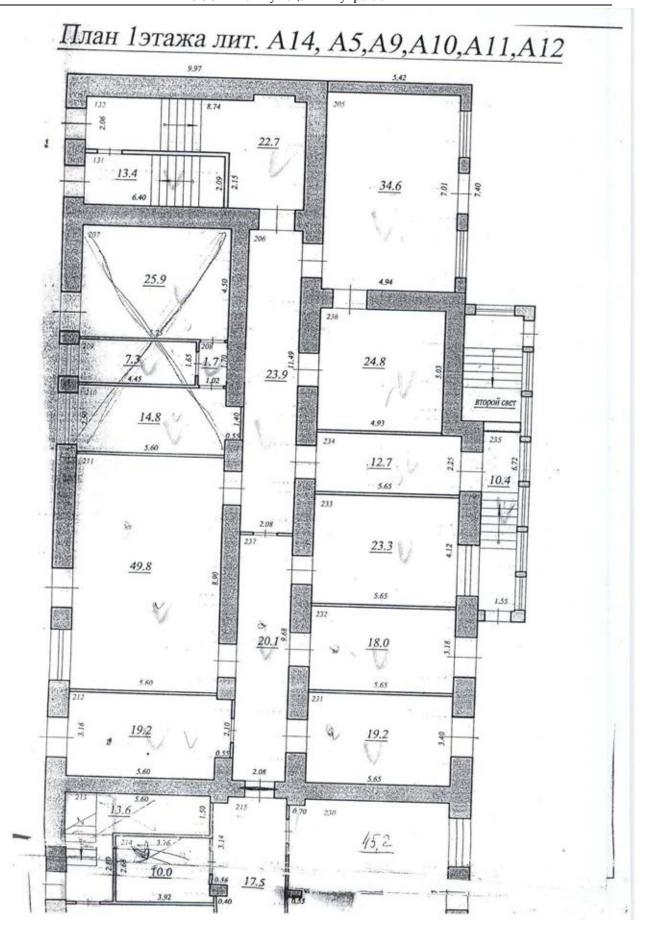
М.П.

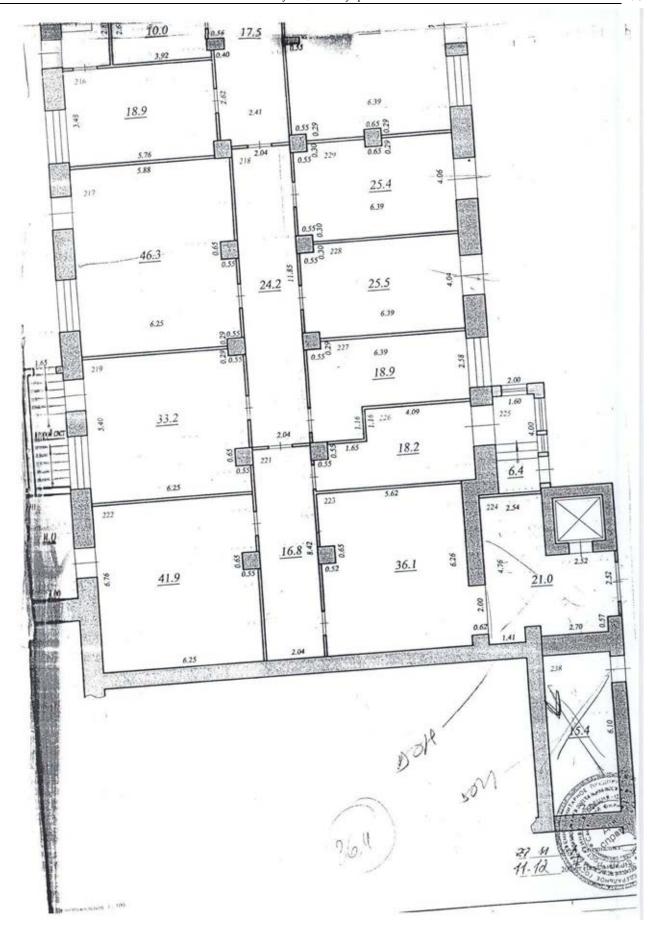
1-14178

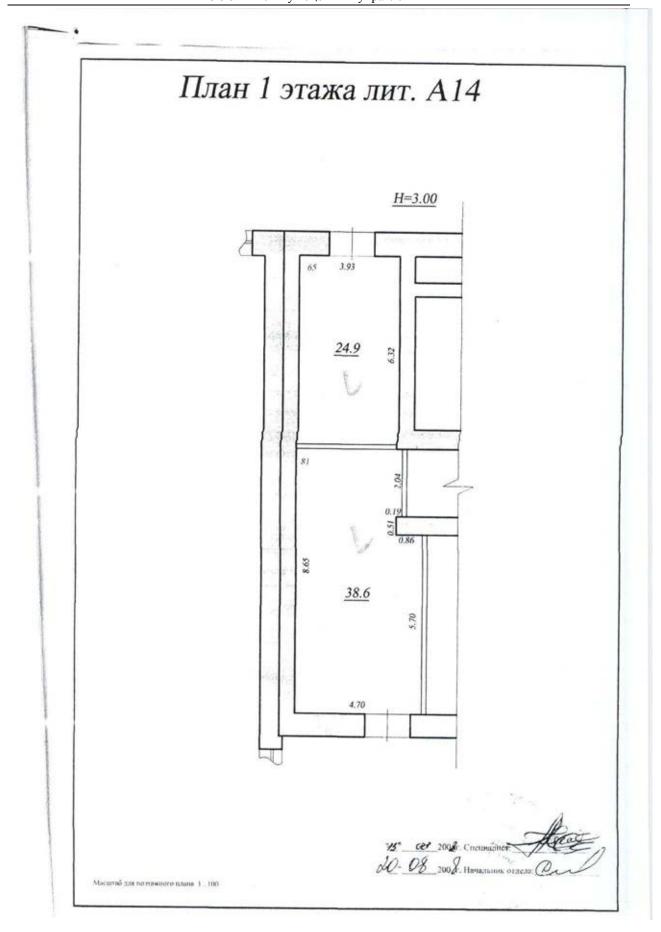
36:401:001:000583320

Исполнил

(Мальцев А.Ю.)







2.	Сведения	0	принадлежности
	CDCMCHIN	v	принадлежности

Ne n/π	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - няименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лици, внесщего запись	Подпись лица, виссшего запись
1	2	3	4	-		
-			1	5	6	7
-				-		
-						
+						
+						
+						
+				-		
-	_			-		
_						

Примечание (сведе строительство и пр	ния о нарушении градостронтельны очие сведения, имеющие существен	х и строительных норм и ное значение для госуда	и правил, наличин разрешения на рственного технического учета ОКС)
 Техниче Номер помещения Литера Этаж 	кое описание помещения <u>и!</u> <u>A10, A11, A12, A14,A5, A9</u>		
Общая площадь Основная площадь	847,90 580,70		
	мость в базовых ценах итаризационная стоимость в ценах кания	1969 г. 15 августа 2008 г.	

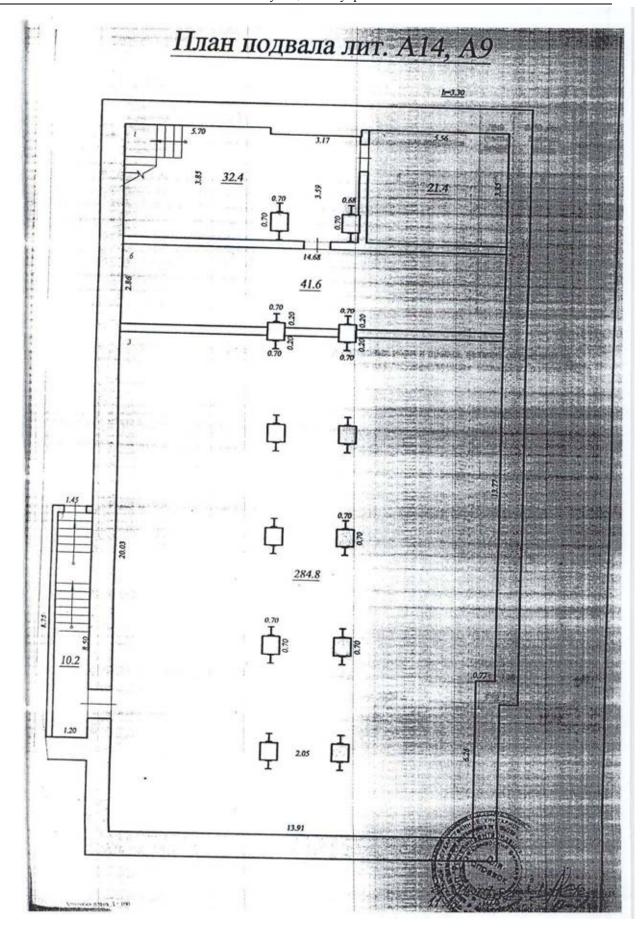
	5	
	4	
	-	
	4	
	1	
	į	
	-	
	1	
	44.4	
	1	
	1	
1		

	Примечание	18																									
_	Самовольно переоборудованная глоппаль, ка. м	17		-																							
	виутреняему обмеру м	91	3,55	3,35	3,55	3,55	3,55	3,55	3,00	3,00	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3,55	3 66
	яльода отот эмодя (етноншиффеом гэд)	15																								200	-
	неполиосительная	7			10,4	21,0	6,4	15,4			13,4	22,7	23.9		1.7				19,2	13,6	0'01	17.5			24,2		0.71
HKK, KR.M.	основная	13	8.0	34,6					24,9	38,6				25,9		7,3	14,8	49,8					18.9	46,3		33,2	
Плонадь поменцения, ки м	жидоэгои	12													2												
Recurso	ARTHR	=																						7			
	kemgo	0	8,0	34,6	10,4	21,0	6.4	15,4	24,9	38,6	13,4	72.7	23.9	25,9	1.7	7,3	14,8	49,8	19.2	13,6	10,0	17,5	18,9	46,3	24,2	33,2	
	е учетом прочей*	6	8.0	34,6	10,4	21.0	6,4	15,4	24.9	38'6	13,4	72,7	23.9	25,9	1,7	7,3	14,8	49,8	19,2	13,6	10,01	17.5	18,9	46,3	24,2	33,2	0.74
	формулы подсевта помета частей	*																									
	і ідхинчення частей почащений (хомият)	,	Помешение	Помешение	Лестична	Корклор	Коркаор	Подообное помещение	Помения	Помешение	Лестина	Лестина	Кормаор	Помешение	Кормаор	Помешение	Помещение	Помешение	Санузел	Лестина	Помешение	Кормаор	Помешение	Помешение	Корнаор	Помешение	2
	нившися дамон	0	220	205	235		225	238	99	81	131	132	206	207	208	500	210	211	212	213	214	215	_	217		219	***
	Назначение помещений	\$	Неавилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение			Неяжное помещение																		
	Помер помещения На помера п	4	7	Ŧ	14	111			n.l																		
Į.	Кишия																										
	*srC	2	-																								
	Анека оо едэлиц	-	64	A10	All	AIZ			A14,A5																		

December	Theremoses A.D. ALD ALD <th< th=""><th> The container Paris Pari</th><th></th><th></th><th></th><th>_</th><th>_</th><th></th><th>_</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>_</th><th>_</th><th>-</th><th></th><th>2</th><th>55</th></th<>	The container Paris Pari				_	_		_						_	_	-		2	55
December	222 Unextinement 6.0 41 13 14 14 15 14 15 14 15 14 15 14 15 14 15 14 15 14 15 14 15	The continuous The																20000		i i
December	23.2 Illustrationes 3.9 10 11 13 14 18 <td> December December</td> <td></td> <td>A SHIPPER</td> <td>10000</td>	December																	A SHIPPER	10000
December	23.2 Humenment 9. 10 11 13 14	The final state The continue of the contin										1						1000	DOMESTIC OF	
December	4 4 4 6 16 11 13 14 18	The final state The continue of the contin																		2000000
December	4 4 4 6 16 11 13 14 18	The final state The continue of the contin		Ť								Ī					1000	100 miles	Market	1001100
December	4 4 4 4 14	December	3,55	1 66	3,55	3,55	3,55	-	3,55	3,53	2000	3.66	3,55	3,55	3,55	3,35	3,55	198	STATE OF THE PARTY.	関の情報
Hosenment	3.2.2. Humenament 4.7.9 10 11 13 2.2.2. Humenament 40.9 41.9 41.9 41.9 2.2.2. Regentung 10.2 14.2 14.2 14.3 2.2.2. Howemens 10.2 14.9 14.9 14.9 2.2.3. Howemens 25.4 25.4 25.4 2.3.1 Howemens 45.3 45.3 45.3 2.3.2 Howemens 45.3 45.3 45.3 2.3.3 Howemens 19.2 19.2 19.2 2.3.3 Howemens 25.3 25.3 25.3 2.3.4 Kopusop 12.7 25.3 24.8 2.3.4 Kopusop 25.3 25.3 24.8 2.3.5 Howemens 25.3 25.3 24.8 2.3.4 Kopusop 25.3 25.3 24.8 2.3.5 Robuston 25.1 25.1 25.4	Marketaness		T								T							Bosons	
Districtions	3.2.2.3. Illuminations 5 10 11 13 2.2.2.3. Illuminations 0.10 41.9 <	Descriptions	100	100		12,7		1			1					18,2				
International	3.2.2. Humenames 4.7.9 10 11 2.2.2. Humenames 40.9 41.9 41.7 2.2.2. Roperance 10.2 14.2 14.2 2.2.2. Howemenne 25.4 14.9 14.9 2.2.3. Howemenne 25.4 25.4 25.4 2.3.1. Howemenne 45.3 45.3 45.3 2.3.2. Howemenne 45.3 45.3 45.3 2.3.3. Roperance 19.2 19.2 19.2 2.3.3. Roperance 23.3 23.3 23.3 23.3 2.3.4. Kopazaop 12.7 22.7 12.7 2.3.4. Kopazaop 20.1 20.1 20.1 2.3.4. Kopazaop 20.1 20.1 20.1	Description			24,8		23.3		18,0	19,2		137	25.4	25.5	18.9		1,01	413		48.
International	23.2 Invasionance 4.5 40. 22.3 Invasionance 41.9 44.8 22.6 Koperang 18.2 14.2 22.8 Housementer 25.3 14.2 22.9 Thosementer 25.5 25.5 22.0 Thosementer 25.3 25.4 23.1 Housementer 45.3 45.3 23.2 Housementer 19.2 19.2 23.3 Housementer 23.3 23.3 23.4 Kopusope 12.7 12.7 23.4 Sop. 20.1 20.1 23.5 Mirore inference 20.1 20.1	Descriptions						1			1						1000	100	-	- 11
Descriptions	A A A A A A A A A A	Descriptions						İ			Ī		4	Section 1		Ent. 402	No. of the last	SINGS SINGS		Set (
Harmoneuse Montaneuse Notesang Housement Housement Housement Housement Montaneuse Ropasop Menancia	222 Humanisma 223 Kopenisma 224 Kopenisma 225 Kopenisma 226 Hoseimenisma 229 Hoseimenisma 239 Hoseimenisma 230 Hoseimenisma 231 Hoseimenisma 232 Hoseimenisma 233 Kopenisma 234 Kopenisma 234 Kopenisma 235 Hoseimenisma 235 H	Paradiamental Paradiamental Paradiamental Paradiamental Proventiente Propulator	70,00	20.1	24,8	12,7	23,3		18,0	19,4		453	25.4	25.5	18.9	18.3	36,1	M	1	100
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	24	Помещение Помещение Помещение Помещение Помещение Корилор Корилор Ко	14,00	20.1	24,8	12,7	23,3	Ī	18,0	7'61		45.3	25.4	23,5	18,0	18,2	- K.	10.4		100
222 Печествовы 223 Печествовы 224 Коражар 226 Коражар 227 Помещенное 230 Помещение 231 Помещение 232 Помещение 233 Помещение 234 Коражар 235 Помещение 234 Коражар 235 Помещение 234 Коражар 235 Помещение 234 Коражар 235 Помещение	200 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	Помещения Куражор Помещения Помещения Помещения Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Помещения Куражор Куражор Помещения Куражор Куражор Куражор Помещения Куражор Кура Куражор Куражор Кура																	CONTRACTOR OF THE PERSON	
222 (Investments 222 (Control of the Control of the	200 100 100 100 100 100 100 100 100 100	Помещения Королор Помещения Помещения Помещения Помещения Помещения Помещения Помещения Королор Помещеное Королор Помещеное Королор													The state of the s	The second second	100000000000000000000000000000000000000		- Annie State of Stat	
222 H Kg 222	200 100 100 100 100 100 100 100 100 100			dorad	метриме	parade	мещение		MESSESSE	- Constitution		метенне	метенне	энопости	** CONTRACTOR	рилор	Decluenine	Principles.		一年 のない
			1	1		\neg	T	Г		Т	Г	1				02.8	94		Service Property	部が
																			No. of Concession,	STATE OF THE PARTY OF
			-		+	+	1		1	1			1	1	1			-	55 000 Show	
	-				1	1	1							1		1		-	Section 2	380
					1	1	1		1	1			1	1	1	1	1		THE PERSON NAMED IN	200000
					1	1	1							1		1			SALINE.	

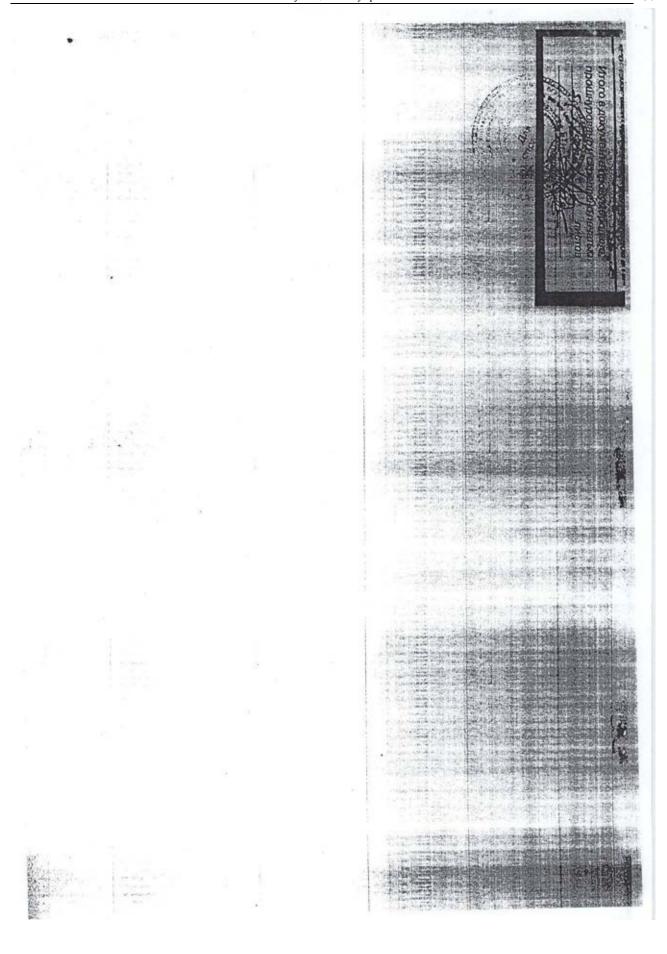


	РОССИЙС	КАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	nodbar
	Самарское	городское отделение	·
	ФГУП "Ростехинвент	ского филиала аризация - Федеральное БТИ	Winds 2
		mine of the second second	1-04
			Table 1
6			722
	The state of the s		
	ТЕХНИЧЕС	КИЙ ПАСПОРТ	
		MACHOFI	
Гип объекта учета	Помещение		4 5 5
Назначение	Нежилое		
In the state of th			The same of the sa
	Нежилое помещение		in the second
P Trough	H23	4	
Почтовый индекс			F-1
Самарекан област	6		translation (1)
			Security .
<u>г Самара</u>			
р-и Октябрьский	8		
	4 Constant		
Улица Ново-Садрана	22/200	Федеральное асентство кадастра о	бъсктов недвижные у н
ASE 3	у от умица нервомайская с	OLZ IDTV =3errenum	0(18)
	September 1	в объемення в объекте учета внесены в ресетр объектов капитального « « В » СВ	ания госупретвенный
		·28 » 08	200 <u>В</u> г.
工作设计 注	Marie Control of	и ему присвоен инвентарный номер «Сидатровый номер ВЗ: 01: 000000	858/2
	1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -	тимомоченное лицо Ресеву ти	THREA O.C.
1 Инвентирный номер .	Here a recommendation	подпись	ФНО
Федеральный помер	Control Contro	1-14178	
Номер в ресогре жолившного фонда		36:401:001:000583320	
Каластровый номер	Section 1	11	
The second of Asset Colors	А Б В	ГЛ	4.5.1
10 a ch	Total Control of the	1 Д	ЕЖ
Пасторисоствення по соото	янно на 15.08.2008	Главный инженер	(Гразженков И.Г.)
Вход	аший № 6375720	Проверпи	0. 1
	The state of the s	R	(Иванов Д.Г.)
ALCOHOL.		.п.	(Мальцев А.Ю.)



Mr		Субъект права:			1 7 70		123
n/n	Дата залиса	- дак физических л	ин - фанклив, имя, пле даниле; с лип - наименование в пром;	Вид права, правоустанавливающа правоудостовержощие документя	о. Доля (часть, легера)	ФИО лони, виссиего вапись	Hoggs posts spects
1	2		3	8 4 4 4	5	61	11 7
-		4.	- Art -		. 0		100
							111
		-					
					-		
-	-					. 13	4 198
	-	-					-
_						, 10-5-0-1-0-5	
Лите	ер помеш ра	цения <u>н23</u> <u>A14, А9</u>	исайие помещения				
Номо Лите Этаж	ер помеш ра	нения <u>н23</u> <u>A14, А9</u> Подвал			0.1		
Номо Лите Этаж Общ	ер помеш ра с	неняя <u>н23</u> <u>AI4, A9</u> <u>Подвал</u>	390,40		10.5		
Номо Лите Этаж Общі	ер помеш ра	неняя <u>н23</u> <u>AI4, A9</u> <u>Подвал</u>					· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Номе Лите Этаж Общі Осно	ер помеш ра « ая площа эвная пло	нення <u>н23</u> <u>А18, А9</u> <u>Подвал</u> дь	390;40 347;80		6 - 1 - 4 - 1 - 10 g		
Номо Лите Этаж Обий Осно	ер помеш гра « « плопіа звная пло	ления <u>1123</u> А14, А9 Подвал дь надь	390;40 347;80	1969 4.	511	80	py6
Номе Лите Этаж Общі Осно	ер помеш гра ж плопта звная пло	иення и23 А14, А9 Подвал падь ная стоимость в б	390;40 347;80	1969 c. 15 aszycma 2008 z.	51 1 578 2	80	py6
Номе Лите Этаж Общі Осно	ер помеш гра ж плопта звная пло	ления <u>1123</u> А14, А9 Подвал дь надь	390;40 347;80			80	py6
Номе Лите Этаж Общі Осно	ер помеш гра ж плопта звная пло	иення и23 А14, А9 Подвал падь ная стоимость в б	390;40 347;80			80	py6
Номе Лите Этаж Общі Осно	ер помеш гра ж плопта звная пло	иення и23 А14, А9 Подвал падь ная стоимость в б	390;40 347;80			80	py6
Номе Лите Этаж Общі Осно	ер помеш гра ж плопта звная пло	иення и23 А14, А9 Подвал падь ная стоимость в б	390;40 347;80			80	py6

-	Экспликация площади помещения					Diougus n	DOMESTICADOR	N N	.	F		
итинем фанфВ		Наменения (абидат) пометания (абидат)	втбиодоп шкундоф Йагъм жалаган востарта моп	(могантиффеса о) Джегом ирожев	**Wingo	renox	жиндолити	KENNONDO	Entrastrio Romas envoga orbit è soga (emejens-pôcos ca)	Вирота по Вирота по (осо колффиция)	м Семовольно пореоборудованния прощеде, из м	Примечания
*			80	6	10	п	12	-				18
4	Лестина	im:		10,2	10,2				10,2	*	9.	
1	- Kopeupop	0.0		32.4	32,4				32.4	3,30	9	
*	Distacts	эсине		21.3	21,4			27,4	-	3,	9.	The second second
	Помет	(Accept)		284.8	284.8			284.8	-	3.7	9	
9	Hoseu	Smot	The Young	41,5	41,6	-	-	41,6	-	35	9	
数では	British	S conceptions in the second	の日の記録の記録	390.4	1390,4	200	報のこ	347.8	208	影響が	S \$224.5	A SECOND
			17.4	*								
									100			
	-	e (Genegamese Same	e of 28 heaplon?	M enough	188-03)				51-12			



/ Самарское городское отделение / Самарского Филиала <u>Фелерального</u>

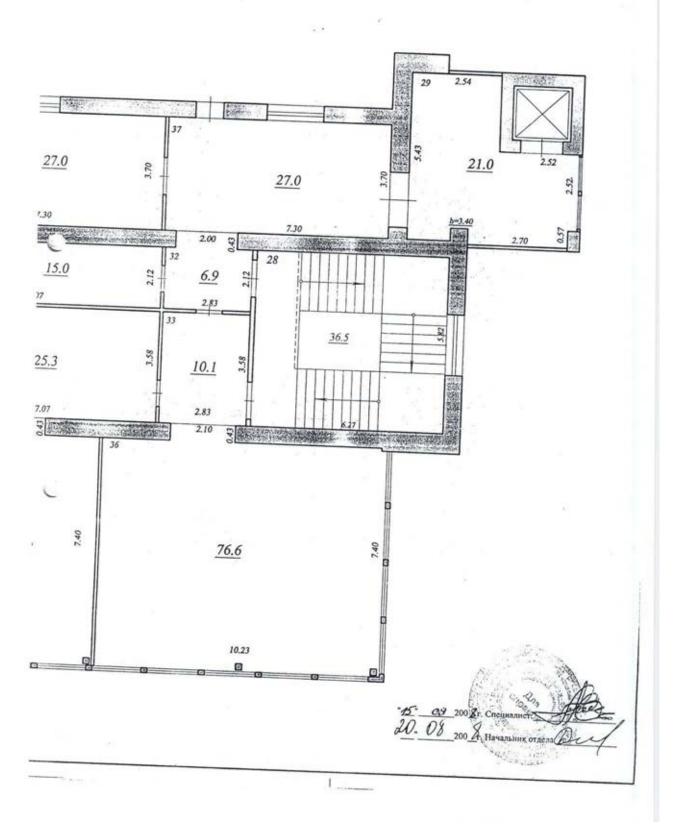
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

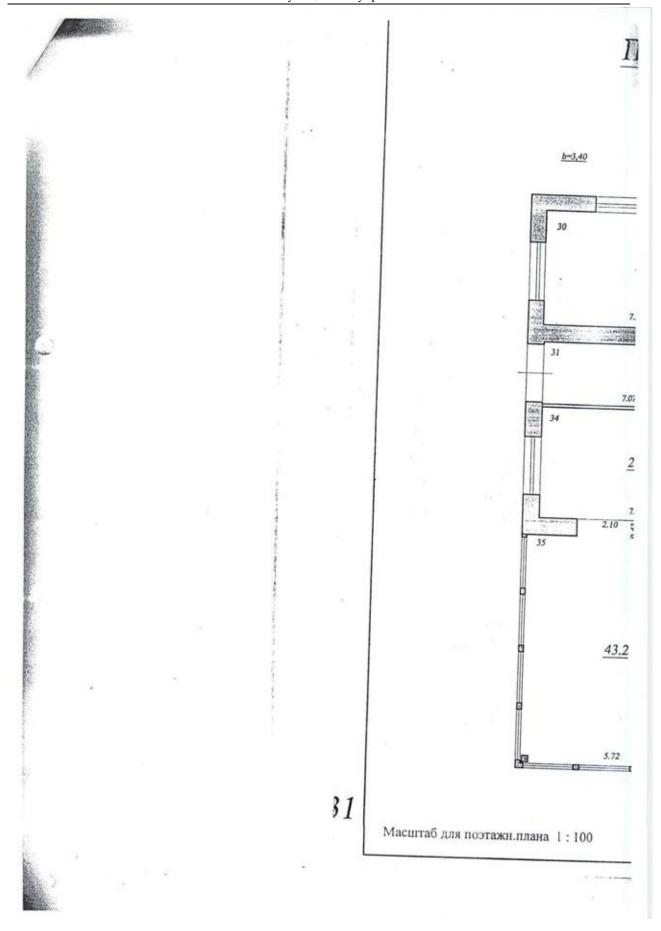
Самарское городское отделение Самарского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"



·	TE	хничі	ЕСКИЙ	ПАСІ	IOPT		
Тип объекта учета	Помещени	e					
Назначение	Нежилое						
Наименование	Нежилое п	омещение					
Номер	н31						
Почтовый индекс							
Самарская област	16						
			[a	elecali voe en	SUTCERO POSOC	tna ofnavros w	Aduleens
улица Ново-Садова	я, д.3/ улица	: Первомай (местоп	ская д. 27 _ф	У "Земельнов та учета) дения об объек ресетр об « об у присвоен икаен стровый иомер С	РОСНЕДВИХ впластроння пите учета внесен пектов канита; 28 в С напринай вомер 63 ОН 2000	КИМОСТЬ) алата" по Сама	рекой обл
улица Ново-Садова	я, д.3/ улица	. Первомай (местоп	ская д. 27 _ф	У "Земельная та учета) дения об объек ресетр об « объек ресетр об у присвоен икаен	РОСНЕДВИХ впластроння пите учета внесен пектов канита; 28 в С напринай вомер 63 ОН 2000	КИМОСТЬ) одата" по Сима ны в Единцей го пьного строител	рекой обл осударстве пьства г.
Инвентарный номер	я, д.3/ улица	. Первомай (местоп	ская д. 27 ₀) оложение объек Св	У "Земельнов га учета) пресстр об объек ресстр об у приспосы имает строкый исмер — 1-14178	РОСНЕДВИХ валастроння по те учета внесен пестов канита. В в Сонтроний вомер в ЗГОТ ООГ	КИМОСТЬ) одата" по Сима ны в Единцей го пьного строител	рекой обл осуларстве пьства г. 1852/ О. С.
	я, д.3/ улица	: Первомай (местоп	ская д. 27 ₀) оложение объек Св	У "Земельнов та учета) об объек ресетр об объек ресетр об объек ресетр об объек ресетр объек и объек отровый иомер С	РОСНЕДВИХ валастроння по те учета внесен пестов канита. В в Сонтроний вомер в ЗГОТ ООГ	КИМОСТЬ) одата" по Сима ны в Единцей го пьного строител	рекой обл осуларстве пьства г. 1852/ О. С.
Инвентарный номер Федеральный номер Номер в реестре		(местоп	ская д. 27 _Ф) оложение объек Сви	У "Земеньнов га учета) об объек ресетр об у присвеен икаен стровый исмер с пил провый исмертрации пил провый исмертрации пил провый исмертрации пил провый исмертрации пил провый исменьного пил провый исменьно	РОСНЕДВИХ выпастроння по ге учета внесен постоя капита. В в С выпаринай номер_63.01.000 в Усерен по голова в по г	КИМОСТЬ) одата" по Сима ны в Единый го тыного строител 2 200 8 2858/1	рекой обл пунарстве пьства г.
Инвентарный номер Федеральный номер Номер в реестре жилищного фонда	я, д.3/ улица А	нервомай (местоп	ская д. 27 ₀) оложение объек Св	У "Земельнов га учета) пресстр об объек ресстр об у приспосы имает строкый исмер — 1-14178	РОСНЕДВИХ валастроння по те учета внесен пестов канита. В в Сонтроний вомер в ЗГОТ ООГ	КИМОСТЬ) одата" по Сима ны в Единцей го пьного строител	рекой обл осуларстве пьства г. 1852/ О. С.

лан 7 этажа лит. А14,А4,А12

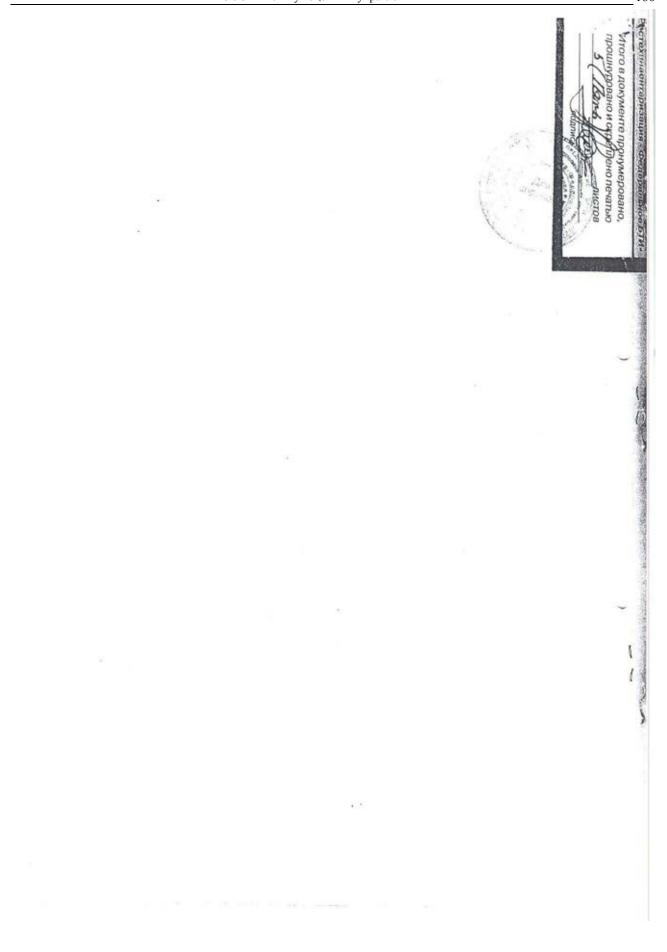




2	Св	едения о принадлежности				
Ne n/n	Дата залиси	Субъект права: - для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные дазиме; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпис лица, внесте запися
1	2	3	4	5	6	7
-						-
-						
-	_					_
трои	тельство	о и прочие сведения, имеющие существе	нное значение для государственного	о техниче	ского учета	a OKC):
			нное значение для государственного	о техниче	ского учета	
3.	Tex	ническое описание помещения	нное значение для государственного	о техниче	ского учета	
3.	Тех	ническое описание помещения ения <i>н31</i>	•	о техниче	ского учета	
3.	Тех	ническое описание помещения	•	о техниче	ского учета	
3. Номе Литер Этаж	Тех	ническое описание помещения ения <i>н31</i> <i>A12, A4,A14</i> 7	•	о техниче	ского учета	
3. Питер Этаж	Тех р помещ	ническое описание помещения ения <u>из1</u> <u>А12, А4,А14</u> 7	•	о техниче	ского учета	
3. Питер Этаж	Тех р помещ а	ническое описание помещения ения <u>из1</u> <u>А12, А4,А14</u> 7	•	о техниче	ского учета	
3. Номе Этаж Обща	Тех р помещ ва я площа, ная пло	ения <u>н31</u> <u>А12, А4,А14</u> 7 дь <u>288,60</u> щадь <u>199,10</u>				OKC):
3. Номе Литер Этаж Обща Основ	Тех р помещ а я площа, вная пло	ническое описание помещения ения <u>из1</u> <u>А12, А4,А14</u> 7	1969 г.	37 02	20 26	_ py6.

- 2	
1	
3	
633	
a 188	
2 8 2	
20	
8	
9	
8	
9	
ğ	
2	
4	
Hep	
9	
- B	
desco	
2	
The state of the s	
3	
M	
ETC.	
200 E	
5	
1960	
Ě	
8	
Webs	
e nno	
- GHOM	
- 3¥	
:	

	. м.ж. "атепрои	20										
F	(язизнанффсох год оп втоом укражноступ	B ~ (6	+	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40		3,40	3,40
	REMATESTER DE MODO	1	0,0	36,5		15,0	6'9	10,1				
COOK IS N	свозная	13 0		L	27,0				25,3		43,2	43,2
Площадь помещения	втендосто	12	-	L	L							
Плоп	**************************************	-	21,0	36,5	27,0	15,0	6'9	10,1	253		43,2	43,2
	укатом прочем с мотнанинеффесом)		21,0	36,5	27,0	15,0	6'9	10,1	25,3		43,2	
	втэнодоп илумеоч вастае чалегов вастае чалегов	1 00										
	Назвачение частей помещений (комият)	7	Корилор	Лестица	Помещение	Кормлор	Корилор	Корилор	Помещение		Помещение	Помещение
	ишинох фанор	9	53	28	30		32	33	×	**	33	38
	Назначение помещения	3	Исколое помещение	Неколое помещение								
	усметения	7	R31	1611								
-	Секция	3										\perp
	житЄ	2	2									



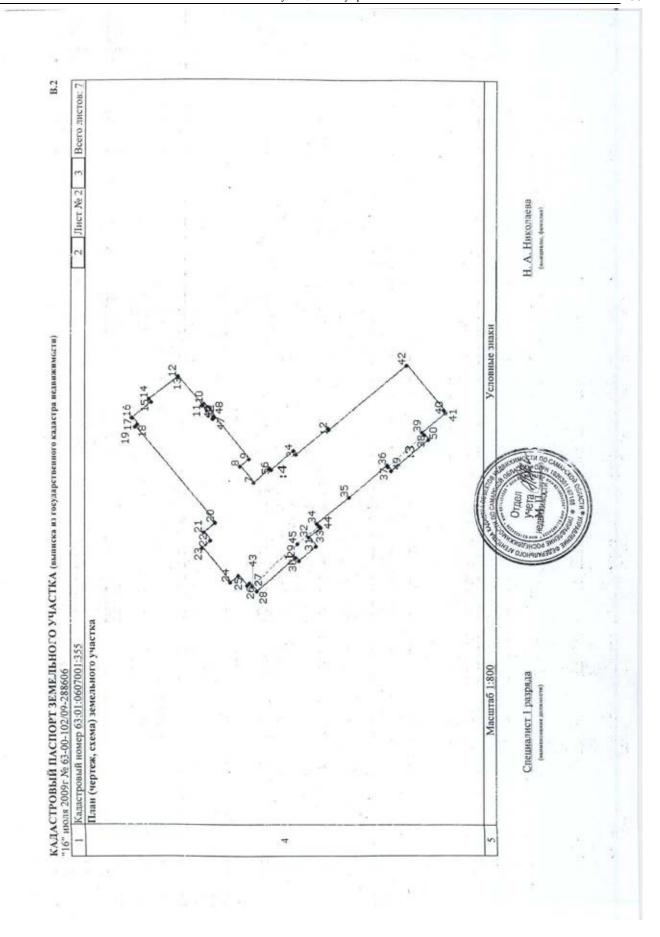
Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Самарской области

	Всего листов: 7
	3
гра иедвижимости)	Лист № 1
государственного кадаст	2
	1 Кадастровый номер 63:01:0607001:355

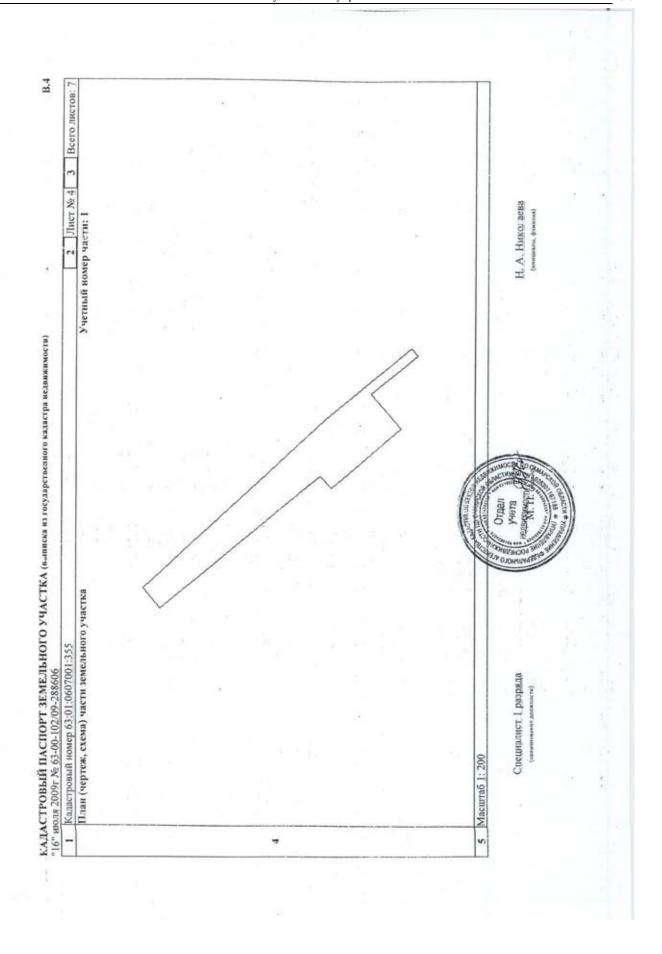
2	10.00	330,1007030			,		Trees Me 1				
-	Кадастровый номер 65:01:060/001:355	:060/001:555			7		JINCT Nº I	3			Всего листов: 7
	Обшие сведения				100			197			
4		:0607001:3			-	-	9	Дата вне	сения	HOM	Дата внесения номера в государственный
5					A 100 CM			кадастр в	едвижи	ž	кадастр недвижимости: 02.02.2009
7	Lane I	сно относител: Самарская об	но ори	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка . Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/27.	аницах уч н, ул. Нов	частка. во-Садов	ая/ул. Первомайся	сая, д. 3/27.		1	
8	Категория земель:		Boron								
8.	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли связи, земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	ки, трансі , информа й деятель земли ин ия	порта, атики, ности, ого	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Землн лесного фонда	Земле водного фонда		Запаса
8.2		8606		-					-		1
6		е: Занимаемы	і нежил	Разрешенное использование: Занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией	территор	ней	THE STATE OF THE S		Section 18		1
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	е /характерист	ика дея	тельности/:						8 0	
11	Плошада: 1977,90 чт. 15.30 кв. м		12	Каластровая стоимость (руб.): 4819701.88	13 V 2 Q 5	Удельный сточмости (руб/м?): 2513.01	 Удельный показатель кадастровой сточмости (руб./м²): 2513.01 	грезой	<u> </u>	00	Система координат: СК кадастроного района
15	Сведения о правах:		1000	The second secon				2011 S			
16		изготовлен в 3 адастровый но	экземп.	Осъбые отметки: Пасперт изготовлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юрилическую силу. Плошадь жмельного участка соотьетствует материг дам межевания. Предыдущий кадастровый номер 63:01:0607001:3 равнозначен кадастровом: номеру 63:01:0607001:0003	норидиче дастрово	ескую си му номер	лу. Площадь жме. 39 63:01:0607001:0	льного уча 3003	стка сооть	E .	ствует м
13			10000			Section 198					
-	Дополнительные сведения для	жий	18.1	Номера образованных участков: 63:01:0607001:354, 63:01:0607001:355	ов: 63:01:	:0607001	:354, 63:01:060700	11:355			
18	регистрации прав на образованные	ованные	18.2	18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела:	ного в ре	зультате	выдела:				
	земельные участки		18.3	18.3 Номера участков дописмащих снятию с кадастрового учета: 63:01:0607001:3	и сиятию	с кадаст	рового учета: 63:(1007030:10	:3		

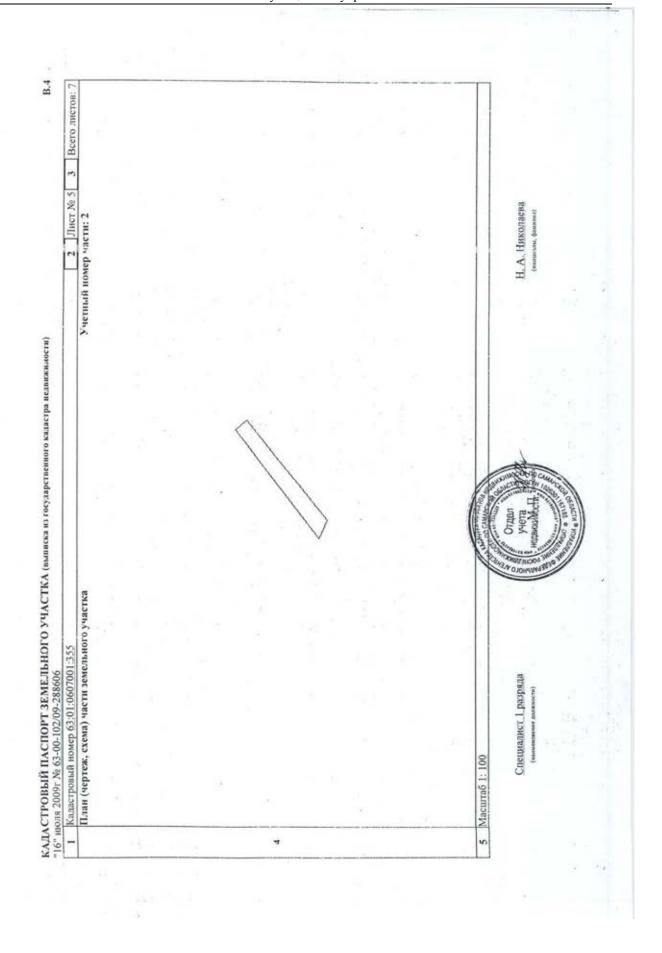
OPPORTUNITION OF THE PROPERTY
Специалист 1 разряда

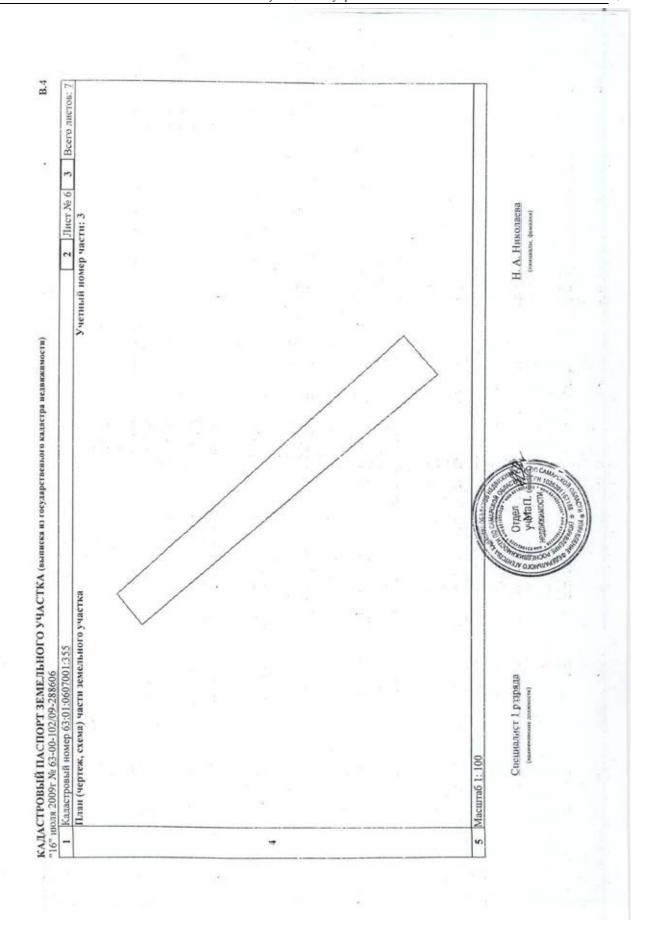
Н. А. Николаева

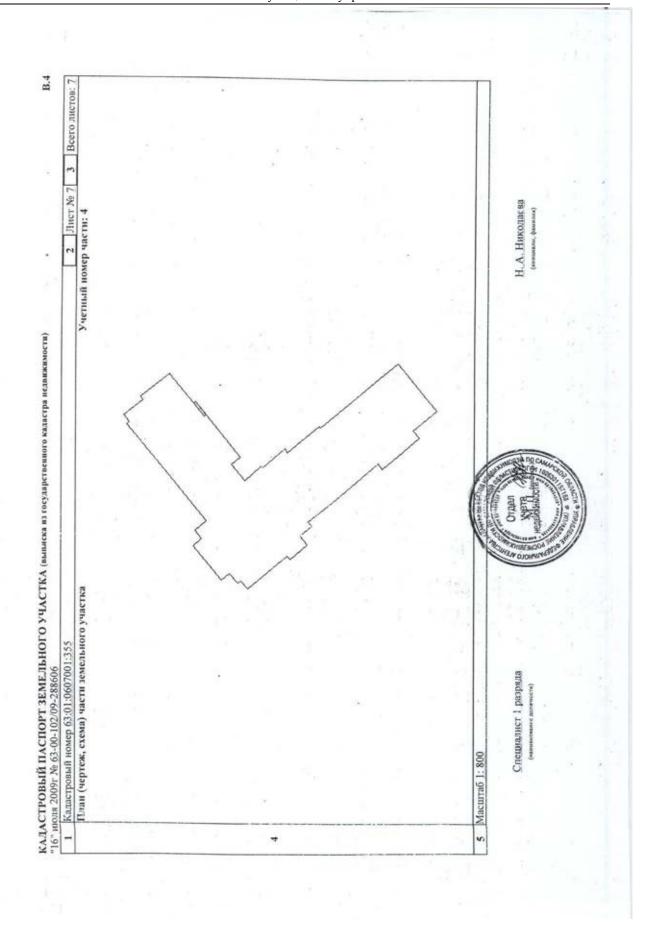


Лист № 3 Всего листов: 7	Лица, в пользу которых установлены	5				acsa.			
2 Лис	Лица, в п		-		l i	Н. А. Николаева			
					П серия 63-АБ	# ",			
	тика		A STATE OF THE PERSON NAMED IN		вижимости: СОГР				
	Характеристика	4	их коммуникаций	беля	мости: Объект нед	WOOD WINDS AND WAS A STREET OF THE STREET OF	COLUMN TO THE PARTY OF THE PART		
	ооременениях		Охранная зона инженерных коммуникаций	Охранная зона электрокабеля	Охранная зона инженериых коммуникаций Занята объектом недвижимости: СОГРП серия 63-АБ 482413 от 23 2008 и 843770 от 0.0 8 2008	O TOHERARY			
1:355	участка и		Oxpa						
01:06070	Площадь	3	53	2	1914	1 разряд			
1 Каластровый номер 63:01:0607001:355	Хе п/п части номер Площадь	2	1	2	E 4	Специалист I разряда			
Каластр	Ng n/n V	-	-	2	w 4				
		_	4	-	_				











ДОГОВОР купли-продажи

ород Самара

«15» декабря 2009 года

Общество с ограниченной ответственностью «Альбатрос» (ООО «Альбатрос»), место нахождения: 443068, Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, ул. Скляренко, дом 12, ИНН/КПП 6318154726/631601001, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Ассева Михаила Михайловича, 06.07.1972 года рождения (паспорт серии 36 00 № 337532 выдан Отделом внутренних дел Нефтегорского района Самарской области 10.05.2001 г. код подразделения 632-017, зарегистрирован по адресу: г. Самара, ул. Шестая просека, д.155, кв. 75), действующего на основании Устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первобанк Эссет Менеджмент» (ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Коммерческая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, 14.03.1962 года рождения (паспорт гражданина РФ 36 06 № 642253 выдан 06.04.2007 г. УВД Советского района г. Самары, зарегистрирован по адресу: г. Самара, ул. М.Сорокина д. 15, кв. 83), действующего на основании Устава, с другой стороны

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. «Продавец» обязуется передать в собственность «Покупателю», а «Покупатель» обязуется принять, уплатив определенную денежную сумму, следующие объекты недвижимого имущества:
Объект № 1.

Доля размером 9893/19179 в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1917,90 (одна тысяча девятьсот семнадцать целых и девять десятых) кв.м., назначение — земли населенных пунктов, занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией, находящийся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27. Кадастровый (или условный) номер 63:01:0607001:355

Указанный объект принадлежит «Продавну» на основании Договора купли-продажи №2 от 04.06.2009 г., Договора купли-продажи №5 от 30.07.2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №226910, выданным 26 августа 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 августа 2009 г. сделана запись регистрации 63-63-01/208/2009-215.

Объект № 2.

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 2, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1499,10 кв.м, 2 этаж: п. № 64,131,141-193, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Каластровый (или условный) номер 63:01:00000000:2858/5.

Нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на основании: Договора купли-продажи №1 от 04.06.2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №053494 выданным 15 июля 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном ресстре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 июня 2009 г. сделана запись регистрации 63-63-01/147/2009-350.

Объект № 3.

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 6, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1558,80 кв.м. 6 этаж: комнаты №№ 85,107,170-218, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н. ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Кадастровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/8.

Нежилое помещение принадлежит «Продавну» на основании: Договора купли-продажи №1 от 04.06.2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №068017, выданным 15 июля 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 июня 2009 г. сделана зацись регистрации 63-63-01/147/2009-362.

Продавец Друг

Покупатель

Объект N: 4.

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 23, назначение: Нежилое помещение, площадь: 390,40 кв.м, подвал: № 1-3,6,7, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Кадастровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/2.

Нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на основании: Договора купли-продажи №1 от 04.06.2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №071158, выданным 15 июля 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 июня 2009 г. сделана запись регистрации 63-63-01/147/2009-342.

Объект № 5.

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 28, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1457,90 кв.м, 5 этаж. п. №№ 93,165-193,195-213, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Каластровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/4.

Нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на основании: Договора купли-продажи №1 от 04 06 2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №668018, выданным 15 июля 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и слелок с ним 16 июня 2009 г. сделана запись регистрации 63-63-01/147/2009-359.

Объект №6.

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 29, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1498,80 кв.м. 4 этаж. комнаты №№ 73,157,160-208, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Кадастровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/7.

Нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на основании: Договора купли-продажи №1 от 04.06.2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №053495, выданным 15 июля 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 июня 2009 г. сделана запись регистрации 63-63-01/147/2009-354.

Объект №7.

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 30, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1496,70 кв.м., 3 этаж компаты №№ 73,136,145-193, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Каластровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/3.

Нежилое помещение принадлежит «Продавну» на основании: Договора купли-продажи №1 от 04.06.2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №071137, выданным 15 июля 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 июня 2009 г. сделана запись регистрации 63-63-01/147/2009-353.

Объект №8.

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, назначение: Нежилое помещение, площадь: 426, 90 кв.м., 1 этаж: поз. №№ 65, 81, 131, 132, 205-213, 220, 231-237, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул.Первомайская, д.3/д.27.

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0000000:0:2858/11

Кадастровый (условный) номер: 93:01:00000000.0:263-8711
Нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на основании: Договора купли-продажи №4 от 30.07.2009
г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №047593, выданным 07 августа 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 августа 2009 г. сделана запись регистрации 63-63-01/199/2009-154.

Вышеуказанное имущество далее по тексту именуется также «Объект недвижимости».

1.2. «Продавец» гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанный Объект недвижимости пригоден для использования по его общецелевому назначению и до настоящего времени никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на него отсутствуют, что подтверждено «Продавцом».
1.3. «Покупатель» до подписания настоящего договора документы на отчуждаемый Объект

недвижимости осмотрел, ему известна их качественная характеристика и правовой режим.

Продавец Д

Покупатель

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоямость отчуждаемого по настоящему договору Объекта недвижимости составляет 683 480 000 (Шестьсот восемьдесят три миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) – 101 779 322,03 рублей.

Объект недвижимости	Цена, руб.
Obsect No.	16 260 000,00 py6.
Ofrseit No.2	123 240 000,00 руб., в т.ч. НДС 18 799 322,03 руб
Oбsekt Ne3	124 400 000,00 руб., в т.ч. НДС 18 976 271,19 руб
Officert Ne4	27 300 000,00 руб., в т.ч. НДС 4 164 406,78 руб.
Offsekt Ne5	116 340 000,00 руб., в т.ч. НДС 17 746 779,66 руб
Offisert Ne6	119 600 000,00 руб., в т.ч. НДС 18 244 067,79 руб
Oősekt Ne7	119 440 000,00 руб., в т.ч. НДС 18 219 661,02 руб
Officer Ne8	36 900 000,00 руб., в т.ч. НДС 5 628 813,56 руб.
Итого:	683 480 000,00 руб., в т.ч. НДС 101 779 322,03 руб.

Оплата производиться путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Продавца» в порядке, указанном в п.2.3. настоящего договора.

23. Оплату стоимости Объекта недвижимости в размере, указанном в п. 2.1. настоящего договора «Покунатель» осуществляет в течение 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации Объектов недвижимости на «Покунателя» и при этом по соглашению сторон в соответствие с частью 5 статьи 488 ГК РФ с момента регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости и до полной его оплаты право залога на Объект недвижимости у «Продавца» не возникает.

3. Права и обязанности сторон

- 3.1. «Продавец» обязуется:
- 3 1.1. Подготовить все необходимые и надлежащим образом оформленные на Объект недвижимости документы к моменту подписания настоящего договора.
- 3.1.1. Передать «Покупателю» Объект недвижимости в день подписания настоящего договора.
- 3.2. «Покупатель» обязуется:
- 3.2.1. Оплатить стоимость Объекта недвижимости в срок установленный в п. 2.3. настоящего договора.
- 3.3. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет «Покупатель».

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут только в случаях, вепосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, не являются основанием для расторжения договора в порядке предусмотренном ч.1 ст. 451 ГК РФ.

5. Ответственность сторон

Ответственность сторон наступает в случаях, предусмотренных действующим законодательством

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

Продавец Д

Покупатель

- 6.2. Право собственности на Объект недвижимости возникает у «Покупателя» с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости по вастоящему договору к «Покупателю».
- 6.3. С момента государственной регистрации права собственности «Покупатель» становится собственности Объекта недвижимости и принимает на себя обязанности по уплате налогов на везывающей расходов по его эксплуатации и содержанию.
- 6.4 Перевыч отчуждаемого имущества «Продавном» «Покупателю» осуществлена при подписании заточаето договора по акту приема-передачи. С этого момента обязательства Сторон по передаче Объекта ведъяжимости считаются исполненными.

7. Особые условия

7.1. Стороны договора подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их предоста догово сделку на крайне невыгодных для них условиях.

8. Разрешение споров

- В Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются строизми путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в Арбитражном суде Самарской области.
- 8.2. В случае причинения одной из Сторон по настоящему договору неправомерными виновными действиями (бездействием) другой стороне имущественного ущерба, виновная сторона возмещает причиненый ущерб.
- 8.3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из воторых остается в Управлении Федеральной регистрационной службы по Самарской области, а остается в регистрационной службы по Самарской области, а

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН «ПОКУПАТЕЛЬ»:

«ПРОДАВЕЦ»:

000 «Альбатрос»

443068, г. Самара, ул. Скляренко, 12 ОГРН 1066318029854 ИНН 6318154726, КПП 631601001, рк: 40702810400000008002 в ОАО «Первобанк» ЕНК 043601927 к/с 30101810100000000927 ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ рентного «Коммерческая педвижимость»

443086, г. Самара, ул. Ерошевского, 3 А ОГРН 1086316002200 ИНН 6316130695 КПП 631601001 Р/с 40701810500000000147 в ОАО «Первобанк» К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

10.ПОЛПИСИ СТОРОН:

Var	я Генеральный директор АСЕЕВ МИХАИЛ МИХАЙЛОВИЧ,
* Aceel Mus	raun Muxaindue Honnucs: Spr
рентного «Коммерческая нед	Ленеджмент» «Д.У.» Закрытого пасвого инвестиционного фонда вижимость», расписался Генеральный зарожгор Ч. действующий на основания Устаналих
Dencus Ban	ерии Ириевия получеь
Продавец	Покупатель

AKT приема-передачи

"15" декабря 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альбатрос» (ООО «Альбатрос»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Асеева Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, действующего на основании устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первобанк Эссет Менеджмент» (ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент») «Д.У.» Закрытого наевого инвестиционного фоида рентного «Коммерческая недвижимость», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны

составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «Продавец» передал «Покупателю» в собственность указанный в договоре купли-продажи от 15 декабря 2009 г. следующий Объект недвижимости:

Объект № 1. Доля размером 9893/19179 в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 1917,90 (одна тысяча депятьсот семнадцать целых и депять десятых) кв.м., назначение - земли населенных пунктов, занимаемый нежилым зданием и прилегающей территорией, находящийся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Кадастровый (или условный) номер 63:01:0607001:355 Объект № 2. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 2, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1499,10 кв.м, 2 этаж: п. №№ 64,131,141-193, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Кадастровый (или условный) номер 63;01:0000000:0:2858/5.

Объект № 3. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 6, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1558,80 кв.м. 6 этаж: комнаты №№ 85,107,170-218, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский рн, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27

Каластровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/8.

Объект № 4. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 23, назначение: Нежилое помещение, площадь: 390,40 кв.м, подвал: п. №№ 1-3,6,7, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, уд. Ново-Саловая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Кадастровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/2.

Нежилое помещение принадлежит «Продавцу» на основании: Договора купли-продажи №1 от 04.06.2009 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АД №071158, выданным 15 июля 2009 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на педвижимое имущество и сделок с ним 16 июня 2009 г. сделана запись регистрации 63-63-01/147/2009-342.

Объект № 5. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 28, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1457,90 кв.м, 5 этаж: п. №№ 93,165-193,195-213, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский рн, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27

Каластровый (или условный) номер 63:01:0000000;0:2858/4.

Объект №6. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 29, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1498,80 кв.м. 4 этаж: комнаты №№ 73,157,160-208, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-и, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27

Каластровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/7.

Объект №7. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 30, назначение: Нежилое помещение, площадь: 1496,70 кв.м. 3 этаж комнаты №№ 73,136,145-193, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Ново-Садовая/ул. Первомайская, д. 3/д.27.

Калаетровый (или условный) номер 63:01:0000000:0:2858/3.

Объект №8. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, назначение: Нежилое помещение, площадь: 426, 90 кв.м., 1 этаж: поз. №№ 65, 81, 131, 132, 205-213, 220, 231-237, находящееся по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая/ул.Первомайская, д.3/д.27.

Кадастровый (услушный номер: 63:01:0000000:0:2858/11.

Продавец

Покупатель

 Покупатель» указанные Состояние переданных Обі Настоящий акт приема-пер декабря 2009 года. 	Объекты недвижимости в собственность принял. ьектов недвижимости соответствует условиям договора. редачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от 15
The Party of the P	
«ПРОДАВЕЦ»: За ООО «Альбатрос» расписался действующий на основании Уста	Генеральный директор АСЕЕВ МИХАИЛ МИХАЙЛОВИЧ. ВВА Менханавич Подпись: Друг
Afeed Muxum	, Merxanner Hognics:
	менеджмент» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда внжимость», расписался Геперальный директор Ч. действующий на основании Устава
HERKHII BAJELIII	, Johnson
Meureus 1	Topick for Tomics
- Chica	Repeofanx 3ccem
	(9. Menedicaenin)
	Man 2 200 110 12
00	
Продавец Д	Покупатель

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ





договор

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-090960/14

«23» декабря 2014

Самарская обл. (с. Рождествено)

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. ООО «Институт оценки и управления» 443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224 Телефон: 2-656-056, факс: 273-37-53

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. Филивл ОСАО «Ингосстрах» в Самарской обл. (с. Рождествено)

443541, Самарская обл., Волжский р-н, с. Рождествено, ул. Фокина, 3

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее - Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 or 20.07.2010 r.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникиовение 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.

Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3.

Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается Страхователем требований к осуществлению оценочной предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, та, и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем:

Страховщик South



6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной леятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

- 7.1. С «01» января 2015 года по «31» декабря 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотрени зм настоящим Договором.
- 7.2. Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении убытков, заявленные Страхователю в течение Периода страхования;
- непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), приведшие к наступлению страхового случая совершены в Период страхования.

- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
 - 8.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц. а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
 - 8.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховшика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
 - 8.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
 - 8.2. Предельный размер страховой выплаты по наст-ящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

9. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

- 9.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 9.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 10. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ) ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА): 11. ФРАНШИЗА:
- 10.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 Рублей.
- 12. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
- 11.1. Франциза по настоящему Договору не устанавливается.
- 12.1. Страховая премия устанавливается в размере 43 125,00 (Сорок три тысячи ето двядцать пять) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» декабря 2014 года.
- 12.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.12.1, настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 13. ЮРИСДИКЦИЯ:
- 13.1. Российская Федерация.
- 14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ договора:
- 14.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 15. УВЕЛОМЛЕНИЯ:
- 15.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Институт оценки и управления»

00

От Страхователя Кондюрин Н.В. Директор На основании устава СТРАХОВШИК: ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика Болушевский В.А.

Заместитель директора филиала ОСАО «Ингосстрах» в Самарской обл. (с. Рождествен Ловеренность №214/14 от 24 11 14r



договор (полис) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-549-050805/15

«03» августа 2015 г.

Самарская область (с. Рождествено)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Кондюрин Николай Викторович

Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174

Паспортные данные: 73 01, 419427. ОВД Железнодорожного р-на г. Ульяновска, 27.03.2002 г.

2. СТРАХОВШИК:

2.1. Страховое Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ» Юридический адрес: Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2

ИНН 7705042179

р/с 40701810500020106042 в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", г. Москва

БИК 044525225 к/с 301018104000000000225

Филнал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено) Фактический адрес: 443541, Самарская область, Волжский район, с. Рождествено, ул. Фокина, 3

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением 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. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

5.2. Страховым случаем также является возникновение 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. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С «19» августа 2015 года по «18» августа 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, именших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщихом при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) Рублей.

 Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

10. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору франциза не установлена

Страхователь



11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12 600 (Двенадцять тысяч шестьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кондюрин Николай Викторович

От Страхователя: Кондюрии Николай Викторович

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Болушевский В.А.
Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено)
Доверенность № 214/14 от 24.11.2014 г.



123007, г.Москва, Хорошевское п., д.32A Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71 e-mail: info@smao.ru. www.smao.ru

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№ 4867

Дата выдачи: 04.06.2015г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Кондюрина Н.В.** о том, что **Кондюрин Николай Викторович** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс»), включен в реестр оценщиков "24" октября 2007 г. за регистрационным № 913.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОс»

Т.Г. Юшина



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 года дата включения в реестр

913 № согласно реестру

Кондюрин Николай Викторович

паспорт 7301 419427, выдан ОВД Железнодорожного района г. Ульяновска 27.03.2002 г., код подразделения 732-004, зарегистрирован: г. Самара, ул. Чернореченская, д. 42, кв. 174

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоцнация специалистовоценщиков»

Генеральный директор НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

