



**УТВЕРЖДАЮ**

Директор  
ООО «Институт оценки и управления»

\_\_\_\_\_  
Н.В. Кондюрин

12.02.2016 г.

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 109-1/16**

Экземпляр №1

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** Нежилые помещения в количестве 4 ед. общей площадью: 9357 кв.м. с учетом установленного оборудования.  
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института, общая площадь: 5866 кв.м. Кадастровый номер: 63:01:0118002:687.

**АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Институт оценки и управления»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 12.02.2016 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 12.02.2016 г.

Самара, 2016 г.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №109-1/16

<b>Объект оценки:</b>	Нежилые помещения в количестве 4 ед. общей площадью: 9357 кв.м. с учетом установленного оборудования. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института, общая площадь: 5866 кв.м. Кадастровый номер: 63:01:0118002:687.
<b>Месторасположение:</b>	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110.
<b>Оцениваемые права:</b>	<u>Улучшения:</u> Право собственности. Данные указаны в Приложении к основным фактам и выводам по отчету об оценке № 694-1/15. <u>Земельный участок:</u> Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242347. Дата выдачи: 21.09.2011 г. Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011 г.
<b>Собственник:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный»
<b>Заказчик:</b>	ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», г. Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2. ИНН/КПП 7718218817/771801001.
<b>Оценщик:</b>	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 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОСТРАХ» (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.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167, г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. http://www.ocenka.biz. Полис страхования гражданской ответственности оценщика СПАО «Ингострах» №433-549-083849/15 от 31 декабря 2015г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

<b>Основание проведения оценки:</b>	Дополнительное соглашение №2 к договору №20151106/О/ПР от 06 ноября 2015 г.
<b>Дата проведения оценки:</b>	12.02.2016 г.
<b>Дата составления отчета:</b>	12.02.2016 г.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Для расчета доли имущественных паев
<b>Вид стоимости:</b>	Справедливая стоимость

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

<u>Подход к оценке</u>	Затратный	Сравнительный	Доходный
	0,00	0,6	0,4
<b><u>Результат расчетов</u></b>	Не применялся	328 354 128 руб.	305 911 539 руб.

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

<b>319 377 000 рублей</b>
<b>Триста девятнадцать миллионов триста семьдесят семь тысяч рублей</b>
<b>Стоимость без НДС – 281874 762 руб.,</b>
<b>В том числе стоимость земельного участка – 73 529 000 руб.</b>

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик: \_\_\_\_\_ Н. В. Кондюрин

## Приложение к основным фактам и выводам по отчету об оценке № 109-1/16

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы	Итоговая стоимость (округленно)		Итоговая стоимость без НДС
					С НДС	в том числе НДС	
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242350. Дата выдачи: 21.09.2011 г.	50 664 000	7 728 407	42 935 593
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242346. Дата выдачи: 21.09.2011 г.	65 505 000	9 992 288	55 512 712
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 242348. Дата выдачи: 21.09.2011 г.	61 411 000	9 367 780	52 043 220
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ №242349. Дата выдачи: 21.09.2011 г.	68 268 000	10 413 763	57 854 237
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под здание института.	5866		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242347. Дата выдачи: 21.09.2011 г.	73 529 000	-	73 529 000
<b>ИТОГО:</b>					<b>319 377 000</b>	<b>37 502 238</b>	<b>281 874 762</b>

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	8
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	9
5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	9
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	12
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2. АНАЛИЗ РЫНКА, НЕДВИЖИМОСТИ .....	15
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	15
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
4.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	32
4.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	33
4.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ.....	39
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	40
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	48
5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ. ....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 ФОТОГРАФИИ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ №4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	114

**ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ****1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ****Объект оценки:**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под здание института. Кадастровый номер: 63:01:0118002:687	5866

Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110.

**Имущественные права на объект оценки:**

**Земельный участок:** Право собственности: Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242347. Дата выдачи: 21.09.2011 г. Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011 г.

**Улучшения:** Право собственности.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие документы
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242350. Дата выдачи: 21.09.2011 г.
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242346. Дата выдачи: 21.09.2011 г.
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 242348. Дата выдачи: 21.09.2011 г.
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ №242349. Дата выдачи: 21.09.2011 г.

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

**Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:**

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

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:**

Для расчета доли имущественных паев.

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

**Вид определяемой стоимости:**

Справедливая стоимость (в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Так как понятия рыночной стоимости и справедливой стоимости тождественны, Оценщик определяет справедливую стоимость равной рыночной стоимости, при этом применяются все положения Федеральных стандартов оценки в отношении определения рыночной стоимости.

**Дата оценки:**

12.02.2016 г.

**Срок проведения оценки:**

12.02.2016 г.

**Балансовая стоимость:**

Балансовая стоимость:

Нежилые помещения – 207 833 050 руб.

Земельный участок – 73 445 000 руб.

**Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:**

**Принятые при проведении оценки допущения:**

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

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

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

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

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

5. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

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

7. Представленные в отчете анализы и расчеты основаны на предположении, что курс развития экономики и политическая ситуация в России не претерпят в обозримом будущем резких изменений.

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

**Ограничения и пределы применения полученного результата:**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

### **Оценщик:**

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "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 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. E-mail: [iou@sama.ru](mailto:iou@sama.ru). <http://www.ocenka.biz>. Полис страхования гражданской ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-549-083849/15 от 31 декабря 2015г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

### **Заказчик:**

ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым

инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный», г. Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2. ИНН/КПП 7718218817/771801001.

### **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 N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки, и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611. 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.

Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года N 327). Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы 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 объекта (далее также – имущество), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее – цели залога). Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, иными федеральными стандартами оценки, регулирующими оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденными Минэкономразвития России.

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. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 184 от 19 октября 2010 года. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», Протокол № 187 от 16 ноября 2010 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»
- База данных (сайт <http://avito.ru/>)

Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

#### **5. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ**

1. **Оценочная деятельность** - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
2. **Объект оценки** - отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
3. **Принцип оценки имущества** - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Примечание.** В практике оценки имущества используют следующие принципы - спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

4. **Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
5. **Цена объекта оценки** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
6. **Итоговая стоимость объекта оценки** - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
7. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
8. **Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
9. **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
10. **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
11. **Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
12. **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
13. **Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
14. **Срок экспозиции объекта оценки** - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
15. **Износ имущества** - снижение стоимости объекта под действием различных причин.

## **6. 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 используемую 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:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Правоустанавливающие документы	Право подтверждающие документы
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242350. Дата выдачи: 21.09.2011 г.
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242346. Дата выдачи: 21.09.2011 г.
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 242348. Дата выдачи: 21.09.2011 г.
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ №242349. Дата выдачи: 21.09.2011 г.
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под здание института.	5866		Свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АЖ № 242347. Дата выдачи: 21.09.2011 г.

В предоставленных право подтверждающих документах на объект ограничения (обременения) права – доверительное управление.

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.

Таблица 2

<b>Характеристика района местоположения объекта оценки</b>	
<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Населенный пункт	г. Самара
Местоположение:	г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110
Тип фактической окружающей застройки (землепользования)	Жилые дома со встроенными помещениями нежилого назначения, нежилые здания различного назначения
<b>Экологическая обстановка</b>	
Затопления, прочие опасности	Не выявлены.
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Не выявлено.
Состояние окружающей среды (локальное)	Удовлетворительное.
<b>Транспортная доступность</b>	
Состояние автомобильных подъездных путей:	Асфальтовый подъезд

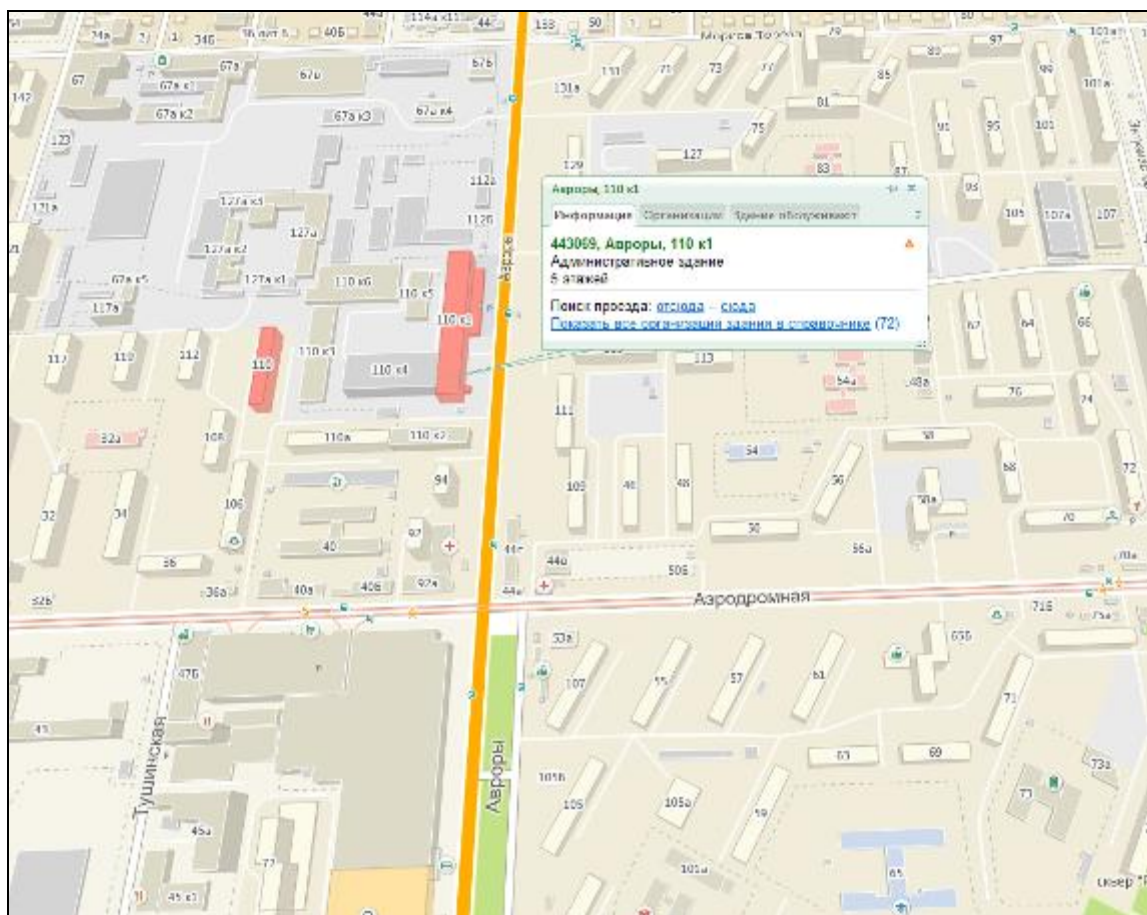


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 3

<b>Нежилые помещения в количестве 4 ед. общей площадью: 9357 кв.м.</b>	
Местоположение объекта:	г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110
Площадь объекта:	Общая площадь оцениваемых помещений: 9357 кв.м., В том числе: 1. Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж.

	<p>Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97. – Площадь: 2061 кв.м.;</p> <p>2. Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115 – Площадь: 2479,6 кв.м.</p> <p>3. Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105 – Площадь: 2321,4 кв.м.</p> <p>4. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3 – Площадь: 2495 кв.м.</p>
Год постройки/ реконструкции	Год постройки: 1975 г./2007 г. Год кап. ремонта (реконструкции): 2007 г.
Права иных лиц на объект оценки:	Права иных лиц не выявлены. В представленных документах регистрация иных собственников отсутствует.
Ограничения в пользовании (обременения)	Не зарегистрированы
Назначение	Нежилое
Фактическое использование	Административное
Физические характеристики	Фундамент – железобетонный, стены – железобетонные крупнопанельные, кирпичные; перекрытия – железобетонные плиты, кровля – металлическая; полы – бетонные, керамические, синтетические рулонные; проемы: деревянные, металлические, металлопластиковые.
Состояние:	Хорошее

### ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование	<b>Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института, общая площадь: 5866 кв.м. Кадастровый номер: 63:01:0118002:687</b>
Местоположение	Самарская обл., г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры
Рельеф земельного участка	Рельеф ровный
Транспортная доступность	Автотранспортом
Инженерные коммуникации	Вентиляция, водопровод, канализация, слаботочные устройства, электроосвещение.
Целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок	Категория – земли населенных пунктов Разрешенное использование – под здание института
Площадь земли (местоположения), кв.м.	5866 кв.м.
Кадастровый номер:	63:01:0228002:687
Кадастровая стоимость:	60 436 394,08 руб.
Существующие ограничения	Не зарегистрированы

(обременения) права:	
----------------------	--

## 2. АНАЛИЗ РЫНКА, НЕДВИЖИМОСТИ

### Анализ рынка офисной недвижимости в г.Самаре

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Источники информации:

[http://www.samregion.ru/sam\\_region/card](http://www.samregion.ru/sam_region/card)

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)

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

<http://www.investentrussia.ru/investitzi-v-nedvijimost/rinok-nedvijimosti/perspektivy-v-2015-godu.html>

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

#### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

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

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

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

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

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

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

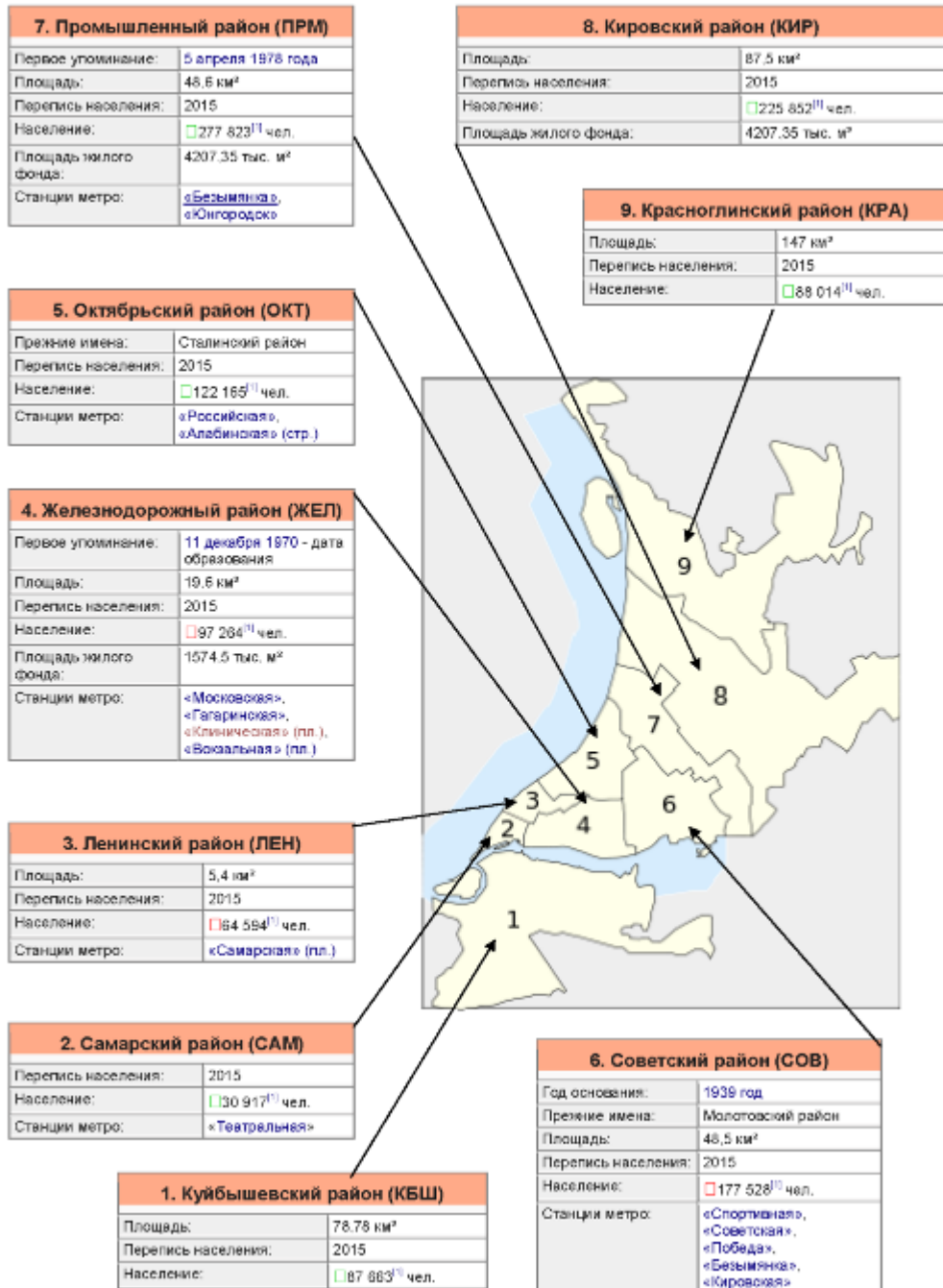
<http://bizbook.online/book-nedvijimost/segmentatsiya-ryinkov-nedvijimosti.html>

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

#### **Административное деление г. Самара**

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

Город Самара разделён на девять административных районов.



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

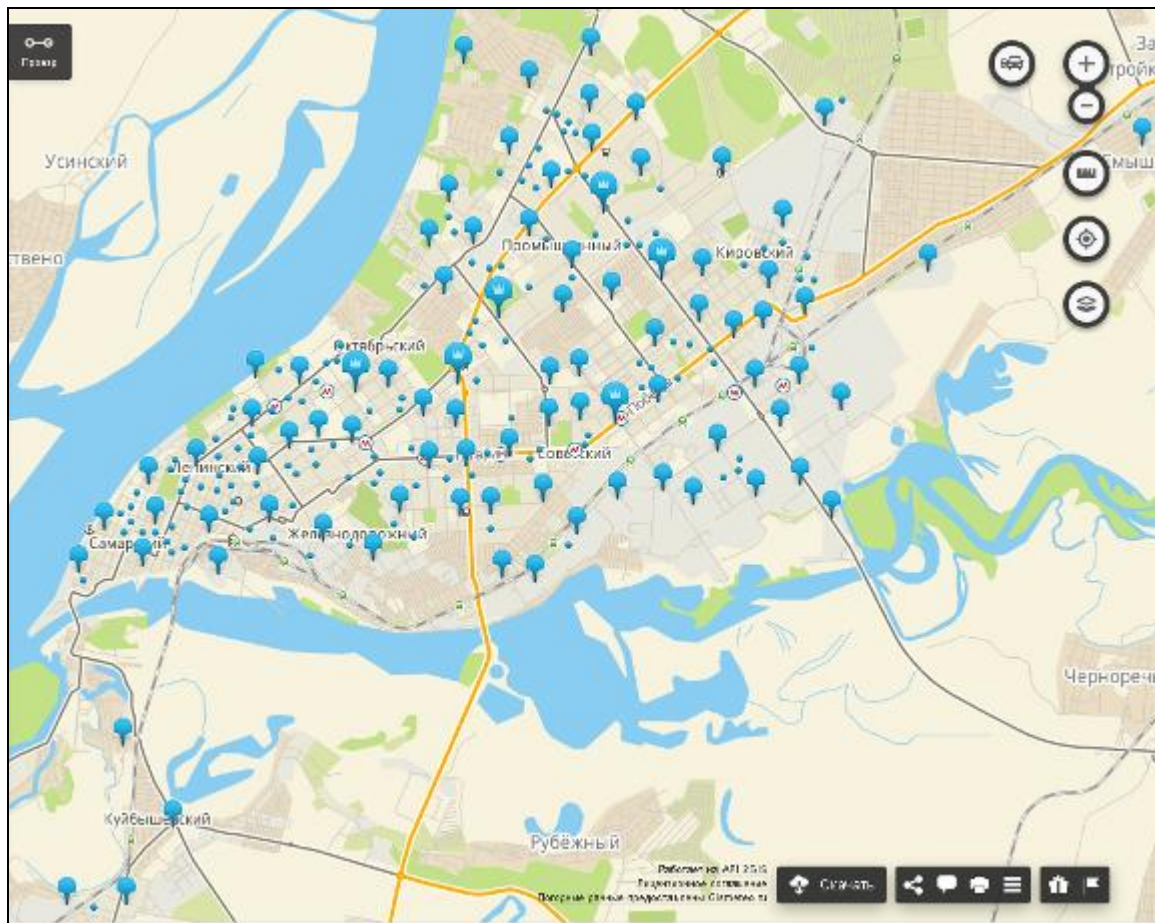


Рисунок 1. Распределение офисной недвижимости по районам г.Самара.

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

Таблица 1 Базовая классификация офисных центров (ГУД)

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

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения.		этажности – первой категории	
Обязательно	факультативно	обязательно	факультативно
<b>1.6. Система безопасности</b>			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания).	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
<b>2. Конструктивные особенности здания</b>			
<b>2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр</b>			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
<b>2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше</b>			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<b>2.3. Планировка</b>			
Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы.			Кабинетная система планировки этажа
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<b>2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения</b>			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
<b>2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада</b>			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
<b>2.6. Фальшпол</b>			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола			
Факультативно	факультативно	Не применимо	Не применимо
<b>3. Местоположение и доступность</b>			
<b>3.1. Местоположение</b>			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
<b>3.2. Транспортная доступность</b>			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий.			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
<b>4. Парковка</b>			
<b>4.1. Описание парковки</b>			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка.		Организованная парковка	
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
<b>5. Право собственности</b>			
<b>5.1. Собственность</b>			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
факультативно	факультативно	факультативно	не применимо
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление зданием			
Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн. Информационное табло. Система навигации.			
обязательно	обязательно	факультативно	не применимо
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников.			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
7. Прочее			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
обязательно	факультативно	Не применимо	Не применимо
7.2. Архитектурная ценность объекта			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
обязательно	факультативно	факультативно	Не применимо
7.3. Возможность заключения долгосрочного договора			
обязательно	обязательно	факультативно	Не применимо
7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве			
факультативно	факультативно	факультативно	факультативно

Примечание:

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

Таблица 2 Классификация офисных центров по г. Самара

Название	Район	Класс
SkyCity	Московское шоссе, 4а, Октябрьский район, Бизнес-центр, 6 этажей	В
Ардиком	Авроры, 110 к1, Железнодорожный район, Офисный центр, 5 этажей	С
БЭЛ-Плаза	Молодогвардейская, 204, Ленинский район, Офисный центр, 12 этажей	А
Вертикаль	Московское шоссе, 17, Ленинский район, торгово-офисный центр, 27 этажей	В+
Волга-Плаза	Красноармейская, 1Б, Ленинский район, бизнес-центр	С
Галактика	Ульяновская, 52, Ленинский район, офисный центр	С
Гостиный Двор	Ленинская, 168, Ленинский район, Офисный центр, 7 этажей	С
Деловой мир	Урицкого, 19, Железнодорожный район,	В



Название	Район	Класс
	бизнес-центр	
Евро-Плаза	ЕвроПлаза, офисный центр, Вилоновская, 18, Ленинский район, Бизнес-центр, 11 этажей	В
Жигули	Смышляевское шоссе, 1а, Зубчаниновка, Кировский район, Офисный центр, 6 этажей	С
Информатика	Стара-Загора, 27, 6-й микрорайон, Советский район, Бизнес-центр, 9 этажей	С
Капитал	Капитал, офисный центр, Галактионовская, 157, Ленинский район, Бизнес-центр, 14 этажей	В
Капитал Хаус	Капитал Haus, Льва Толстого, 123, Железнодорожный район, офисный центр, 7 этажей	В
Максима Горького 78в	Максима Горького, 78в, Самарский район, Бизнес-центр, 4 этажа	С
Многофункциональный Деловой Центр	Самарский Деловой Центр, Лесная, 23 к100, Октябрьский район, Бизнес-центр, 10 этажей	В
Панорама	Скляренко, 26, Октябрьский район, Бизнес-центр, 19 этажей	В+
Портал	Осипенко, 11 Октябрьский район, 4 этажа	В
Революционная 70	Революционная, 70, Октябрьский район	не классифицирован
Региональный Деловой Центр	Московское шоссе, 41, Октябрьский район, бизнес-центр, 8 этажей	А
С-95	Санфировой, 95 лит 4, Октябрьский район, бизнес-парк, 6 этажей	С
Скала Холл	Московское шоссе, 4а ст2, Октябрьский район, Бизнес-центр, 22 этажа	А

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

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

#### **Состояние рынка офисной недвижимости г.Самара**

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

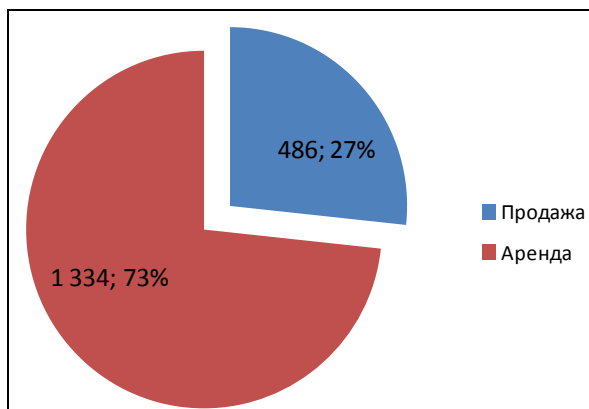


Рисунок 2. Распределение предложений по типу на рынке офисной недвижимости, (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

### Состояние рынка в сегменте аренды офисной недвижимости г.Самара

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

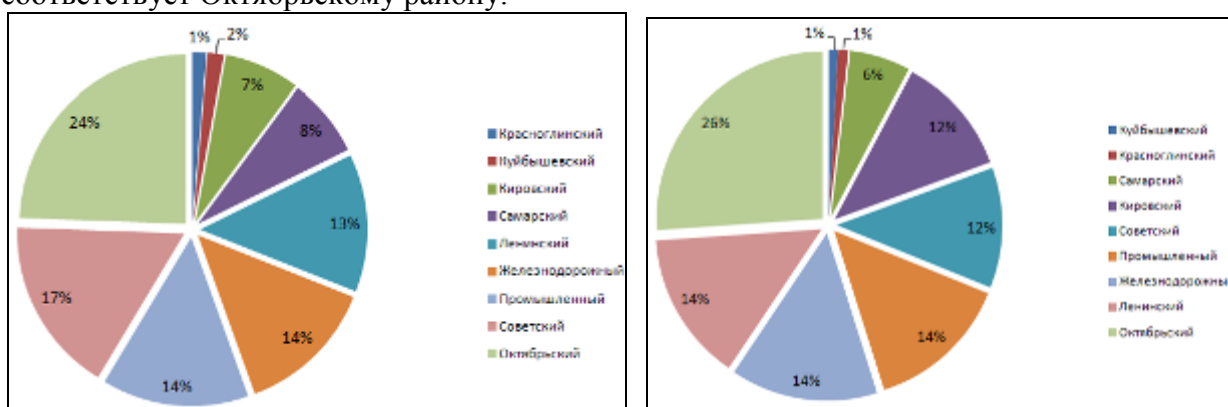


Рисунок 3. Распределение предложений по количеству (слева) и площади (справа) на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города, (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

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

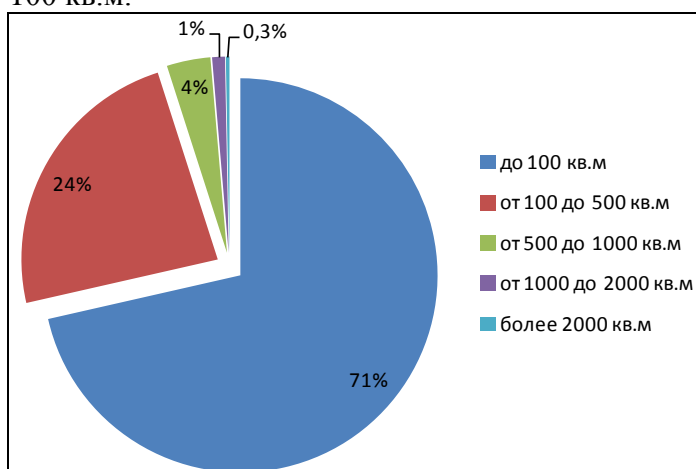


Рисунок 4. Распределение предложений по диапазонам площади аренды на рынке офисной недвижимости, (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

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

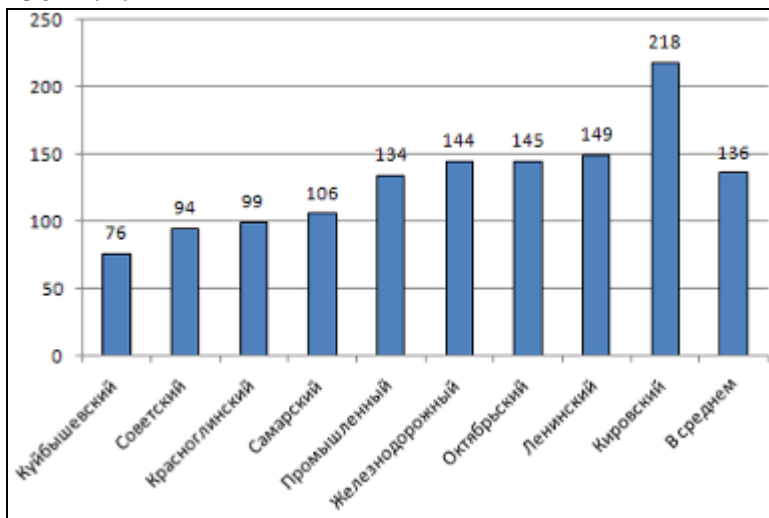


Рисунок 5. Средние значения площади объектов в сегменте аренды на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), кв.м./объект.

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

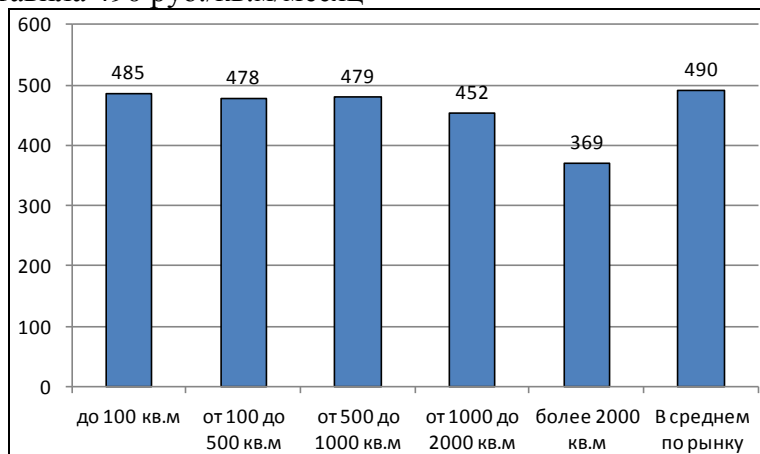


Рисунок 6. Средняя цена аренды на рынке офисной недвижимости в зависимости от площади (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), руб./кв.м./мес.

Состав операционных расходов учитываемых арендодателями при определении арендной ставки делится:

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

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

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

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

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



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

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

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

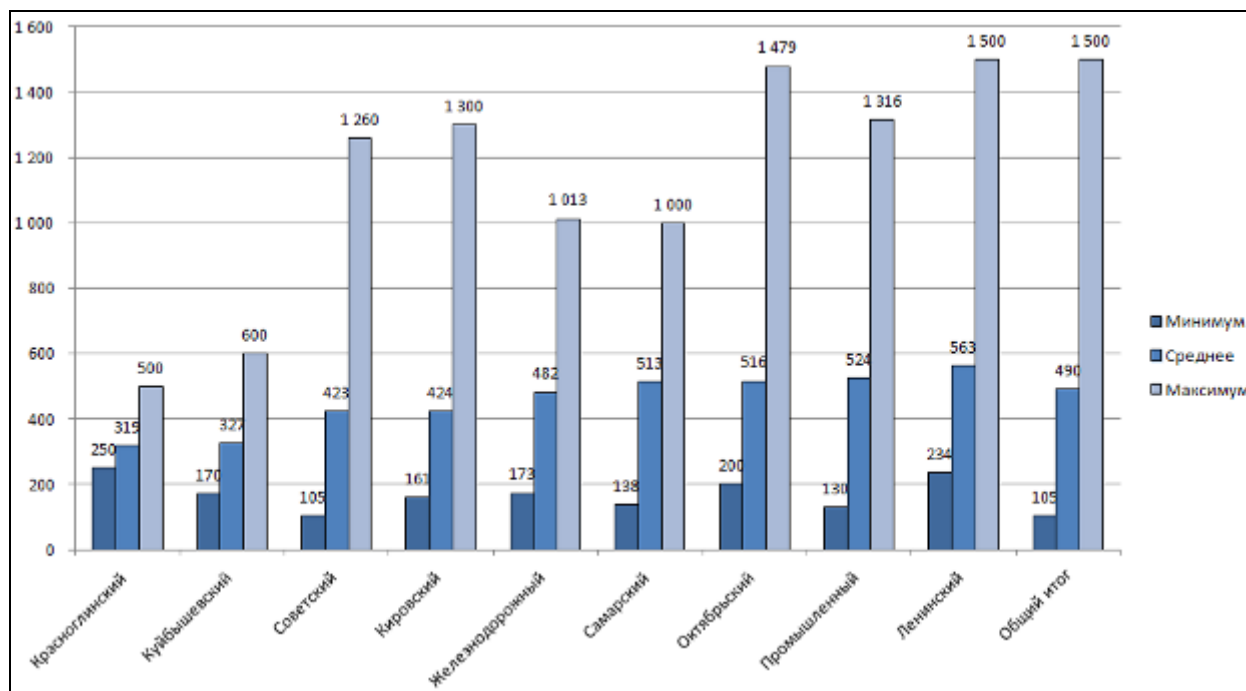


Рисунок 7. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений в сегменте аренды на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), руб./кв.м./мес.

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

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

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

### Состояние рынка в сегменте продажи офисной недвижимости г.Самара

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

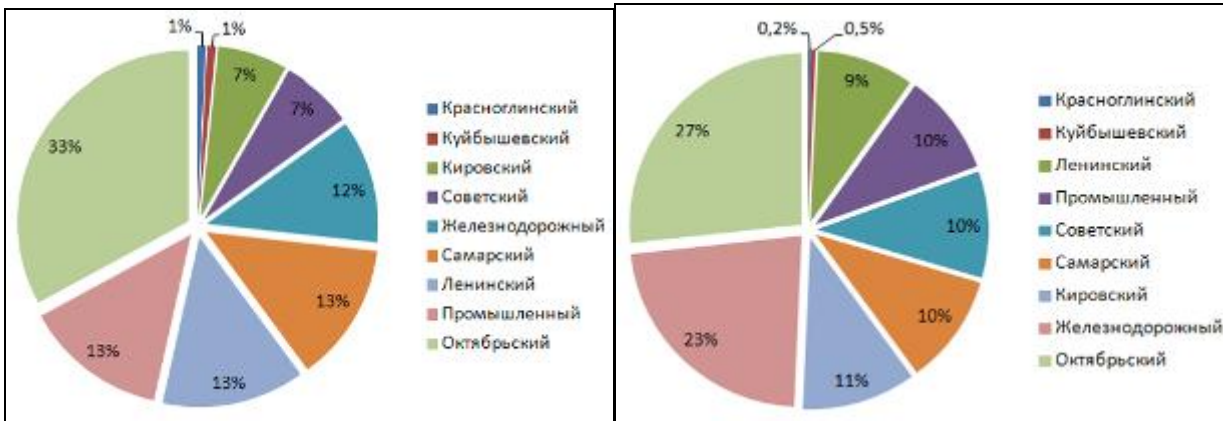


Рисунок 8. Распределение предложений по количеству и площади на рынке офисной недвижимости в сегменте продаж в зависимости от района города, (г. Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

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

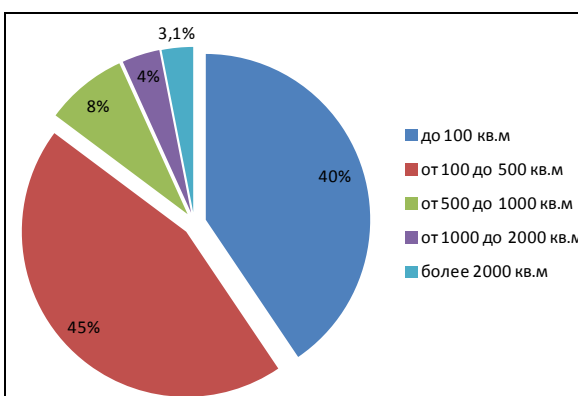


Рисунок 9. Распределение предложений по диапазонам площади сегмента продаж на рынке офисной недвижимости, (г. Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), % от общего объема.

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

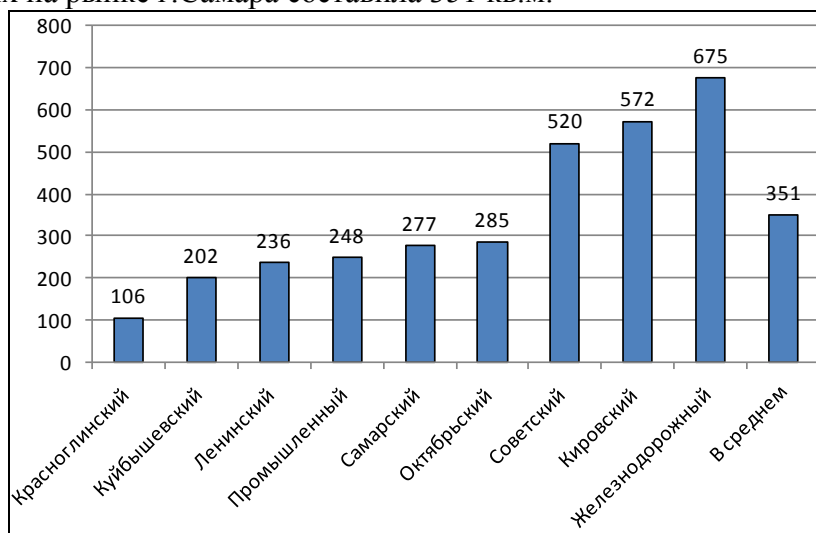


Рисунок 10. Средние значения площади предложений в сегменте продаж на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города (г. Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), кв.м./объект.

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

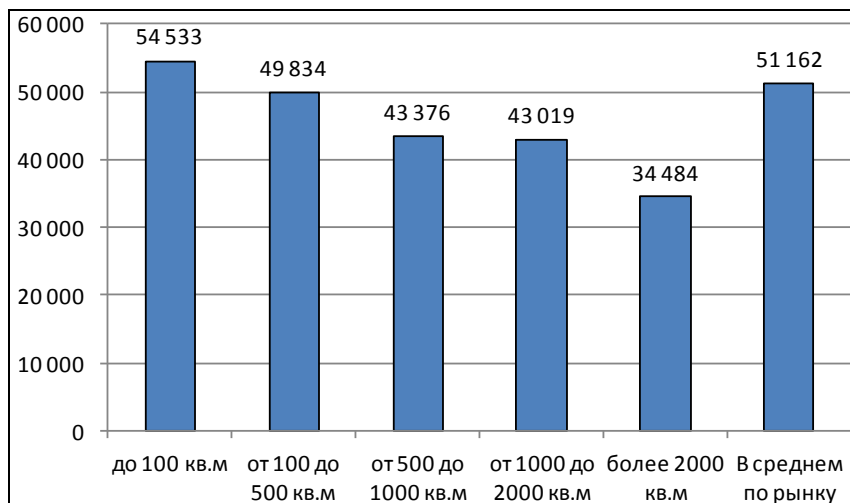


Рисунок 11. Средняя цена продажи на рынке офисной недвижимости в зависимости от площади (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), руб./кв.м.

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

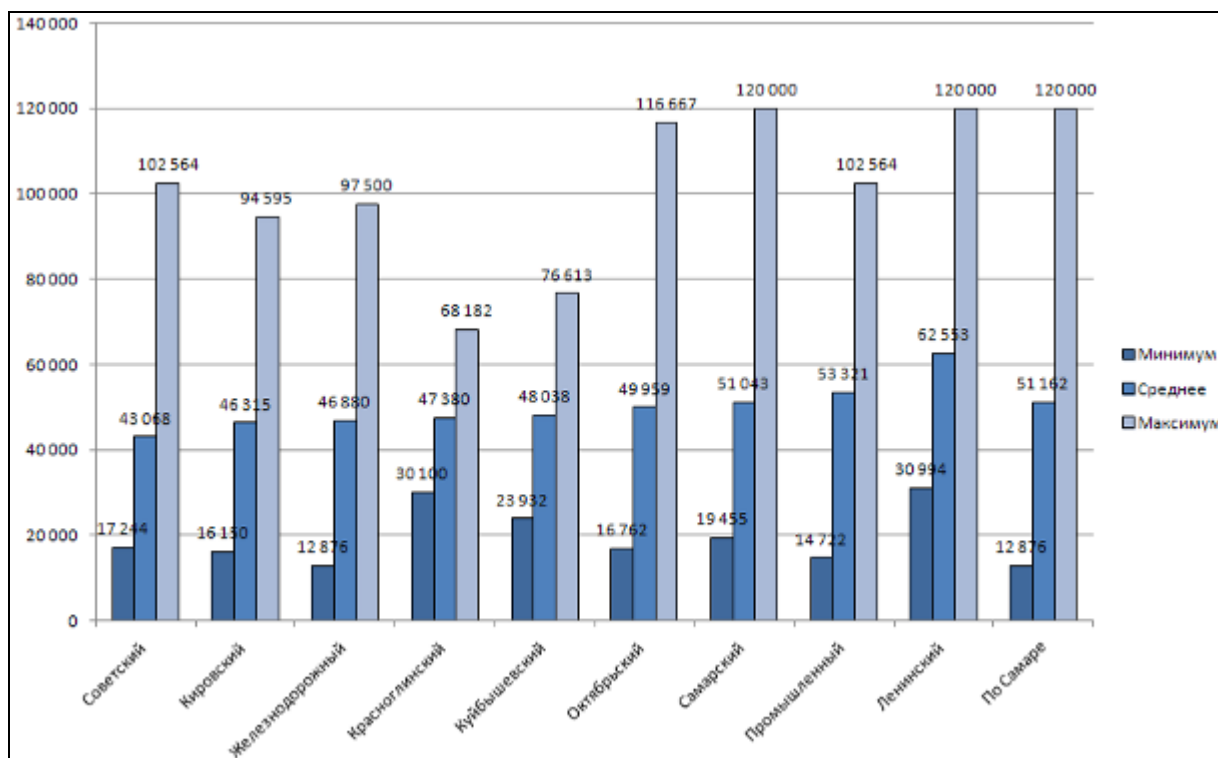


Рисунок 12. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений в сегменте продаж на рынке офисной недвижимости в зависимости от района города (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), руб./кв.м.

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

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

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

Источники информации:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- объемы и темпы нового строительства

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

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

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

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

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

В рамках оценки оценщик может использовать информацию, которая ему доступна и проверяема (принцип достоверности), и позволяет провести необходимые корректировки с целью получения максимально достоверного результата (принцип достаточности). С одной стороны оценщик в открытых источниках получает определенный объем информации, который может использовать для формирования количественных и качественных характеристик аналогов, с другой стороны операторы рынка в базах данных и объявлениях в Интернет приводят тот объем информации, который с их точки зрения достаточен для создания у пользователей представления об объекте недвижимости.

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

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

<b>Информационный ресурс: БД «Информационная система «Центр»</b>		
<i>Поля в источнике информации</i>	<i>Описание (диапазон значений фактора)</i>	<i>Обобщенная классификация информационного поля как фактора</i>
Район	Выбирается из списка, текстовые поля	Местоположение
Форма владения	Частная/Фирмы/Федеральная/Муниципальная/Ведомственная/Аренда с правом выкупа/Субаренда/Бессрочное	Форма владения

	пользование	
Форма предложения	Продаю/Сдам в аренду/ Сдам в субаренду/Меняю	Сегмент рынка
Состояние	Новое, нормальное, после ремонта, требуется кап.ремонт	Состояние
Здание	Почти в 100% объявлений публикуется информация о характеристиках помещения: этажность, высота потолка, материал стен, наличие парковки, мест общ. польз. Приводятся фотоматериалы.	Конструктивные особенности
Коммуникации	Почти в 100% объявлений публикуется информация о наличии: коммуникаций, систем связи, охраны, отопления, интернет подключения, пож.сигнализации	Инженерная инфраструктура

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

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

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

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

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

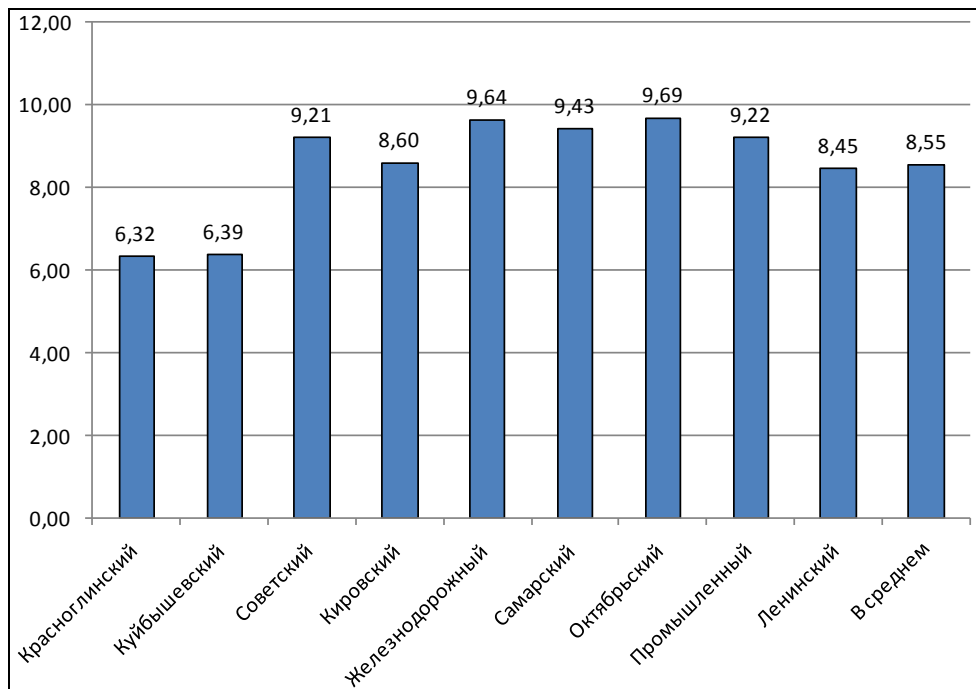


Рисунок 13. Средние ставки капитализации офисной недвижимости по районам (г.Самара по состоянию на 4 квартал 2015г), %

### **Основные выводы относительно рынка офисной недвижимости г.Самара.**

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

- объем предложений 1 819 шт., общей площадью порядка 351 тыс. кв.м., из них предложений аренды 1333 шт. (73%), предложений продажи 486 шт. (27%)
- наибольшее количество и наибольшая доля площади всех предложений как по аренде, так и по продажам сосредоточены в Октябрьском районе;
- наибольшую часть предложений на рынке в сегменте аренды (71%) занимают объекты площадью до 100 кв.м., в сегменте продаж (45%) занимают объекты площадью от 100 кв.м. до 500 кв.м.;

- средняя цена аренды на рынке составила 490 руб./кв.м/месяц;
- средняя цена продажи на рынке составила 51 162 руб./кв.м
- средний срок экспозиции объектов рынка составил в сегменте аренды 188 дней, в сегменте продаж 192 дня;
- средняя величина ставки капитализации по административным районам г.Самара находилась в диапазоне 6,32% - 9,69% и составила 8,55%.

### **3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (ННЭИ) 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 “наилучшее и 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 наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

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

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

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

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

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

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 следующем использовании: в качестве здания административного назначения.

## **4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1 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:

$$C_{m_{недв.}} = C_{m_{ул.}} + C_{m_{земли}}$$

где:

- $C_{недв.}$  – стоимость единого объекта;
- $C_{ул.}$  – стоимость улучшений;
- $C_{земли}$  – рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

#### 4.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

#### **Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков**



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

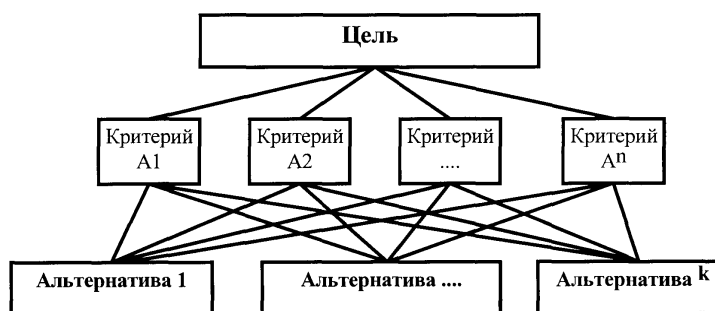
**Затратный подход** при оценке земли используется для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений, сооружений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

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

При оценке земельного участка сравнительным подходом был использован метод иерархий.

**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.

СХЕМА МАИ



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:

- Права на объекты;
  - Условия финансирования сделки;
  - Условия и время продажи;
  - 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  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i, j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(i, j) = 1/b$ .

Сравнение элементов в основном проводится по следующим критериям:

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

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

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

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$
$A_1$	1	$W_2/W_1$	...	$W_1/W_n$
$A_2$	$W_2/W_1$	1		
	...			
	...			
$A_n$	$W_n/W_1$			1

Оценка весов критериев происходит по схеме.

	$A_1$	$A_2$	***	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	***	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * (W_1/W_2))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{SUMMA}$
$A_2$	$W_2/W_1$	1				+.....
	.					+.....
$A_n$	$W_n/W_1$			1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{SUMMA}$
					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
	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$	
	Вес ( $A_1$ )	Вес ( $A_2$ )	...	Вес ( $A_n$ )	
Вес Альтерна	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	$BEC(\text{Альт}1) = \text{Альт.1.1} * \text{Вес}(A_1) + \dots + \text{Альт.1.п} *$

типы 1					Вес (Ап)
Вес Альтерна типы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	$\text{Вес(Альт2)} = \text{Альт.2.1} * \text{Вес(А1)} + \dots + \text{Альт.2.п} * \text{Вес(Ап)}$
...	...	...	...	...	
Вес Альтерна типы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.n	$\text{Вес(Альт.k)} = \text{Альт.1} < .1 * \text{Вес(А1)} + \dots + \text{Альт.k.n} * \text{Вес(Ап)}$
Сумма					1

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

### Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы:

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

Поправка на стоимость предложения принята в соответствии с п. 2.1, стр. 113 «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014г. Издательство: Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер. Л.А. (Справка: Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 200 ведущих оценщиков России. Справочник содержит характеристики рынка недвижимости, поправочные коэффициенты (корректировки). Сопоставив данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» с данными опроса риэлторов (Агентство недвижимости Арбат, (846)270-49-70; Дисса Агентство недвижимости, +7 (846) 279-00-26 - Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3; ВИЗИТ, агентство недвижимости, ООО, Центральный офис: 443068, город Самара, ул. Мичурина, 116, тел. (846) 270-94-70, 263-08-28), было выявлено, что величина скидки на торг (по данным риэлторских агентств диапазон составляет от 3 до 20%) соответствует величине, опубликованной в издании «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков».

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

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

#### **Описание объектов-аналогов**

Наименование аналога №1	Земельный участок тел. 8 (846) 979-11-77, АН Ивановой Дарии, сайт <a href="http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/67332.php">http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/67332.php</a>
Площадь, кв.м	4600,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	55 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	50 050 000 руб.
Местоположение	Советский р-н, ул. Советской армии
Масштаб участка	46 сот.
Наличие улучшений	Свободный

Наименование аналога №2	Земельный участок, тел. 8-987-162-22-22, Роман, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_izhs_579683725">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_izhs_579683725</a>
Площадь, кв.м	4000,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	50 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	45 500 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, ул. Советской армии
Масштаб участка	40 сот.
Наличие улучшений	здание 240 кв.м.

Наименование аналога №3	Земельный участок. Источник информации: тел. 8-902-291-00-07, Татьяна, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_44_s_ot_izhs_309001813">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_44_s_ot_izhs_309001813</a>
Площадь, кв.м	4400,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	50 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	45 500 000 руб.
Местоположение	Промышленный р-н, пр-т Кирова
Масштаб участка	44,0 сот.
Наличие улучшений	Свободный

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

#### **Фактор «Местоположение»**

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Железнодорожный р-н, ул. Авроры, 110	Вес - 1,00

Аналог №1	Советский р-н, ул. Советской армии	Вес - 1,00
Аналог №2	Октябрьский р-н, ул. Советской армии	Вес - 2,00
Аналог №3	Промышленный р-н, пр-т Кирова	Вес - 2,00

**Фактор 1. Местоположение:** Корректировка на местоположение определялась исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков в г. Самаре, и исходя из инвестиционной привлекательности района.

**Фактор «Масштаб участка»**

Фактор №2	Масштаб участка	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	58,66 сот.	Вес - 1,00
Аналог №1	46 сот.	Вес - 2,00
Аналог №2	40 сот.	Вес - 2,00
Аналог №3	44,0 сот.	Вес - 2,00

**Фактор 2 – Площадь участка:** баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков: чем меньше земельный участок, тем он дороже.

**Фактор «Наличие улучшений»**

Фактор №3	Наличие улучшений	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Многоэтажное офисное здание	Вес - 5,00
Аналог №1	Свободный	Вес - 1,00
Аналог №2	здание 240 кв.м.	Вес - 3,00
Аналог №3	Свободный	Вес - 1,00

**Фактор 3 - Наличие улучшений:** баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке земельных участков. Наличие улучшений на земельном участке увеличивает его стоимость.

**Результаты расчетов методом иерархий**

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,1841	10 880 руб.	59 101 руб.
Аналог №2	0,3063	11 375 руб.	37 137 руб.
Аналог №3	0,2397	10 341 руб.	43 141 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2698	Средняя приведенная стоимость:	46 460 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 46 460 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2698

Площадь объекта, кв.м: 5866,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 73 528 990 руб.

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	43 528 990 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	73 528 990 руб.

Таким образом, стоимость земельного участка площадью 5866 кв.м., полученная методом сравнения продаж равна: **73 529 000 руб.**

**Метод выделения.**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными 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.

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.

Таким образом стоимость земельного участка площадью 5866 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом составляет: **73 529 000 руб.**

***Согласно Российскому законодательству операции с земельными участками не облагаются НДС. Таким образом, полученная стоимость не включает НДС.***

Все исходные данные и расчеты приведены в Приложении 1 к отчету.

#### **4.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ**

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

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

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та,

в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

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

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

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

В данном случае результаты расчетов затратным подходом (только улучшений земельного участка) используются для определения стоимости расходов на текущий ремонт и затрат на страхование в рамках доходного подхода.

Все исходные материалы приведены в Приложении №2. Расчеты приведены в Приложении №1 к Отчету.

## **4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

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



В качестве аналогов были использованы предложения к продаже объектов аналогичного назначения в рассматриваемом районе города. Информация получена из информационной системы «Центр», а также на сайте <http://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  $C_p$  принимает следующую форму:

$$C_p = \Pi_i + K_i,$$

где:  $\Pi_i$ , — цена продажи  $i$ -го сравнимого объекта;

$K_i$ , величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого объекта.

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

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

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

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

- количественные
- качественные.

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

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

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

- относительный сравнительный анализ;

- экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

***Выбор методов расчета в сравнительном подходе.***

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

Применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только на хорошо развитых рынках при наличии значительного количества аналогов. В учебниках по эконометрике, а также в технических рекомендациях по расчету кадастровой стоимости указано, что число факторов должно быть меньше в пять раз выборки. В то же время аналоги не должны значительно отличаться от объекта оценки. Поэтому на практике применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только для оценки квартир или автотранспорта.

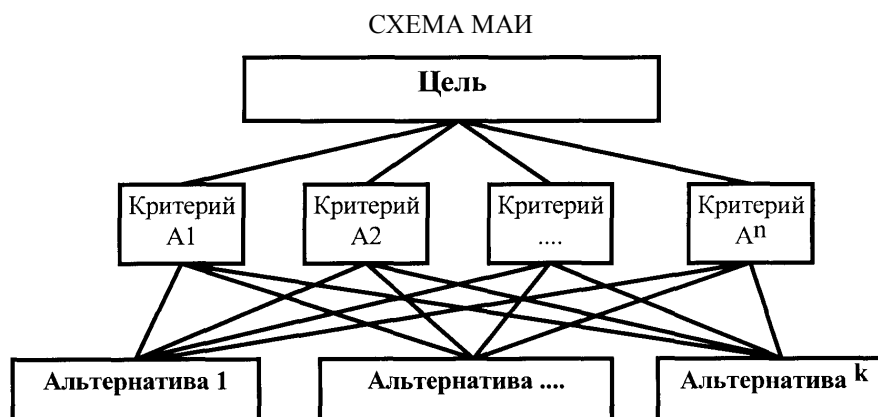
Поэтому, как правило, оценщики используют для определения величины корректировок метод общего анализа рынка. Обоснование корректировок в процентах на основе общего анализа рынка носит тот же субъективный характер, что и обоснование балловой оценки при использовании метода нормировки и метода иерархий. Шкала балловой оценки приведена в каждом отчете об оценке и определяет общие правила, использованные при кодировании качественных характеристик для всех аналогов и объекта оценки одинаково. Многолетний опыт оценки показывает, что балловое кодирование понятно и доступно заказчикам с точки зрения логики и оценки качественных параметров. Необходимо также заметить, что при адекватном балловом кодировании сложно получить недостоверную стоимость при использовании корректных аналогов.

В данном отчете использован метод анализа иерархий. Для обоснования применения этих методов можно привести следующие аргументы:

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

В данном отчете были использованы следующие методы:

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

Сравнение элементов в основном проводится по следующим критериям:

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

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

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

	A1	A2	...	An
A1	1	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	A2	...	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтернативы 1	Альт. 1.1	Альт. 1.2		Альт. 1.п	$Вес(Альт1)=Альт.1.1*Вес(A1)+...+Альт.1.п*Вес (An)$
Вес Альтернативы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	$Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(A1)+...+Альт.2.п*Вес (An)$
...	...	...	...	...	
Вес Альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.п	$Вес(Альт.k:)=Альт.1.<.1*Вес(A1)+...+Альт.k.п* Вес (An)$
Сумма					1

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

#### Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы:

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

Поправка на стоимость предложения принята в соответствии с Таблицей 6.1.2, стр. 62 «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2014г. Издательство: Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер. Л.А. (Справка: Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса 200 ведущих оценщиков России. Справочник содержит характеристики рынка недвижимости, поправочные коэффициенты (корректировки). Сопоставив данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» с данными опроса риэлторов (Агентство недвижимости Арбат, (846)270-49-70; Дисса Агентство недвижимости, +7 (846) 279-00-26 - Самарская обл., Самара, Ставропольская ул., 3; ВИЗИТ, агентство недвижимости, ООО, Центральный офис: 443068, город Самара, ул. Мичурина, 116, тел. (846) 270-94-70, 263-08-28), было выявлено, что величина скидки на торг (по данным риэлторских агентств диапазон составляет от 3 до 20%) соответствует величине, опубликованной в издании «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты».

Таблица 6.1.2.

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

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

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

#### **Фактор «Местоположение»**

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

#### **Фактор «Состояние»**

*Фактор 2. Состояние:* баллы присваивались исходя из состояния объекта. Стоимость 1 кв.м. нежилых помещений тем выше, чем качественнее уровень отделки.

#### **Фактор «Масштаб объекта»**

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

**Фактор «Этаж расположения»**

**Фактор 4. Этаж расположения:** баллы присваивались исходя из того, на каком этаже расположен объект недвижимости. Стоимость 1 кв.м. нежилых помещений, расположенных на 1 этажах выше, чем стоимость 1 кв.м. нежилых помещений, расположенных на более высоких этажах.

**Объект (модуль): Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж.**

**Результаты расчетов методом иерархий**

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,1882	33 886 руб.	180 052 руб.
Аналог №2	0,2471	35 950 руб.	145 487 руб.
Аналог №3	0,2471	43 117 руб.	174 491 руб.
Аналог №4	0,1588	50 562 руб.	318 399 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1588	Средняя приведенная стоимость:	204 607 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 204 607 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1588

Площадь объекта, кв.м: 2061,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 66 965 293 руб.

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	66 965 293 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	66 965 293 руб.

**Объект (модуль): Нежилое помещение, назначение: нежилое. 3 этаж.**

**Результаты расчетов методом иерархий**

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,3115	43 117 руб.	138 417 руб.
Аналог №2	0,1962	39 391 руб.	200 771 руб.
Аналог №3	0,1769	50 562 руб.	285 821 руб.
Аналог №4	0,1577	43 052 руб.	272 998 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1577	Средняя приведенная стоимость:	224 502 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 224 502 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1577

Площадь объекта, кв.м: 2479,60

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 87 787 545 руб.

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	87 787 545 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	87 787 545 руб.

**Объект (модуль): Нежилое помещение, назначение: нежилое. 4 этаж.**

**Результаты расчетов методом иерархий**

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

			стоимость аналога
Аналог №1	0,3115	43 117 руб.	138 417 руб.
Аналог №2	0,1962	39 391 руб.	200 771 руб.
Аналог №3	0,1769	50 562 руб.	285 821 руб.
Аналог №4	0,1577	43 052 руб.	272 998 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1577	Средняя приведенная стоимость:	224 502 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 224 502 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1577

Площадь объекта, кв.м: 2321,40

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 82 186 646 руб.

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	82 186 646 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	82 186 646 руб.

**Объект (модуль): Нежилое помещение, назначение: нежилое. Мансарда, техэтаж.**

#### Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,3909	43 117 руб.	110 301 руб.
Аналог №2	0,2182	50 562 руб.	231 722 руб.
Аналог №3	0,1955	43 052 руб.	220 214 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1955	Средняя приведенная стоимость:	187 412 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 187 412 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1955

Площадь объекта, кв.м: 2495,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 91 414 644 руб.

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	91 414 644 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	91 414 644 руб.

Таким образом стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом составляет: **328 354 128 руб.**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Сравнительный подход
			0,6
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061	66 965 293
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6	87 787 545

3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4	82 186 646
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495	91 414 644
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под здание института.	5866	X
<b>ИТОГО:</b>			328 354 128

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

### 4.3. 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.

Коэффициент капитализации рассчитан по формуле Хоскольда:

$$r = r_y + SFF$$

Метод Хоскольда применяется при равномерно поступающих потоках дохода, в этом случае сумма возмещения поступает каждый год и помещается на расчетный счет под процент, равный безрисковой ставке. Метод предполагает, что инвестор не располагает доступными вариантами для реинвестирования по ставке, равной ставке на первоначальные инвестиции. В этом случае, чтобы обезопасить возврат своих средств, инвестор формирует фонд возмещения, реинвестируя по минимальной из возможных ставок, т.е. по безрисковой ставке.

В основе метода анализа дохода лежит финансовая формула, приводящая доходы по оцениваемому объекту к их текущей стоимости.

$$PV = \frac{I}{R};$$

где:

- $PV$  - текущая стоимость объекта;
- $I$  - чистый операционный доход от эксплуатации объекта;
- $R$  - коэффициент капитализации;

Коэффициент капитализации может рассчитываться по аналогичным проектам исходя из рыночных данных, при этом он является по своей сути мультипликатором, определяющим отношение чистого операционного дохода от эксплуатации объекта к его рыночной стоимости, либо методом наращивания на основании безрисковой ставки и премии за риск в инвестирование аналогичных объектов.

Для определения величины потенциального валового дохода была рассчитана арендная ставка на основании предложений по сдаче в аренду нежилых помещений на дату оценки в Самарской области, с корректировкой по местоположению. Описание сравнительного подхода см. Глава II п. 4.2 настоящего отчета.

Арендная ставка, полученная сравнительным подходом для объекта оценки, составляет – 470 руб. за кв.м.

**Расчет потенциального валового дохода:**

<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Обоснование</i>
Общая площадь, кв.м	9357,00	Согласно предоставленной документации
Арендная ставка с НДС (без учета расходов на содержание), руб./кв.м/мес.	459,00	Расчетное значение (Результат расчета сравнительным подходом)
Величина прав требования по уплате арендных платежей за пользование нежилым помещением, руб./мес.	4 294 863	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.	51 538 356	Расчетное значение

Таким образом, величина потенциального валового дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений составляет: **51 538 356 руб.**

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина, вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход. Потери от незанятости - 2-10% (Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" СПб: Издательство "МКС" 2003г.). Для расчетов принимается величина потерь от неполной загрузки в размере 8%.

**Расчет действительного валового дохода:**

<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Обоснование</i>
Потенциальный валовый доход в год, руб.	51 538 356	Расчетное значение
Потери от недозагрузки, %	8,0%	Анализ сегмента рынка
Потери от недозагрузки руб.	4 123 068	Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.	47 415 288	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)

Таким образом, величина действительного валового дохода составляет: **47 415 288 руб.**

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.

**Постоянные операционные расходы**

Затраты по налогу на имущество определяются из расчета 2,2 % от остаточной балансовой стоимости согласно НК РФ (часть 2).

Налог на землю определяется из расчета 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка согласно НК РФ.

**Переменные операционные затраты.**

Расходы на управление до 10% от ДВД (Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" СПб: Издательство "МКС" 2003г.). На стр. 275-277 указанного издания обоснована зависимость затрат на управление от площади, чем больше площадь, тем меньше уровень затрат. К расчетам принята величина 2% от ДВД.

Страхование рассчитывается в размере от 0,2% до 0,8 % от стоимости затратным подходом (Данные по процентной ставке предоставлены компанией «РСЦ», ул. Революционная, 144) К расчетам принята величина 0,4 %.

Расходы на замещение, то есть расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания рассчитываются на основании ВСН 58-88 (Р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения".

Расходы на замещение рассчитывается следующим образом: полная восстановительная стоимость короткоживущих элементов делится на средний срок их эксплуатации и умножается на 2/3 (из предположения, что 2/3 ремонтируется за счет собственника, а 1/3 приходится на арендаторов (предположение сделано на основании изученных типовых договоров на аренду нежилых помещений 2/3 (из предположения, что 2/3 ремонтируется за счет собственника, а 1/3 приходится на арендаторов (предположение сделано на основании изученных типовых договоров на аренду нежилых помещений)).

#### Расчет операционных расходов.

Операционные расходы, руб.	10 973 323	Расчетное значение (Постоянные расходы + Переменные расходы)
<i>Постоянные затраты</i>	6 143 712	<i>Расчетное значение (сумма расходов на платежи за земельный участок, налог на имущество, страхование улучшений)</i>
Платежи за землю	906 550	Расчетная величина
Кадастровая стоимость, руб.	60 436 694	кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 63-00-102/10-500837 от 23.12.2010 г.
Площадь земельного участка, приходящаяся на объект оценки, кв.м	5 866,00	Свидетельство о государственной регистрации права серия 21 АА № 215363. Дата выдачи: 29 декабря 2006 г.
Ставка налога, %	1,5%	НК РФ часть 2.
Налог на имущество по оцениваемому объекту	4 572 327	Расчетная величина (2,2 % от остаточной балансовой стоимости)
Страхование имущества	1 571 385	0,2%-0,8% от стоимости затратным подходом. Данные страховой компании "РСЦ", ул.Революционная, 144
Коммунальные и прочие расходы	0,00	Не рассчитывалась, т.к. анализ рынка показал, что коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно (в структуре расчетной арендной ставки отсутствует)
<i>Переменные затраты</i>	4 829 611,18	<i>Расчетное значение (сумма расходов на управленческие расходы, маркетинговые расходы, затраты на текущие и капитальные ремонты)</i>
Расходы на управление	948 306	Расчетное значение (до 10% от ДВД (Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". СПб.: Издательство "МКС". 2003 год, стр.275-277, обоснована зависимость затрат на управление от площади, чем больше площадь, тем меньше уровень затрат))
Расходы на текущий ремонт, (всего за год)	3 881 305	Расчетное значение (полная восстановительная стоимость короткоживущих элементов/срок жизни этих элементов*2/3, т.к. анализ рынка показал, что 2/3 от всех расходов несет Арендодатель)

**Расчет расходов на текущий ремонт**

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Восст. стоим. элемента (с НДС)	Нормативный срок жизни	Расходы на текущий ремонт
Крыши	2 849 995	3 362 994	20	168 150
Полы	16 088 683	18 984 646	20	949 232
Проемы	19 612 871	23 143 188	30	771 440
Отделочные работы	13 514 494	15 947 103	10	1 594 710
Сантехустр. и электрика	59 451 515	70 152 788	30	2 338 426
<i>Итого</i>	<i>111 517 558</i>	<i>131 590 718</i>		<i>5 821 958</i>
2/3 от суммы расходов на отложенный ремонт				<b>3 881 305</b>

Таким образом, операционные расходы составляют: **10 973 323 руб.**

**Расчет чистого операционного дохода**

Наименование	Значение	Обоснование
Действительный валовой доход в год, руб.	47 415 288	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)
Операционные расходы, руб.	10 973 323	Расчетное значение (Постоянные расходы + Переменные расходы)
Чистый годовой доход, руб.	36 441 965	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)

Таким образом, величина чистого операционного дохода составляет: **36 441 965 руб.**

**Определение коэффициента капитализации**

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

$$C = \frac{ЧОД}{R},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход,

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

Коэффициент капитализации рассчитан кумулятивно:

$$R = r_y + S_1 + S_2 + SFF$$

где:

$r_y$  – безрисковая ставка, %

$S_1$  - поправка на риск вложения средств в рассматриваемом регионе;

$S_2$  - компенсация на инвестиционный менеджмент;

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

Величина фонда возмещения по методу Хоскальда рассчитывался по формуле:

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

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

**Расчет величины безрисковой ставки**

В качестве безрисковой ставки принята величина эффективной доходности государственных облигаций ОФЗ-46019-АД (источник информации: <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18321>).

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

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

При определении базы расчета не рассматриваются выпуски облигаций:

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

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

На дату оценки доходность составила 11,80%.

Таким образом, расчетное значение безрисковой ставки составляет: **11,80%**.

**Расчет величины SFF по методу Хоскальда**

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	11,80%
Год постройки	2007
Фактический срок жизни	8,6
Нормативный срок жизни	100
Оставшийся срок жизни	91,4
SFF, %	0,12%

**Расчет коэффициента капитализации**

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	11,80%
SFF	0,12%
Норма отдачи на вложенный капитал	11,91%
Коэффициент капитализации	<b>0,119</b>

**Расчет стоимости оцениваемого помещения методом прямой капитализации**

Наименование	Значение	Обоснование
Чистый годовой доход, руб.	36 441 965	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации	0,119	Расчетное значение (метод кумулятивного построения)
Стоимость объекта оценки, руб.	305 911 539	Расчетное значение (Стоимость=ЧОД/КК)

Таким образом стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом составляет: **305 911 539 руб.**

Стоимость помещений определялась пропорционально стоимостям, полученным сравнительным подходом.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Доходный подход
			0,4
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061	62 388 300
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6	81 787 377

3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4	76 569 293
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495	85 166 569
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под здание института.	5866	x
<b>ИТОГО:</b>			305 911 539

## 5 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех 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 аналогов. 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.

Сравнительный подход имеет также некоторые ограничения. Первое ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удастся 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.

**Расчет весовых коэффициентов для согласования итоговой стоимости.**

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Полнота информации	Не применялся	0,6	0,4
Достоверность информации	Не применялся	0,7	0,3
Допущения, принятые в расчетах	Не применялся	0,6	0,4
Способность учитывать конъюнктуру рынка	Не применялся	0,8	0,2
Способность прогнозирования во времени	Не применялся	0,4	0,6
Способность учитывать конструктивные особенности	Не применялся	0,5	0,5
В среднем:	х	0,6	0,4

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0	Не применялся
Сравнительный подход	0,6	328 354 128
Доходный подход	0,4	305 911 539
Итого расчетная стоимость округленно:	Сумма весовых коэф-тов: 1	<b>319 377 000</b>

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, которым является:

**Нежилые помещения в количестве 4 ед. общей площадью: 9357 кв.м. с учетом установленного оборудования.**

**Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института, общая площадь: 5866 кв.м.**

**Кадастровый номер: 63:01:0118002:687.,**

**расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н. ул. Авроры, 110,**

по состоянию на дату оценки составляет, округленно:

**319 377 000 рублей**

**Триста девятнадцать миллионов триста семьдесят семь тысяч рублей,**



**В том числе:**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Итоговая стоимость (округленно)		Итоговая стоимость без НДС
			С НДС	в том числе НДС	
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061	50 664 000	7 728 407	42 935 593
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6	65 505 000	9 992 288	55 512 712
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4	61 411 000	9 367 780	52 043 220
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495	68 268 000	10 413 763	57 854 237
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под здание института.	5866	73 529 000	-	73 529 000
<b>ИТОГО:</b>			<b>319 377 000</b>	<b>37 502 238</b>	<b>281 874 762</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1.**

**РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование объекта оценки	<b>Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж.</b>
Идентификатор	<b>63:01:0118002:661:29/11</b>
Дата начала отчета возраста объекта	<b>01.07.2007</b>
Основной параметр	<b>2061,00 кв.м.</b>

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.****Объект (модуль): Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж.**

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж.
Площадь, кв.м	2061,00
Местоположение	ул. Авроры, 110
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	2061 кв.м.
Этаж расположения	1,2 этажи

Наименование аналога №1	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-902-375-05-09, Александр. сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofis_gotovyy_biznes_avrory_1104_kv_m_203291751">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofis_gotovyy_biznes_avrory_1104_kv_m_203291751</a>
Площадь, кв.м	1104,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	43 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	37 410 000 руб.
Местоположение	ул. Авроры
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	1104 кв.м.
Этаж расположения	1,2 этажи

Наименование аналога №2	Универсальное помещение. Источник информации: тел. 8-846-977-06-00, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/po meschenie_svobodnogo_naznacheniya_227_m_245556807">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/po meschenie_svobodnogo_naznacheniya_227_m_245556807</a>
Площадь, кв.м	227,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	9 380 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	8 160 600 руб.
Местоположение	ул. Аэродромная, 45
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	227 кв.м.
Этаж расположения	1/10

Наименование аналога №3	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-902-375-05-09, Александр, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of isnoe_pomeschenie_227_m_193358792">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/of isnoe_pomeschenie_227_m_193358792</a>
Площадь, кв.м	227,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	11 250 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87

Скорректированная цена аналога	9 787 500 руб.
Местоположение	ул. Революционная
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	227 кв.м.
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №4	Универсальное помещение. Источник информации: тел. 279-07-77, АН Ивановой Дарии, ИС "Центр"
Площадь, кв.м	2581,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	150 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	130 500 000 руб.
Местоположение	ул. Аэродромная, 73
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	2581 кв.м.
Этаж расположения	1,2 этажи

### МЕТОД ИЕРАРХИЙ

#### Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Авроры, 110	Вес - 1,00
Аналог №1	ул. Авроры	Вес - 1,00
Аналог №2	ул. Аэродромная, 45	Вес - 1,00
Аналог №3	ул. Революционная	Вес - 1,00
Аналог №4	ул. Аэродромная, 73	Вес - 1,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №3	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №4	Хорошее	Вес - 1,00

Фактор №3	Масштаб объекта	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	2061 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №1	1104 кв.м.	Вес - 3,00
Аналог №2	227 кв.м.	Вес - 6,00
Аналог №3	227 кв.м.	Вес - 6,00
Аналог №4	2581 кв.м.	Вес - 1,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1,2 этажи	Вес - 3,00
Аналог №1	1,2 этажи	Вес - 3,00
Аналог №2	1/10	Вес - 4,00
Аналог №3	1 этаж	Вес - 4,00
Аналог №4	1,2 этажи	Вес - 3,00

#### Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Состояние	Масштаб объекта	Этаж расположения
Местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние	1,000	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта	1,000	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,250	0,250	0,250	0,250

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

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

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

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

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,333	0,167	0,167	1,000
Аналог 1	3,000	1,000	0,500	0,500	3,000
Аналог 2	6,000	2,000	1,000	1,000	6,000
Аналог 3	6,000	2,000	1,000	1,000	6,000
Аналог 4	1,000	0,333	0,167	0,167	1,000
Вес аналога	0,059	0,176	0,353	0,353	0,059

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	0,750	0,750	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	0,750	0,750	1,000
Аналог 2	1,333	1,333	1,000	1,000	1,333
Аналог 3	1,333	1,333	1,000	1,000	1,333
Аналог 4	1,000	1,000	0,750	0,750	1,000
Вес аналога	0,176	0,176	0,235	0,235	0,176

## Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,1882	33 886 руб.	180 052 руб.
Аналог №2	0,2471	35 950 руб.	145 487 руб.
Аналог №3	0,2471	43 117 руб.	174 491 руб.
Аналог №4	0,1588	50 562 руб.	318 399 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1588	Средняя приведенная стоимость:	204 607 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 204 607 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1588

Площадь объекта, кв.м: 2061,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 66 965 293 руб.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	66 965 293 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	66 965 293 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж.	66 965 293
Сравнительный подход. Стоимость:	66 965 293

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД к расчету стоимости недвижимости  
Объект (модуль): Нежилое помещение, назначение: нежилое.**

**РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ)**

Дата постройки (ввода в эксплуатацию)	01.07.2007г.
Нормативный срок эксплуатации, лет	100
Аналог для определения нормативного срока эксплуатации	
Кол-во ед. укрупненного показателя (площадь, кв.м):	9357,00
Строительный аналог	Административные здания
Описание строительного аналога	Административные здания, свыше 5 этажей. Фундамент - ж/б, стены - кирпичные, перекрытия - ж/б, крыша - ж/б конструкции покрытия, инженерное оборудование - все удобства лифт
Номер сборника, отрасль, № таблицы	Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г.Самара), № таблицы - 2.7-004
Стоимость ед. укрупненного показателя, руб. на кв.м	32751,00
Дата актуальности цены аналога	2015г.
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки	32 751 руб. на кв.м
Корректировка на капитальность	1,00
Корректировка на состав конструктивных элементов	1,00
Стоимость ед. укрупненного показателя в ценах на дату оценки с учетом корректировок (база для расчета главы 2 сводного сметного расчета)	32 751 руб. на кв.м

**Сводный сметный расчет**

Наименование работ и затрат	Вес, %	СМР, руб.	Оборудование, руб.	Прочие, руб.	Всего, руб.
Глава 1. Подготовка территории строительства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 1	0,00%	0	0	0	0
Глава 2. Основные объекты строительства					
Фундамент	3,19%	9 775 790	0	0	9 775 790
Стены и перегородки	37,85%	115 991 744	0	0	115 991 744
Перекрытия	10,39%	31 840 270	0	0	31 840 270
Лестницы и площадки	1,90%	5 822 571	0	0	5 822 571
Крыши	0,93%	2 849 995	0	0	2 849 995
Полы	5,25%	16 088 683	0	0	16 088 683
Проемы	6,40%	19 612 871	0	0	19 612 871
Отделочные работы	4,41%	13 514 494	0	0	13 514 494

Сантехустр. и электрика	19,40%	59 451 515	0	0	59 451 515
Прочие работы	10,28%	31 503 174	0	0	31 503 174
Итого по главе 2	100,00%	306 451 107	0	0	306 451 107
Итого по главам 1-2		306 451 107	0	0	306 451 107
Глава 3. Объекты подсобного и обслуживающего назначения					
----		0	0	0	0
Итого по главе 3	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-3		306 451 107	0	0	306 451 107
Глава 4. Объекты энергетического хозяйства					
----		0	0	0	0
Итого по главе 4	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-4		306 451 107	0	0	306 451 107
Глава 5. Объекты транспортного хозяйства и связи					
----		0	0	0	0
Итого по главе 5	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-5		306 451 107	0	0	306 451 107
Глава 6. Наружные сети и сооружения					
Внутриплощадочные сети	11,80%	36 161 231	0	0	36 161 231
Итого по главе 6	11,80%	36 161 231	0	0	36 161 231
Итого по главам 1-6		342 612 338	0	0	342 612 338
Глава 7. Благоустройство и озеленение					
Работы по благоустройству		0	0	0	0
Итого по главе 7	0,00%	0	0	0	0
Итого по главам 1-7		342 612 338	0	0	342 612 338
Глава 8. Временные здания и сооружения					
Временные здания и сооружения (ГСН 81-05-01-2001)	1,10%	3 768 736	0	0	3 768 736
Итого по главе 8	1,10%	3 768 736	0	0	3 768 736
Итого по главам 1-8		346 381 073	0	0	346 381 073
Глава 9. Прочие работы и затраты					
Зимнее удорожание (ГСН 81-05-02-2001)	2,20%	0	0	7 620 384	7 620 384
Премия за ввод объекта (Письмо 1336-ВК/1-Д)	1,72%	0	0	5 957 754	5 957 754
Затраты на страхование	2,00%	0	0	6 927 621	6 927 621
Итого по главе 9	5,92%	0	0	20 505 760	20 505 760
Итого по главам 1-9		346 381 073	0	20 505 760	366 886 833
Глава 10. Технический надзор					
Служба заказчика-застройщика (Пост.ГС №33 от21.03.01)	1,30%	0	0	4 502 954	4 502 954
Итого по главе 10	1,30%	0	0	4 502 954	4 502 954
Итого по главам 1-10		346 381 073	0	25 008 713	371 389 787
Глава 12. Проектно-изыскательские работы					

Проектно-сметные (справочник базовых цен на проект. работы в Самарской области)	5,20%	0	0	18 011 816	18 011 816
Итого по главе 12	5,20%	0	0	18 011 816	18 011 816
Итого по главам 1-12		346 381 073	0	43 020 529	389 401 603
Прочие затраты					
Непредвиденные (МДС 81-1.99)	2,00%	6 927 621	0	860 411	7 788 032
Итого по главе 13	2,00%	6 927 621	0	860 411	7 788 032
Итого по главам 1-13		353 308 695	0	43 880 940	397 189 635

Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), t, мес.	8,0
Ставка доходности в строительстве (в год), Rs	16,61%
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, d	50%
Формула расчета прибыли предпринимателя (Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. С-Пб, 2004г., с.337-339)	$(t*Rs/2*(1+t*Rs/3+d*(1+2*t*Rs/3+t^2*Rs^2/3)))*100$
Прибыль предпринимателя за весь срок строительства:	8,73%
С учетом прибыли предпринимателя	431 864 290 руб.
НДС 18%	77 735 572 руб.
С учетом НДС	509 599 862 руб.

## РАСЧЕТ ИЗНОСА

## Расчет устранимого физического износа элементов

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Вес	Повр ежд. уч-к, %	Описание	Износ, %	Износ (без НДС), руб.
Фундамент	9 775 790	100%	100%	Трещины в цокольной части здания	20%	1 955 158
Стены и перегородки	115 991 744	100%	100%	Отдельные трещины и выбоины	15%	17 398 762
Перекрытия	31 840 270	100%	100%	Трещины в швах между плитами	15%	4 776 041
Лестницы и площадки	5 822 571	100%	100%	Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил	10%	582 257
Крыши	2 849 995	100%	100%	Ослабление крепления отдельных листов к обрешетки, отдельные протечки	10%	285 000
Полы	16 088 683	100%	100%	Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины, незначительные повреждения плинтусов	10%	1 608 868
Проемы	19 612 871	100%	100%	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замаска местами отпала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов	10%	1 961 287
Отделочные работы	13 514 494	100%	100%	Волосные трещины и сколы местами	10%	1 351 449
Сантехустр. и электрика	59 451 515	100%	100%	Неисправность, ослабление закреплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов и т.д.); следы	10%	5 945 151



				коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек		
Прочие работы	31 503 174	100%	100%		10%	3 150 317
Итого устранимый физический износ (без НДС):						39 014 290

#### Расчет неустраняемого физического износа элементов с коротким сроком использования

Элемент	Восст. стоим. элемента без учета устр. износа	Факт. срок службы	Норм. срок службы	Износ, %	Износ (без НДС), руб.
Крыши	2 564 996	9	20	43%	1 102 948
Полы	14 479 815	9	30	29%	4 150 885
Проемы	17 651 584	9	30	29%	5 060 127
Отделочные работы	12 163 044	9	30	29%	3 486 743
Сантехстр. и электрика	53 506 363	9	30	29%	15 338 509
Прочие работы	28 352 856	9	30	29%	8 127 828
Итого неустраняемый физический износ элементов с коротким сроком использования (без НДС):					37 267 040

#### Расчет неустраняемого физического износа элементов с долгим сроком службы

Нормативный срок службы объекта	100
Параметры, определяющие неустраняемый физический износ объекта: календарный возраст, лет	8,6
Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов, %	8,6
Полная стоимость восстановления (замещения) без НДС	431 864 290 руб.
Стоимость короткоживущих элементов (без НДС)	143 020 732 руб.
Устранимый износ долгоживущих элементов	24 712 217 руб.
База для расчета неустраняемого износа долгоживущих элементов (без НДС)	264 131 341 руб.
Неустраняемый физический износ долгоживущих элементов (без НДС)	22 662 469 руб.
Итого физический износ объекта (без НДС)	98 943 800 руб.
Итого физический износ объекта, %	22,9%
Стоимость объекта с учетом физического износа (без НДС)	332 920 490 руб.
Стоимость объекта с учетом физического износа с НДС	392 846 178 руб.

#### Расчет функционального и внешнего экономического износа объекта

Параметр	Значение
Итого устранимый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого неустраняемый функциональный износ объекта	0 руб.
Итого внешний экономический износ объекта	0 руб.

#### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ (ЗАМЕЩЕНИЯ) ОБЪЕКТА

Полная стоимость восстановления (замещения)	509 599 862 руб.
Физический износ	116 753 684 руб.
Функциональный износ	0 руб.
Внешний экономический износ	0 руб.
Итого износ	116 753 684 руб.
Стоимость объекта	392 846 178 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение, назначение: нежилое.	392 846 178
Затратный подход. Недвижимость.. Стоимость:	392 846 178

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование объекта оценки	<b>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж.</b>
Идентификатор	<b>63:01:0118002:661:29/10</b>
Дата начала отчета возраста объекта	<b>01.07.2007</b>
Основной параметр	<b>2479,60 кв.м.</b>

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.****Объект (модуль): Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж.**

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж.
Площадь, кв.м	2479,60
Местоположение	ул. Авроры, 110
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	2479,6 кв.м.
Этаж расположения	3 этаж

Наименование аналога №1	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-902-375-05-09, Александр, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_227_m_193358792">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_227_m_193358792</a>
Площадь, кв.м	227,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	11 250 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	9 787 500 руб.
Местоположение	ул. Революционная
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	227 кв.м.
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №2	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-902-375-05-09, Александр, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofis_ul_revolyutsionnaya_717.8_kv_m_193361228">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofis_ul_revolyutsionnaya_717.8_kv_m_193361228</a>
Площадь, кв.м	717,80
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	32 500 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	28 275 000 руб.
Местоположение	ул. Революционная
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	717,8 кв.м.
Этаж расположения	2 этаж

Наименование аналога №3	Универсальное помещение. Источник информации: тел. 279-07-77, АН Ивановой Дарии, ИС "Центр"
Площадь, кв.м	2581,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	150 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	130 500 000 руб.
Местоположение	ул. Аэродромная, 73

Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	2581 кв.м.
Этаж расположения	1,2 этажи

Наименование аналога №4	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-927-688-88-92, Вячеслав, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3940.6_m_516979693">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3940.6_m_516979693</a>
Площадь, кв.м	3940,60
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	195 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	169 650 000 руб.
Местоположение	ул. Партизанская, 17
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	3940,6 кв.м.
Этаж расположения	2-4/4

### МЕТОД ИЕРАРХИЙ

#### Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Авроры, 110	Вес - 1,00
Аналог №1	ул. Революционная	Вес - 1,00
Аналог №2	ул. Революционная	Вес - 1,00
Аналог №3	ул. Аэродромная, 73	Вес - 1,00
Аналог №4	ул. Партизанская, 17	Вес - 1,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №3	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №4	Хорошее	Вес - 1,00

Фактор №3	Масштаб объекта	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	2479,6 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №1	227 кв.м.	Вес - 7,00
Аналог №2	717,8 кв.м.	Вес - 3,00
Аналог №3	2581 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №4	3940,6 кв.м.	Вес - 1,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	3 этаж	Вес - 2,00
Аналог №1	1 этаж	Вес - 4,00
Аналог №2	2 этаж	Вес - 2,00
Аналог №3	1,2 этажи	Вес - 3,00
Аналог №4	2-4/4	Вес - 2,00

#### Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Состояние	Масштаб объекта	Этаж расположения
Местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние	1,000	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта	1,000	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,250	0,250	0,250	0,250

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

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

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

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

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,143	0,333	1,000	1,000
Аналог 1	7,000	1,000	2,333	7,000	7,000
Аналог 2	3,000	0,429	1,000	3,000	3,000
Аналог 3	1,000	0,143	0,333	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	0,143	0,333	1,000	1,000
Вес аналога	0,077	0,538	0,231	0,077	0,077

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,500	1,000	0,667	1,000
Аналог 1	2,000	1,000	2,000	1,333	2,000
Аналог 2	1,000	0,500	1,000	0,667	1,000
Аналог 3	1,500	0,750	1,500	1,000	1,500
Аналог 4	1,000	0,500	1,000	0,667	1,000
Вес аналога	0,154	0,308	0,154	0,231	0,154

## Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,3115	43 117 руб.	138 417 руб.
Аналог №2	0,1962	39 391 руб.	200 771 руб.
Аналог №3	0,1769	50 562 руб.	285 821 руб.
Аналог №4	0,1577	43 052 руб.	272 998 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1577	Средняя приведенная стоимость:	224 502 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 224 502 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1577

Площадь объекта, кв.м: 2479,60

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 87 787 545 руб.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	87 787 545 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-	87 787 545 руб.

	тов: 1,00	
--	-----------	--

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж.	87 787 545
Сравнительный подход. Стоимость:	87 787 545

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	<b>Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж.</b>
Идентификатор	<b>63:01:0118002:661:29/13</b>
Дата начала отчета возраста объекта	<b>01.07.2007</b>
Основной параметр	<b>2321,40 кв.м.</b>

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

**Объект (модуль): Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж.**

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж.
Площадь, кв.м	2321,40
Местоположение	ул. Авроры, 110
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	2321,4 кв.м.
Этаж расположения	4этаж

Наименование аналога №1	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-902-375-05-09, Александр, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_227_m_193358792">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_227_m_193358792</a>
Площадь, кв.м	227,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	11 250 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	9 787 500 руб.
Местоположение	ул. Революционная
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	227 кв.м.
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №2	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-902-375-05-09, Александр, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofis_ul_revolyutsionnaya_717.8_kv_m_193361228">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pr odam_ofis_ul_revolyutsionnaya_717.8_kv_m_193361228</a>
Площадь, кв.м	717,80
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	32 500 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	28 275 000 руб.
Местоположение	ул. Революционная
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	717,8 кв.м.
Этаж расположения	2 этаж

Наименование аналога №3	Универсальное помещение. Источник информации: тел.
-------------------------	--

	279-07-77, АН Ивановой Дарии, ИС "Центр"
Площадь, кв.м	2581,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	150 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	130 500 000 руб.
Местоположение	ул. Аэродромная, 73
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	2581 кв.м.
Этаж расположения	1,2 этажи

Наименование аналога №4	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-927-688-88-92, Вячеслав, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3940.6_m_516979693">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3940.6_m_516979693</a>
Площадь, кв.м	3940,60
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	195 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	169 650 000 руб.
Местоположение	ул. Партизанская, 17
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	3940,6 кв.м.
Этаж расположения	2-4/4

### МЕТОД ИЕРАРХИЙ

#### Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Авроры, 110	Вес - 1,00
Аналог №1	ул. Революционная	Вес - 1,00
Аналог №2	ул. Революционная	Вес - 1,00
Аналог №3	ул. Аэродромная, 73	Вес - 1,00
Аналог №4	ул. Партизанская, 17	Вес - 1,00

Фактор №2	Состояние	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №3	Хорошее	Вес - 1,00
Аналог №4	Хорошее	Вес - 1,00

Фактор №3	Масштаб объекта	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	2321,4 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №1	227 кв.м.	Вес - 7,00
Аналог №2	717,8 кв.м.	Вес - 3,00
Аналог №3	2581 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №4	3940,6 кв.м.	Вес - 1,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	4этаж	Вес - 2,00
Аналог №1	1 этаж	Вес - 4,00
Аналог №2	2 этаж	Вес - 2,00
Аналог №3	1,2 этажи	Вес - 3,00
Аналог №4	2-4/4	Вес - 2,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Состояние	Масштаб объекта	Этаж расположения
Местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние	1,000	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта	1,000	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,250	0,250	0,250	0,250

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

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

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Состояние':

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

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,143	0,333	1,000	1,000
Аналог 1	7,000	1,000	2,333	7,000	7,000
Аналог 2	3,000	0,429	1,000	3,000	3,000
Аналог 3	1,000	0,143	0,333	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	0,143	0,333	1,000	1,000
Вес аналога	0,077	0,538	0,231	0,077	0,077

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,500	1,000	0,667	1,000
Аналог 1	2,000	1,000	2,000	1,333	2,000
Аналог 2	1,000	0,500	1,000	0,667	1,000
Аналог 3	1,500	0,750	1,500	1,000	1,500
Аналог 4	1,000	0,500	1,000	0,667	1,000
Вес аналога	0,154	0,308	0,154	0,231	0,154

## Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,3115	43 117 руб.	138 417 руб.
Аналог №2	0,1962	39 391 руб.	200 771 руб.
Аналог №3	0,1769	50 562 руб.	285 821 руб.
Аналог №4	0,1577	43 052 руб.	272 998 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1577	Средняя приведенная стоимость:	224 502 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 224 502 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1577

Площадь объекта, кв.м: 2321,40

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 82 186 646 руб.

### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	82 186 646 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	82 186 646 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж.	82 186 646
Сравнительный подход. Стоимость:	82 186 646

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	<b>Нежилое помещение, назначение: нежилое. Мансарда, техэтаж.</b>
Идентификатор	<b>63:01:0118002:661:29/12</b>
Дата начала отчета возраста объекта	<b>01.07.2007</b>
Основной параметр	<b>2495,00 кв.м.</b>

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

**Объект (модуль): Нежилое помещение, назначение: нежилое. Мансарда, техэтаж.**

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Мансарда, техэтаж.
Площадь, кв.м	2495,00
Местоположение	ул. Авроры, 110
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	2495 кв.м.
Этаж расположения	мансарда, тех этаж

Наименование аналога №1	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-902-375-05-09, Александр, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_227_m_193358792">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_227_m_193358792</a>
Площадь, кв.м	227,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	11 250 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	9 787 500 руб.
Местоположение	ул. Революционная
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	227 кв.м.
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №2	Универсальное помещение. Источник информации: тел. 279-07-77, АН Ивановой Дарии, ИС "Центр"
Площадь, кв.м	2581,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	150 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	130 500 000 руб.
Местоположение	ул. Аэродромная, 73
Состояние	Хорошее



Масштаб объекта	2581 кв.м.
Этаж расположения	1,2 этажи

Наименование аналога №3	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8-927-688-88-92, Вячеслав, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3940.6_m_516979693">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3940.6_m_516979693</a>
Площадь, кв.м	3940,60
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	195 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	169 650 000 руб.
Местоположение	ул. Партизанская, 17
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	3940,6 кв.м.
Этаж расположения	2-4/4

### МЕТОД ИЕРАРХИЙ

#### Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Авроры, 110	Вес - 1,00
Аналог №1	ул. Революционная	Вес - 1,00
Аналог №2	ул. Аэродромная, 73	Вес - 1,00
Аналог №3	ул. Партизанская, 17	Вес - 1,00

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

Фактор №3	Масштаб объекта	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	2495 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №1	227 кв.м.	Вес - 7,00
Аналог №2	2581 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №3	3940,6 кв.м.	Вес - 1,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	мансарда, тех этаж	Вес - 2,00
Аналог №1	1 этаж	Вес - 4,00
Аналог №2	1,2 этажи	Вес - 3,00
Аналог №3	2-4/4	Вес - 2,00

#### Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Состояние	Масштаб объекта	Этаж расположения
Местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние	1,000	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта	1,000	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,250	0,250	0,250	0,250

#### Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

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 '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 'Масштаб объекта':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,143	1,000	1,000
Аналог 1	7,000	1,000	7,000	7,000
Аналог 2	1,000	0,143	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	0,143	1,000	1,000
Вес аналога	0,100	0,700	0,100	0,100

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,500	0,667	1,000
Аналог 1	2,000	1,000	1,333	2,000
Аналог 2	1,500	0,750	1,000	1,500
Аналог 3	1,000	0,500	0,667	1,000
Вес аналога	0,182	0,364	0,273	0,182

## Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,3909	43 117 руб.	110 301 руб.
Аналог №2	0,2182	50 562 руб.	231 722 руб.
Аналог №3	0,1955	43 052 руб.	220 214 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1955	Средняя приведенная стоимость:	187 412 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 187 412 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1955

Площадь объекта, кв.м: 2495,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 91 414 644 руб.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	91 414 644 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	91 414 644 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Мансарда, техэтаж.	91 414 644
Сравнительный подход. Стоимость:	91 414 644

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Наименование	Значение	Обоснование
Общая площадь, кв.м	9357,00	Согласно предоставленной документации

Арендная ставка с НДС (без учета расходов на содержание), руб./кв.м/мес.	459,00	Расчетное значение (Результат расчета сравнительным подходом)
Величина прав требования по уплате арендных платежей за пользование нежилым помещением, руб./мес.	4 294 863	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.	51 538 356	Расчетное значение
Потери от недозагрузки, %	8,0%	Анализ сегмента рынка
Потери от недозагрузки руб.	4 123 068	Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.	47 415 288	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)
<b>Операционные расходы, руб.</b>	<b>10 973 323</b>	<b>Расчетное значение (Постоянные расходы + Переменные расходы)</b>
<i>Постоянные затраты</i>	<i>6 143 712</i>	<i>Расчетное значение (сумма расходов на платежи за земельный участок, налог на имущество, страхование улучшений)</i>
Платежи за землю	906 550	Расчетная величина
Кадастровая стоимость, руб.	60 436 694	кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 63-00-102/10-500837 от 23.12.2010 г.
Площадь земельного участка, приходящаяся на объект оценки, кв.м	5 866,00	Свидетельство о государственной регистрации права серия 21 АА № 215363. Дата выдачи: 29 декабря 2006 г.
Ставка налога, %	1,5%	НК РФ часть 2.
Налог на имущество по оцениваемому объекту	4 572 327	Расчетная величина (2,2 % от остаточной балансовой стоимости)
Страхование имущества	1 571 385	0,2%-0,8% от стоимости затратным подходом. Данные страховой компании "РСЦ", ул.Революционная, 144
Коммунальные и прочие расходы	0,00	Не рассчитывалась, т.к. анализ рынка показал, что коммунальные платежи оплачиваются арендаторами отдельно (в структуре расчетной арендной ставки отсутствует)
<i>Переменные затраты</i>	<i>4 829 611,18</i>	Расчетное значение (сумма расходов на управленческие расходы, маркетинговые расходы, затраты на текущие и капитальные ремонты)
Расходы на управление	948 306	Расчетное значение (до 10% от ДВД (Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости". СПб.: Издательство "МКС". 2003 год, стр.275-277, обоснована зависимость затрат на управление от площади, чем больше площадь, тем меньше уровень затрат))
Расходы на текущий ремонт, (всего за год)	3 881 305	Расчетное значение (полная восстановительная стоимость короткоживущих элементов/срок жизни этих элементов*2/3, т.к. анализ рынка показал, что 2/3 от всех расходов несет Арендодатель)
Чистый годовой доход, руб.	36 441 965	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации	0,119	Расчетное значение (метод кумулятивного построения)
Стоимость объекта оценки, руб.	305 911 539	Расчетное значение (Стоимость=ЧОД/КК)

Элемент	Восст. стоим. элемента (без НДС)	Восст. стоим. элемента (с НДС)	Нормативный срок жизни	Расходы на текущий ремонт
Крыши	2 849 995	3 362 994	20	168 150
Полы	16 088 683	18 984 646	20	949 232
Проемы	19 612 871	23 143 188	30	771 440
Отделочные работы	13 514 494	15 947 103	10	1 594 710
Сантехустр. и электрика	59 451 515	70 152 788	30	2 338 426
<b>Итого</b>	<b>111 517 558</b>	<b>131 590 718</b>		<b>5 821 958</b>
2/3 от суммы расходов на отложенный				<b>3 881 305</b>

**Расчет величины SFF по методу Хоскальда**

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	11,80%
Год постройки	2007
Фактический срок жизни	8,6
Нормативный срок жизни	100
Оставшийся срок жизни	91,4
SFF, %	0,12%

**Расчет коэффициента капитализации**

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	11,80%
SFF	0,12%
Норма отдачи на вложенный капитал	11,91%
Коэффициент капитализации	<b>0,119</b>

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Доходный подход
			0,4
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061	62 388 300
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6	81 787 377
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4	76 569 293
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495	85 166 569
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под здание института.	5866	x
	<b>ИТОГО:</b>		305 911 539

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итоговая стоимость (округленно)	
			0,0	0,6	0,4	С НДС	в том числе НДС
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. 1,2 этаж. Номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж № 2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97.	2061	Не применялся	66 965 293	62 388 300	50 664 000	7 728 407
2	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 3 этаж. Номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2479,6	Не применялся	87 787 545	81 787 377	65 505 000	9 992 288
3	Нежилое помещение. Назначение: нежилое. 4 этаж. Номера на поэтажном плане 4 этаж поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2321,4	Не применялся	82 186 646	76 569 293	61 411 000	9 367 780
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Номера на поэтажном плане мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2495	Не применялся	91 414 644	85 166 569	68 268 000	10 413 763
5	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование под здание института.	5866	Не применялся	X	x	73 529 000	-
<b>ИТОГО:</b>			X	328 354 128	305 911 539	<b>319 377 000</b>	<b>37 502 238</b>

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование объекта оценки	<b>Арендная ставка за пользование офисным помещением</b>
Основной параметр	<b>1,00 кв.м.</b>

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.****Объект (модуль): Арендная ставка за пользование офисным помещением**

## Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендная ставка за пользование офисным помещением
Площадь, кв.м	1,00
Местоположение	ул. Авроры, 110
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	свыше 1000 кв.м.
Этаж расположения	1,2,3,4,мансарда, техэтаж

Наименование аналога №1	Торговое помещение. Телефон: 8-964-979-21-30, Огни Самары, ИС "Центр"
Площадь, кв.м	1,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	750 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	713 руб.
Местоположение	ул. Авроры
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	420 кв.м.
Этаж расположения	1-4/4

Наименование аналога №2	Офисное помещение, тел. Телефон: 333-38-84, ЧП Семенова, ИС "Центр"
Площадь, кв.м	1,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	600 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	570 руб.
Местоположение	ул. Коммунистическая
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	615кв.м.
Этаж расположения	2/2

Наименование аналога №3	Офисное помещение. Источник информации: тел. 8 (846) 239-41-02, Юля, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1438.5_m_491848376">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1438.5_m_491848376</a>
Площадь, кв.м	1,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	500 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,95
Скорректированная цена аналога	475 руб.
Местоположение	ул. Аэродромная, 45
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта	1438,5 кв.м.
Этаж расположения	5 этаж

**МЕТОД ИЕРАРХИЙ**

Самара, 2016 г.

## Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул. Авроры, 110	Вес - 1,00
Аналог №1	ул. Авроры	Вес - 1,00
Аналог №2	ул. Коммунистическая	Вес - 1,00
Аналог №3	ул. Аэродромная, 45	Вес - 1,00

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

Фактор №3	Масштаб объекта	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	свыше 1000 кв.м.	Вес - 1,00
Аналог №1	420 кв.м.	Вес - 4,00
Аналог №2	615 кв.м.	Вес - 3,00
Аналог №3	1438,5 кв.м.	Вес - 1,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	1,2,3,4,мансарда, техэтаж	Вес - 2,00
Аналог №1	1-4/4	Вес - 2,00
Аналог №2	2/2	Вес - 2,00
Аналог №3	5 этаж	Вес - 3,00

## Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Состояние	Масштаб объекта	Этаж расположения
Местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000
Состояние	1,000	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта	1,000	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	1,000	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,250	0,250	0,250	0,250

## Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

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 '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 'Масштаб объекта':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,250	0,333	1,000
Аналог 1	4,000	1,000	1,333	4,000
Аналог 2	3,000	0,750	1,000	3,000
Аналог 3	1,000	0,250	0,333	1,000
Вес аналога	0,111	0,444	0,333	0,111

## Матрица сравнения аналогов по фактору "Этаж расположения":

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	0,667
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	0,667
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	0,667
Аналог 3	1,500	1,500	1,500	1,000
Вес аналога	0,222	0,222	0,222	0,333

## Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2917	713 руб.	2 443 руб.
Аналог №2	0,2639	570 руб.	2 160 руб.
Аналог №3	0,2361	475 руб.	2 012 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2083	Средняя приведенная стоимость:	2 205 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 2 205 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2083

Площадь объекта, кв.м: 1,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 459 руб.

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	459 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	459 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Арендная ставка за пользование офисным помещением	459
Сравнительный подход. Стоимость:	459

## СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

**Объект (модуль): Арендная ставка за пользование офисным помещением**

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	1,00	459
Арендная ставка за пользование офисным помещением. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	<b>459</b>



**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование объекта оценки	<b>Земельный участок.</b>
Идентификатор	<b>63:01:0118002:687</b>
Основной параметр	<b>5866,00 кв.м.</b>

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.**  
**Объект (модуль): Земельный участок.**  
Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Земельный участок.
Площадь, кв.м	5866,00
Местоположение	Железнодорожный р-н, ул. Авроры, 110
Масштаб участка	58,66 сот.
Наличие улучшений	Многоэтажное офисное здание

Наименование аналога №1	Земельный участок тел. 8 (846) 979-11-77, АН Ивановой Дарии, сайт <a href="http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/67332.php">http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/67332.php</a>
Площадь, кв.м	4600,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	55 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	50 050 000 руб.
Местоположение	Советский р-н, ул. Советской армии
Масштаб участка	46 сот.
Наличие улучшений	Свободный

Наименование аналога №2	Земельный участок, тел. 8-987-162-22-22, Роман, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_izhs_579683725">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_40_s_ot_izhs_579683725</a>
Площадь, кв.м	4000,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	50 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	45 500 000 руб.
Местоположение	Октябрьский р-н, ул. Советской армии
Масштаб участка	40 сот.
Наличие улучшений	здание 240 кв.м.

Наименование аналога №3	Земельный участок. Источник информации: тел. 8-902-291-00-07, Татьяна, сайт <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_44_s_ot_izhs_309001813">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_44_s_ot_izhs_309001813</a>
Площадь, кв.м	4400,00
Дата актуальности цены	12.02.2016г.
Цена аналога	50 000 000 руб.
Корректировка на характер цены	Скидка на торг: коэф-т корректировки - 0,91
Скорректированная цена аналога	45 500 000 руб.
Местоположение	Промышленный р-н, пр-т Кирова
Масштаб участка	44,0 сот.
Наличие улучшений	Свободный

**МЕТОД ИЕРАРХИЙ****Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов**

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Железнодорожный р-н, ул. Авроры, 110	Вес - 1,00
Аналог №1	Советский р-н, ул. Советской армии	Вес - 1,00

Аналог №2	Октябрьский р-н, ул. Советской армии	Вес - 2,00
Аналог №3	Промышленный р-н, пр-т Кирова	Вес - 2,00

Фактор №2	Масштаб участка	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	58,66 сот.	Вес - 1,00
Аналог №1	46 сот.	Вес - 2,00
Аналог №2	40 сот.	Вес - 2,00
Аналог №3	44,0 сот.	Вес - 2,00

Фактор №3	Наличие улучшений	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	Многоэтажное офисное здание	Вес - 5,00
Аналог №1	Свободный	Вес - 1,00
Аналог №2	здание 240 кв.м.	Вес - 3,00
Аналог №3	Свободный	Вес - 1,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Масштаб участка	Наличие улучшений
Местоположение	1,000	1,000	1,000
Масштаб участка	1,000	1,000	1,000
Наличие улучшений	1,000	1,000	1,000
Веса факторов	0,333	0,333	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	0,500	0,500
Аналог 1	1,000	1,000	0,500	0,500
Аналог 2	2,000	2,000	1,000	1,000
Аналог 3	2,000	2,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,167	0,167	0,333	0,333

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб участка':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,500	0,500	0,500
Аналог 1	2,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	2,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	2,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,143	0,286	0,286	0,286

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Наличие улучшений':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	5,000	1,667	5,000
Аналог 1	0,200	1,000	0,333	1,000
Аналог 2	0,600	3,000	1,000	3,000
Аналог 3	0,200	1,000	0,333	1,000
Вес аналога	0,500	0,100	0,300	0,100

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,1841	10 880 руб.	59 101 руб.
Аналог №2	0,3063	11 375 руб.	37 137 руб.
Аналог №3	0,2397	10 341 руб.	43 141 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2698	Средняя приведенная стоимость:	46 460 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 46 460 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2698

Площадь объекта, кв.м: 5866,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 73 528 990 руб.

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод иерархий	1,00	73 528 990 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	73 528 990 руб.

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

**Объект (модуль): Земельный участок.**

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Земельный участок. Метод сравнения продаж	1,00	73 528 990
Земельный участок.. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	<b>73 528 990</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**  
**ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ,**  
**ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.**

The image shows two screenshots of a real estate website (63.RU) displaying a land plot for sale. The top screenshot shows the main listing page with a map and basic details. The bottom screenshot shows a detailed view of the plot with contact information and a price tag.

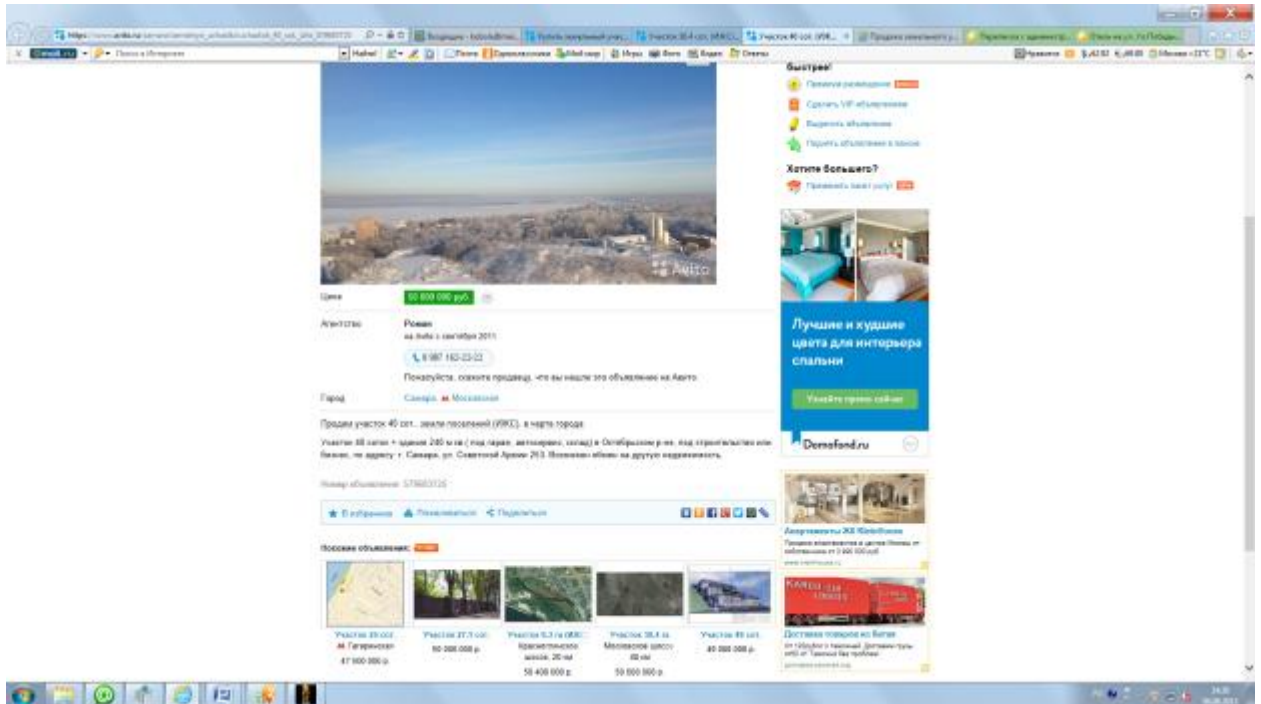
**Top Screenshot Details:**

- Website: 63.RU
- Listing Title: Земельный участок под индивидуальное жилищное строительство, Самара г
- Price: 55 000 000 руб.
- Location: Самарская область, г. Самара, район Ленинский
- Area: 48 кв. м
- Map: Shows the plot location near a river and residential area.

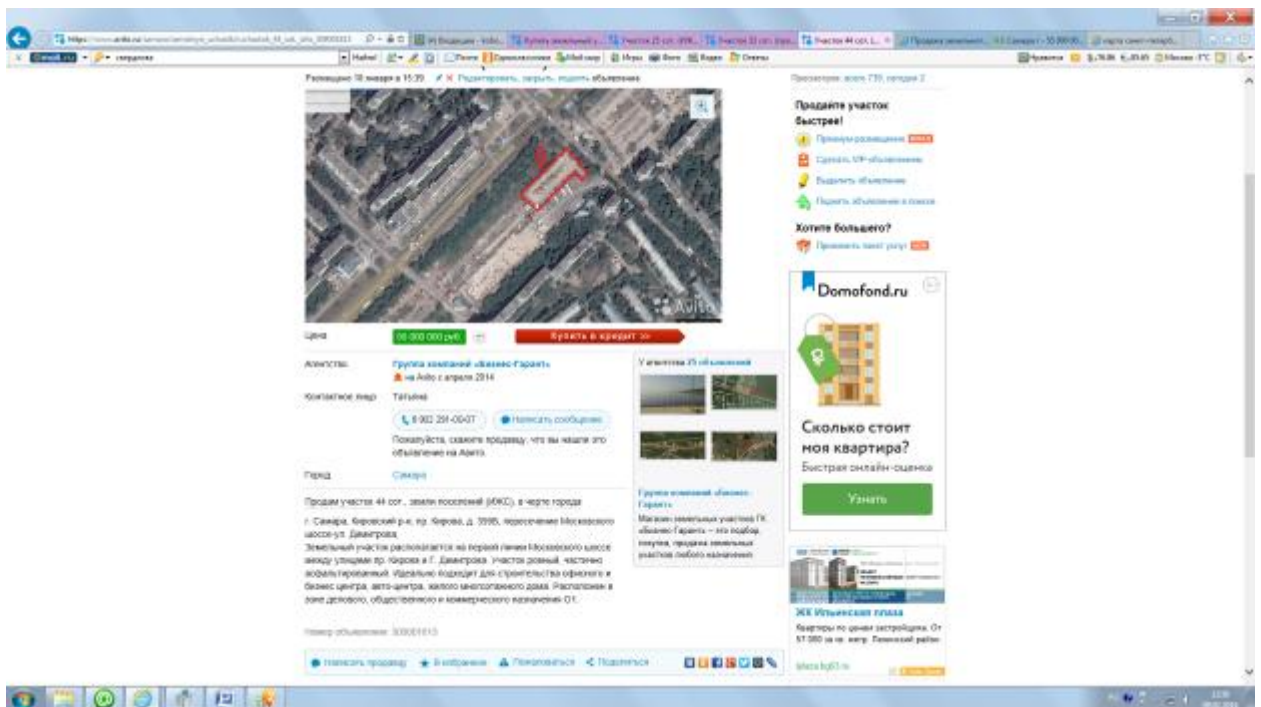
**Bottom Screenshot Details:**

- Price Tag: 527 735,00 руб.
- Agency: ИА ИСТИНА Недвижимость Ульяновской области
- Contact: (8482) 579-11-77
- Website: istina63.ru
- Address: Чкаловский микрорайон, Самарская область
- Additional Info: Подобрать жилье по недвижимости в Самарской области
- Advertisement: Купить яхту в Prestige Yachts

<http://dom.63.ru/realty/sell/land/housing/detail/67332.php>



[https://www.avito.ru/samara/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot.\\_izhs\\_579683725](https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_579683725)



[https://www.avito.ru/samara/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_44\\_sot.\\_izhs\\_309001813](https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._izhs_309001813)

Сколько стоит новая квартира? Быстрая онлайн-оценка

**Domofond.ru**

Уникальная база объявлений

Бизнес-Недвижимость Агентство недвижимости

ЖК Итальянская plaza Квартиры по цене застройщика. От 57 800 за кв. метр. Ленинский район.

Минус 40% от

Беспроводной Интернет 4G+ максимальная скорость до 40 Мбит/с. YOTA, МегаФон, Билайн. Есть Бонусы!

avito.ru/245556807

Цена: **23 000 000 руб.** Купить и продать за...

Агентство: **Бизнес-Недвижимость**

Контактное лицо: **Александра**

☎ 8 902 375-05-09 + Добавить сообщение

Пожалуйста, свяжитесь с продавцом, что бы узнать это объявление на Avito.

Город: **Самара**

Адрес: **Андреев**

Продажи объектов недвижимости

Средний планировка, расположенный в живописном районе г. Самара с хорошей экологией ул. Андреев. Помещение находится на 1-м и 2-м этажах современного офисного здания. В нем выполнен евроремонт, установлены пластиковые окна и надежной системы «Австроком», есть кондиционеры. В настоящий момент помещение сдается в аренду.

Адресная информация:

- Общая площадь: 1 104 кв.м.
- Земельный участок
- Коммуникации
- Собственник: трансформаторная подстанция 10/0,1кВ. Выделено: 30 кВт.
- Стигание: газовой от собственной котельной (300 куб. / мес.)
- Водоснабжение: центральное
- Канализация: центральная
- Дорожки:
- Свидетельство о собственности на объект недвижимости
- Свидетельство о собственности на земельный участок.
- Высокая стоимость аренды.
- Возможно переоборудование объекта недвижимости в торговый центр.

Новое объявление: 2022-11-11

Продайте недвижимость Быстрее!

- Пример размещения
- Сдать в аренду
- Подать объявление
- Принять заявку сразу

Хотите большего?

Принять заявку сразу

**Domofond.ru**

Сколько стоит новая квартира? Быстрая онлайн-оценка

**Domofond.ru**

ЖК Парк победы Оценки свободной новинки в центре Самара. Для вас и для вашей семьи.

avito.ru/245556807

Цена: **9 280 000 руб.** Купить и продать за...

Агентство: **Индуст**

Контактное лицо: **Собственник**

☎ 8 986 977-04-00 + Добавить сообщение

Пожалуйста, свяжитесь с продавцом, что бы узнать это объявление на Avito.

Город: **Самара**

Адрес: **ул. Андреевская, 45**

Продажи объектов недвижимости

Продажи помещения свободной планировки 227 м²

Универсальное помещение в офисном здании площадью 227 кв. м. 1-й этаж 10-го этажа офисного центра «Индустриальный».

Средний этаж, свободная планировка, частая естественная вентиляция (революция 2012), отдельный сан. узел. Инжендерский район, ул. Андреевская, 45. Метро ТЦ «Марш» и Карла Маркса. Тестовый, интернет. Парковка. Удобная транспортная развязка.

Цена - от 210 руб/кв.м.

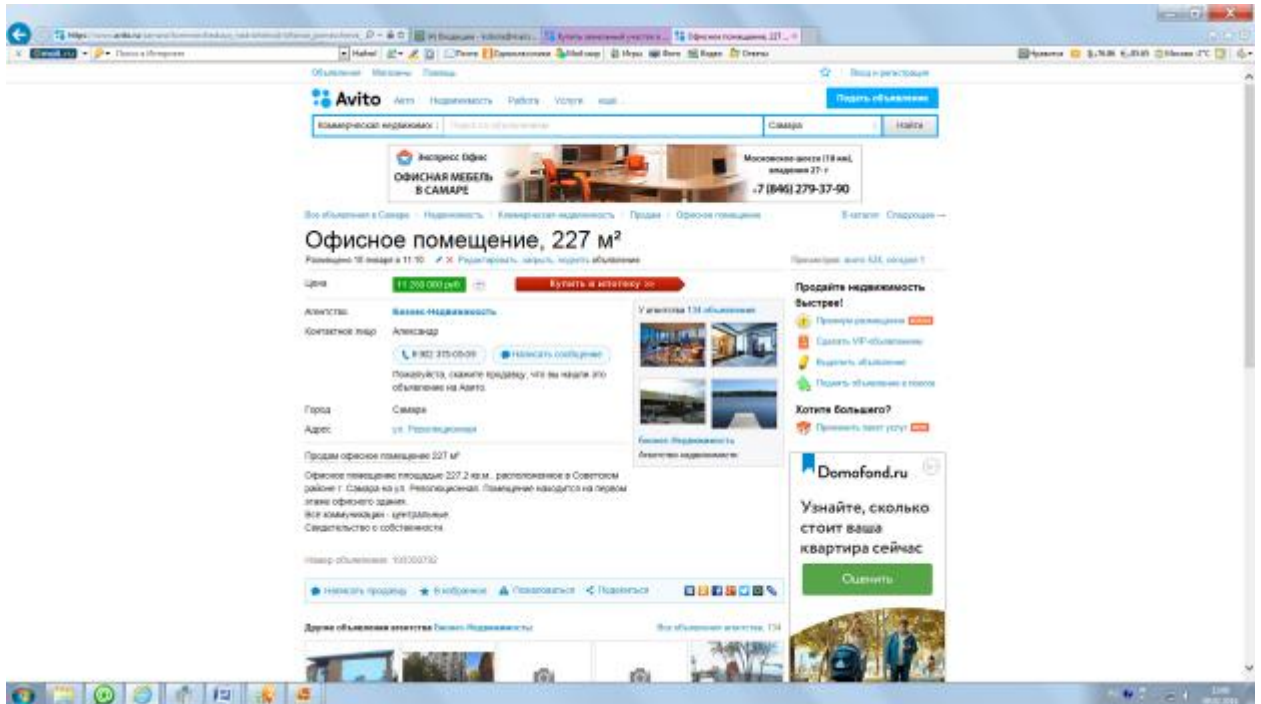
Новое объявление: 24/05/2022

Помогите продать • В избранном • Помогите найти • Подписаться

Возможно объявление

[https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svodnogo\\_naznacheniya\\_227\\_m\\_245556807](https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_227_m_245556807)





[https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_227\\_m\\_193358792](https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_227_m_193358792)

**Здания, сооружения - предложение**

АН Ивановой Дарии Ф., Кирова, 255, оф. 211, 279-07-77  
 АН Ивановой Дарии Ф. Карт. №: 50

Объект: нежилое помещение  
 Район: Советский  
 Ф/предл-я: Продаю  
 Насел. пункт: Самара  
 Договор: Эксклюзивный до  
 Улица: Аэродромная, 73

**Здание**  
 Этажность: 2 S общ.: 2581.00  
 Тел. линий: 0  
 Мат. стен: Кирпичный  
 Состояние:   
 Земля: 8170.90 (кв.м.)  
 Форма собственности:   
 До 0 года  
 Коммуникации:  
 Гор. вода   
 Канализация   
 Эл. энергия   
 Ц/отопление   
 Газоснабж.   
 Отопл.: котельная  
 Охрана:   
 Пож. сигнализация

Использование  
 Целевое  Использов.   
 Прежнее

Дополнительная информация по объекту  
 8 9277 550 333 Дмитрий. Состояние хорошее. Здание на 90% заполнено арендаторами. Видеонаблюдение, своя котельная. Подъездные пути асфальтированные. Удобная транспортная развязка. Рядом остановка.

Общие параметры  
 По частям   
 от 0.00 до 0.00

Галерея Назад Вперед

**ФиаБанк**  
 Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.  
**Золотая Корона**

Цена (руб)  
 За кв.м. (ед.): 58117.00  
 Общая (тыс.): 150000.00  
 Коммун. платежи   
 История работы с объектом

Дата ввода: 08/07/13  
 Дата корр.: 19/01/16

Записать и выйти Отмена



The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The main image shows a dark interior with a date stamp '18.05.2014' and the Avito logo. Below the image, the price is listed as 390,000,000 RUB. The listing is for an office space of 3940.6 m² located at Parkovaya St. in the Leninskoye district of Samara. The description mentions a modern building with a parking lot and a nearby shopping center. The contact information is provided as 'Александр' and 'на Avto с сентября 2010'.

[https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_3940.6\\_m\\_516979693](https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3940.6_m_516979693)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office space. The main image shows a modern office interior. Below the image, the price is listed as 202,000,000 RUB. The listing is for an office space of 717.8 m² located at Revolyutsionnaya St. in the Sovetskoye district of Samara. The description mentions a modern building with a parking lot and a nearby shopping center. The contact information is provided as 'Александр' and 'на Avto с сентября 2010'.

[https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofis\\_ul.\\_revolyutsionnaya\\_717.8\\_kv.\\_m\\_193361228](https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_ul._revolyutsionnaya_717.8_kv._m_193361228)

Торговля, услуги, общепит - предложение

Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601  
88469891209 8-964-979-21-30 Газиева Джамиля Вакилевна Карт. №: 815

Объект: магазин Район: Железнодорожный  
Ф/предл-я: Сдам в аренду Насел. пункт:  
Договор: Улица Авроры ул. ,корп.а

Торговое помещение Земля Коммуникации  
Этажность: 4 S общ.: 420.00 0.00 (кв.м.) Гор.вода   
Этажи: S торг.: 0.00 Канализация   
Мат. стен: Состояние: Частная Эл.энергия   
Кирпичный Ц/отопление   
Помещение: Профиль: До -1 года Газоснабж.   
Торговое оборудование  Отопл.: центр.  
Охрана:  
Пож. сигнализация

Дополнительная информация по объекту  
Сдам помещение в отличном состоянии, с отдельным входом, высокий пешеходный трафик, есть разная площадь 420, 700,280кв. м., под любой вид деятельности.

Общие параметры

По частям от 0.00 до 0.00 Использов.

Галерея Назад Вперед

Записать и выйти Отмена

Цена (руб)  
За кв.м. (ед.): 750.00  
Общая (тыс.): 300.00  
Коммун. платежи   
История работы с объектом  
Дата ввода: 10/03/15  
Дата корр.: 26/01/16

**ФиаБанк**  
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.  
**Золотая Корона**

Торговля, услуги, общепит - предложение

ЧП Семенова, Ленинградская, 84, 333-38-81(84), 89277054428  
333-38-84 333-38-81 ЧП Семенова Карт. №: 655

Объект: Торговые площади Район: Железнодорожный  
Ф/предл-я: Сдам в аренду Насел. пункт:  
Договор: Улица Коммунистическая

Торговое помещение Земля Коммуникации  
Этажность: 2 S общ.: 615.00 0.00 (кв.м.) Гор.вода   
Этажи: 2 S торг.: 0.00 Канализация   
Мат. стен: Состояние: Форма собственности До 0 года Эл.энергия   
Комбинированн нормальное Ц/отопление   
Помещение: Профиль: Отопл.: Газоснабж.   
Торговое оборудование  Охрана:  
Пож. сигнализация

Дополнительная информация по объекту  
Первая линия домов. Отдельно стоящее 2-этажное здание магазина. Свободная планировка на колоннах. Высота потолка более 3 метров. Состояние помещения нормальное.

Общие параметры

По частям от 0.00 до 0.00 Использов.

Галерея Назад Вперед

Записать и выйти Отмена

Цена (руб)  
За кв.м. (ед.): 600.00  
Общая (тыс.): 0.00  
Коммун. платежи   
История работы с объектом  
Дата ввода: 29/05/15  
Дата корр.: 23/01/16

**ФиаБанк**  
Платите за информационное обслуживание ИС "Центр" в терминалах Фиа-Банка.  
**Золотая Корона**

**Офисные помещения - предложение**

Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601  
88469891209 8-964-979-21-30 Газиева Джамиля Вакилевна Карт. №: 1117

Объект: офис Район: Железнодорожный  
Ф/предл-я: Сдам в аренду Насел. пункт:  
Договор: Улица: Аэродромная ул

Офис: Этажи: Комнат: 0  
Эт-сть: 9 S общ.: 1500.00  
Мат. стен: Монолит  
Состояние:

Связь: Тел.линий: 0  
Интернет:  
Отдельный вход:

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

Парковка: Места общ. польз.  
Отопл.: центр.  
Охрана:

Дополнительная информация по объекту  
Сдаю в аренду офисное помещение площадью от 60 кв. м. на 5-м этаже нового 9-ти этажного офисного центра «А-45», (Аврора / Аэродромная) по цене 400 руб. /кв. м. с ремонтом, свободная планировка, во

Общие параметры: По частям:   
от 0.00 до 0.00  
Использов.

Галерея Назад Вперед

Цена (руб):  
За кв.м. (ед.): 0.00  
Общая (тыс.): 0.40  
Коммун. платежи:   
История работы с объектом

Дата ввода: 30/09/15  
Дата корр.: 26/01/16

Записать и выйти Отмена

Яндекс https://www.avito.ru/ Письмо отправлено - kob... Офисное помещение, Т... Помещения в современн...

Арендная плата: 500 руб. в месяц [Купить в ипотеку >>](#)

Агентство: ООО "Ризлт Групп"  
Контактное лицо: Юлия  
8 848 239-41-02 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Самара  
Адрес: Железнодорожный р-н, ул Аэродромная, 45

Сдам офисное помещение 1438.5 м²  
Офисные помещения, площадью: от 20 кв.м на 5 этаже с чистой отделкой. Цена 500 руб. за кв.м. плюс свет.  
Номер объявления: 491848376

[Написать арендодателю](#) [В избранное](#) [Поклоняться](#) [Поделиться](#)

Сколько стоит моя квартира?  
Быстрая онлайн-оценка  
[Узнать](#)

Беспроводной Интернет 4G  
Увеличение скорости до 40 мбит.  
YOTA, Мегафон, Билайн. Есть Безлимит.

16:09 09.02.2016

[https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_1438.5\\_m\\_491848376](https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1438.5_m_491848376)

The screenshot displays a web browser window with the URL <http://www.rusbonds.ru>. The page title is "Выпуск: 043-46019-AD (в обращении)". The main content area shows a table of bond characteristics and yield metrics as of 09.02.2016.

ЦЕНА (09.02.2016)	
Цена сроч. чистая, % от номинала *	85,137 (+0,821)
Цена сроч. грязная, % от номинала **	86,901
Накопленный Купонный Доход (НКД)	12,35 RUB
Дата последней сделки	09.02.2016
ДОХОДНОСТЬ	
Доле-сть к погашению эф., % год.	11,796 (0)
Доле-сть к погаш. простая, % год.	6,0964
Текущая доле-сть, % год.	2,255
Текущая доходность модифицир., % год.	7,1348
ДЮРАЦИЯ	
Дней до погашения	1135
Держим, дней	611
Держим модифицированный, %	1,4973

Footnote: \* - сделки сегодня по состоянию на время последнего почасового расчета отступовали. Цена рассчитана исходя из предположения, что доходность времени, как и день, совершил последний доллар. \*\* - у облигации есть неизвестные купоны; показатели доходности и дюрация рассчитаны на дату выплаты последнего известного купона.

Примечание: показатели цен и доходностей рассчитаны с учетом всех сделок на торговых площадках (МосБирже и СПББ).

Navigation tabs: [динамика доходности](#) | [доходность эффективная](#) | [доходность простая](#) | [цена чистая](#) | [цена грязная](#)

<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18321>

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**  
**ФОТОГРАФИИ.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ**  
**ЗАКАЗЧИКОМ**



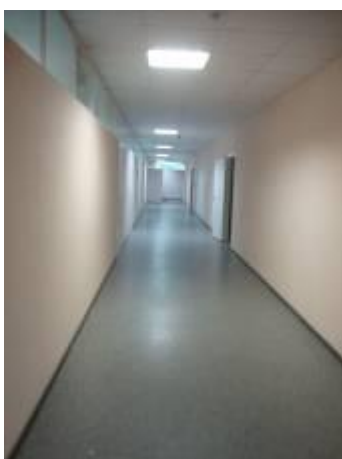












  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института, общая площадь 5866 кв. м, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:01|8002:687

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-510

Регистратор

Стаханский  (подпись)

63-АЖ № 242347



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2061 кв. м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68,88,92,172;13,18-30,34-40,42,128,131-135,151-157, этаж №2 поз. 17,18,20,21,27-42,44,46-60,98,3-8,10,11,13-16,61-64,94-97, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01.0118002:661:29/11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-506

Регистратор \_\_\_\_\_ Стахорский С.А. \_\_\_\_\_

  
 (подпись)

63-АЖ № 242350



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИНИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2479,6 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88,111,116,1-41,89-110,112,115, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-507



Регистратор

Стахорский С.  (подпись)

63-АЖ № 242346 



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2321,4 кв. м, этаж 4, номера на поэтажном плане этаж № 4 поз. 37,38,40-44,46-55,58,60,62-74,78-80,99-101,1-36,39,45,56,57,59,61,75-77,81,82,95-97,102-105, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/13

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-508

Регистратор \_\_\_\_\_ Стахорский С. \_\_\_\_\_ (подпись)



63-АЖ № 242348



  
 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2495 кв. м, номера на поэтажном плане мансарда поз. 37,40,43-67,1-31,33-36,38,39,32,41,42, технический этаж поз. 1-3, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-509



Регистратор \_\_\_\_\_ Стахорский \_\_\_\_\_

  
 (подпись)

63-АЖ № 242349



88-11/2

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

город Самара

«08» сентября 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Февраль» (ООО «Февраль»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора КИЯМЕТДИНОВА ГАБИЛЯ ТАЛГАТОВИЧА, действующего на основании Устава, с одной стороны

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест - Управление активами» (ООО УК «Первоинвест - Управление активами») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора ПЕНКИНА ВАЛЕРИЯ ЮРЬЕВИЧА, действующего на основании Устава, с другой стороны

заключили настоящий Договор купли-продажи о нижеследующем:

## 1. Предмет договора.

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующие объекты недвижимого имущества:

## Объект № 1.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2061 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж № 1 поз.68,88,92,172,13,18-30,34-40,42,128,131-135,151-157, этаж № 2 поз. 17,18,20,21,27-42,44,46-60,98,3-8,10,11,13-16,61-64,94-97. Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д. 110. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/11.

Объект № 1 принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Договора купли-продажи от 04.07.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 378396, выданным 11.07.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.07.2011г. сделана запись регистрации № 63-63-01/177/2011-349.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

## Объект № 2.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2479,6 кв.м., этаж 3, номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88,111,116,1-41,89-110,112-115. Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д. 110. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/10.

Объект № 2 принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Договора купли-продажи от 04.07.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 378397, выданным 11.07.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.07.2011г. сделана запись регистрации № 63-63-01/177/2011-350.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

## Объект № 3.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2321,4 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане этаж № 4 поз.37,38,40-44,46-55,58,60,62-74,78-80,99-101,1-36,39,45,56,57,59,61,75-77,81,82,95-97,102-105. Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д. 110.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/13

Объект № 3 принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Договора купли-продажи от 04.07.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 378395, выданным 11.07.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.07.2011г. сделана запись регистрации № 63-63-01/177/2011-351.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, регистрация № 63-63-01/024/2010-355 от 10 мая 2011г. с 14.12.2009 по 30.11.2012, арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Арбат».

## Объект № 4.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2495 кв.м., номера на поэтажном плане мансарда поз.37,40,43-67,1-31,33-36,38,39,32,41,42 технический этаж поз. 1-3. Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д. 110.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/12

Объект № 4 принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Договора купли-продажи от 04.07.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 378398, выданным 11.07.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

Продавец

Покупатель



кадастра и картографий по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.07.2011г. сделана запись регистрации № 63-63-01/177/2011-352.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

Объект № 5.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института площадь 5866 кв.м. адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры.

Кадастровый (или условный) номер 63:01.0118002:687.

Объект № 5 принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Договора купли-продажи от 04.07.2011г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 63-АЕ № 378399, выданным 11.07.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.07.2011г. сделана запись регистрации № 63-63-01/177/2011-348.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

Вышеуказанное имущество далее по тексту именуется также «Объекты недвижимости».

1.2. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанные Объекты недвижимости пригодны для использования по их общецелевому назначению и до настоящего времени никому не проданы, в споре, под арестом или запрещением не состоят, иных обременений, кроме указанных в настоящем договоре - нет.

1.3. Покупатель до подписания настоящего договора отчуждаемые Объекты недвижимости осмотрел.

## 2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемых по настоящему договору Объектов недвижимости составляет 312 200 000 (Триста двенадцать миллионов двести тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС - 36 640 677 (Тридцать шесть миллионов шестьсот сорок тысяч шестьсот семьдесят семь) рублей 96 копеек, в том числе:

Объект №	Стоимость объекта с учетом НДС	НДС
1	49 500 000,00	7 550 847,46
2	64 000 000,00	9 762 711,86
3	60 000 000,00	9 152 542,37
4	66 700 000,00	10 174 576,27
5	72 000 000,00	Не облагается
Итого:	312 200 000	36 640 677,96

2.2. Оплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в порядке, указанном в п.2.3. настоящего договора.

2.3. Оплату стоимости Объектов недвижимости в размере, указанном в п. 2.1. настоящего договора Покупатель осуществляет в срок до 31 января 2012 года.

При этом по соглашению сторон в соответствии с частью 5 статьи 488 ГК РФ с момента регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости и до полной их оплаты право залога на Объекты недвижимости у Продавца не возникает.

## 3. Права и обязанности сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать все необходимые документы на Объекты недвижимости к моменту подписания настоящего договора.

3.1.2. Передать Покупателю Объекты недвижимости в день подписания настоящего договора по Акту приема-передачи.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость Объектов недвижимости в порядке, установленном разделом 2 настоящего договора.

3.2.2. Принять Объекты недвижимости в день подписания настоящего договора по Акту приема-передачи.

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, непосредственно 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.

Продавец



Покупатель



2

**5. Ответственность сторон**

5.1. Ответственность сторон наступает в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**6. Основания возникновения прав собственности и иные условия.**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

6.2. Право собственности на Объекты недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости по настоящему договору к Покупателю.

6.3. С момента государственной регистрации права собственности Покупатель становится собственником Объектов недвижимости и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по их эксплуатации и содержанию.

6.4. Передача Объектов недвижимости Продавцом Покупателю осуществлена при подписании настоящего договора по акту приема-передачи. С этого момента обязательства Продавца по передаче Объектов недвижимости считаются исполненными.

**7. Особые условия**

7.1. Стороны договора подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

**8. Разрешение споров**

8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении 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 причиненный ущерб.

8.3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в органах, осуществляющих государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом по Самарской области, а остальные передаются сторонам - по одному для каждой из сторон.

8.5. В качестве неотъемлемой части к настоящему договору прилагается:  
Приложение № 1 - Акт приема-передачи.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

«ПРОДАВЕЦ»:

ООО «Февраль»  
443086, г. Самара, ул. Ершовского, д. 3А, к.704  
ИНН 6316107142 КПП 631601001,  
ОГРН 1066316003324  
Р/с 40702810600000006956 в ОАО «Первобанк»,  
к/с 30101810100000000927, БИК 043601927

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

ООО УК «Первоинвест - Управление активами»  
Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный»  
443086, г. Самара, ул. Революционная, д. 3, оф. 2  
ОГРН 1086316002200  
ИНН 6316130695 КПП 631601001  
Р/с 40701810500000000134  
в ОАО «Первобанк»  
К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

**10. ПОДПИСИ СТОРОН:**

ПРОДАВЕЦ:

За ООО «Февраль» расписался Генеральный директор  
КИЯМЕТДИНОВ РАВИЛЬ ТАЛГАТОВИЧ, действующий на основании Устава

*Кияметдинов Равиль Талгатович*

Подпись:



ПОКУПАТЕЛЬ:

За ООО УК «Первоинвест - Управление активами» Д.У. ЗПИФ рентного инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный» расписался Генеральный директор  
ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

*Пенкин Валерий Юрьевич*

Подпись:



Продавец

Покупатель

3

Приложение № 1 к Договору купли-продажи от «08» сентября 2011г.

АКТ  
приема-передачи

г.о. Самара

"08" сентября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Февраль» (ООО «Февраль»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора КИЯМЕТДИНОВА РАВИЛЯ ТАЛГАТОВИЧА, действующего на основании Устава, с одной стороны

И  
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест - Управление активами» (ООО УК «Первоинвест - Управление активами») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора ПЕНКИНА ВАЛЕРИЯ ЮРЬЕВИЧА, действующего на основании Устава, с другой стороны  
составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «Продавец» передал «Покупателю» в собственность указанные в договоре купли-продажи от 08 сентября 2011 г. следующие Объекты недвижимости:

Объект № 1.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2061 кв.м., этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж № 1 поз.68,88,92,172,13,18-30,34-40,42,128,131-135,151-157, этаж № 2 поз. 17,18,20,21,27-42,44,46-60,98,3-8,10,11,13-16,61-64,94-97. Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д. 110. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/11.

Объект № 2.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2479,6 кв.м., этаж 3, номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88,111,116,1-41,89-110,112-115. Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д. 110. Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/10.

Объект № 3.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2321,4 кв.м., этаж 4, номера на поэтажном плане этаж № 4 поз.37,38,40-44,46-55,58,60,62-74,78-80,99-101,1-36,39,45,56,57,59,61,75-77,81,82,95-97,102-105. Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д. 110.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/13

Объект № 4.

Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь: 2495 кв.м., номера на поэтажном плане мансарда поз.37,40,43-67,1-31,33-36,38,39,32,41,42 технический этаж поз. 1-3. Адрес: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры, д. 110.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/12

Объект № 5.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института площадь 5866 кв.м. адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Авроры.

Кадастровый (или условный) номер 63:01:0118002:687.

2. Одновременно с Объектами недвижимости, указанными в п. 1 настоящего Акта, Покупателю в собственность передается имущество, является неотъемлемой частью (неотделимыми улучшениями) Объектов недвижимости по следующему перечню:

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Количество, ед.
1	Турникет Электромеханический		1
2	Козырек,	06000025	1
3	Газопровод,	4369229	1
4	Лифт грузовой ПП-0611М зав.№ 104108 630 кг,	42915261	1
5	Кондиционер сплит-система Panasonic CS/CU-E9HKD,	16293007	1
6	Лифт грузовой ПП-0411 зав.№ 104107 400 кг,	42915260	1
7	Лифт пассажирский ПП-348М зав.№ 104087 1000 кг,	42915262	1
8	Лифт пассажирский ПП-348М зав.№ 104088 1000 кг,	42915263	1
9	Тепловая завеса,	14291200	1
10	Кондиционер Fuji RCW 14 R,	16293003	1
11	Кондиционер Fuji RCW ,	16293002	1

Продавец

Покупатель

4

12	Кондиционер ASY-12RSJW/AOY-12RSJC,	16293001	1
13	Кондиционер Hitachi RAS-09CH7 с помпой MINI ORANGE,	16293004	1
14	Кондиционер Hitachi RAS-09CH7 с помпой MINI ORANGE,	16293005	1
15	Кондиционер кассетный Midea(R22)MCA-18HR,	16293006	1
16	Короб световой 4750*1800мм,	C00000028	1
17	Кондиционер Fuji RCW 14,	000000122	1
18	Кондиционер Mitsubishi SPK 28,	1629330	1
19	Кондиционер Daikin FIXE25BVM сплит-система,	4369237	1
20	Система кондицион-я(состав Fujitsu ASY9RJ-4шт ),	16923005	1
21	Кондиционер Fuji RCW 18 R,	06000003	1
22	Кондиционерная система (2 кондиционера),	4369233	1
23	Кондиционер Fuji RCW 18 R,	06000002	1
24	Кондиционер HITACHI RAC-14EN1 сплит-система,	000000522	1
25	Домофон,	13000150	1
26	Кондиционер Mitsubishi 40,	1629335	1
27	Кондиционер Mitsubishi 40,	1629332	1
28	Кондиционер Mitsubishi 28,	1629333	1
29	Кондиционер Mitsubishi 28,	1629331	1
30	Кондиционер Mitsubishi 28,	16293934	1
31	Кондиционер сплит IAS ACS-09 HE,	4369217	1

3. «Покупатель» указанные Объекты недвижимости и имущество, являющееся неотделимыми улучшениями Объектов недвижимости осмотрел, технические характеристики известны, состояние переданных Объектов недвижимости и имущества, являющегося их неотделимыми улучшениями, соответствует условиям договора, пригодно к использованию по их прямому целевому назначению.

4. «Покупатель» указанные Объекты недвижимости и имущество, являющееся неотделимыми улучшениями Объектов недвижимости, в собственность принял.

5. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от 08 сентября 2011 года.

**ПРОДАВЕЦ:**

За ООО «Февраль» расписался Генеральный директор  
КИЯМЕТДИНОВ РАВИЛЬ ТАЛГАТОВИЧ, действующий на основании Устава

*Кияметдинов Равиль Талгатович*

Подпись: 



**ПОКУПАТЕЛЬ:**

За ООО УК «Первоинвест - Управление активами» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный» расписался Генеральный директор  
ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

*Пенкин Валерий Юрьевич*



Продавец 

Покупатель 

5



**ДОГОВОР № 20151105/ПР**  
**о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления**  
**паевым инвестиционным фондом**

г. Москва

«05» ноября 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест - Управление активами»** (далее – Сторона-1), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00602 от 09 октября 2008 г., в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»** (далее – Сторона-2), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00096 от 20 декабря 2002 г., в лице Генерального директора Иценко Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. На основании решения общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», проведенного 30 октября 2015 года, Сторона-1 передает Стороне-2 свои права и обязанности по договору доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного «Первый Рентный» (далее – Фонд), Правила доверительного управления которым зарегистрированы ФСФР России «10» июня 2009 года за № 1448-94199611 (далее – Правила доверительного управления Фондом).

1.2. Права и обязанности Стороны-1 по договору доверительного управления Фондом считаются переданными Стороне-2 со дня вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом от Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест - Управление активами» другой управляющей компании – Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ».

### 2. Обязанности Сторон

#### 2.1. Сторона-1 обязана:

- 2.1.1. принять меры по получению от всех лиц, являющихся кредиторами по обязательствам, связанным с осуществлением доверительного управления Фондом, письменного согласия о переводе долга по таким обязательствам Стороне-2.
- 2.1.2. в законодательно установленные сроки подать в Банк России надлежаще оформленный и достаточный комплект документов, необходимый для регистрации изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом о передаче прав и обязанностей управляющей компании Стороне-2.
- 2.1.3. в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом Стороне-2:
  - ✓ дать кредитной организации, в которой на счетах находятся денежные средства, составляющие Фонд, распоряжение о перечислении этих денежных средств на счет, открытый Стороной-2;
  - ✓ предпринять все необходимые действия по передаче Стороне-2 прав и обязанностей вкладчика по всем договорам банковского вклада, на основании которых в банковские вклады были переданы денежные средства, составляющие Фонд;
  - ✓ дать специализированному депозитарию Фонда, а также депозитарию, осуществляющему учет прав на государственные ценные бумаги, составляющие Фонд, распоряжения о передаче соответствующих ценных бумаг на счета депо, открытые Стороной-2;

- ✓ передать Стороне-2 копии первичных документов, подтверждающих права на имущество, составляющее Фонд, на дату передачи имущества, и совершение сделок с этим имуществом.  
Передача документов оформляется актом приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон, а также уполномоченным представителем специализированного депозитария Фонда.
- ✓ представить в соответствующие территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, составляющее Фонд, документы, являющиеся основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимых записей в связи с передачей прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом Стороне-2;
- ✓ совершить иные действия, необходимые для передачи прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления Фондом Стороне-2.

2.2. С момента вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления Фондом Стороне-2, Сторона-1 не вправе распоряжаться имуществом, составляющим Фонд, за исключением совершения действий по передаче этого имущества Стороне-2 и получения имущества в состав Фонда по ранее заключенным сделкам.

2.3. Имущество, полученное после вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления Фондом Стороне-2, должно быть передано Стороне-2 сразу по его поступлению, но не позднее следующего дня.

2.4. В случае предъявления (наличия) требований к Стороне-1 об оплате расходов и иных требований (обязательств), связанных с доверительным управлением Фондом и/или в связи с передачей прав и обязанностей по доверительному управлению Фондом, после передачи прав и обязанностей, Сторона-1 в разумный срок уведомляет Сторону-2 о необходимости такой оплаты и предоставляет имеющиеся оригиналы необходимых для оплаты документов.

2.5. В случае отказа Стороны-2 от исполнения обязательств перед кредитором/контрагентом управляющей компании Фонда, в случае задержки исполнения или в случае отказа от своевременного предоставления Стороне-1 необходимых для исполнения таких обязательств денежных средств (иного имущества) ответственность за нарушение соответствующих обязательств несет Сторона-2.

#### 2.6. Сторона-2 обязана:

- 2.6.1. открыть в кредитной организации банковский счет для учета и хранения денежных средств, составляющих Фонд, открыть счет(а) депо в депозитарии для учета и хранения ценных бумаг, составляющих Фонд, в том числе, для учета прав на государственные ценные бумаги;
- 2.6.2. обеспечить прием заявок на выдачу и погашение инвестиционных паев Фонда в г. Москве в течение срока, предусмотренного Правилами доверительного управления Фондом;
- 2.6.3. в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты вступления в силу изменений и дополнений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей Стороны-1 по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом Стороне-2, представить Стороне-1 документы, необходимые для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей в связи с передачей прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления Фондом;
- 2.6.4. в сроки, предусмотренные Правилами доверительного управления Фондом, перечислить Стороне-1 причитающуюся ей часть вознаграждения, предусмотренного Правилами доверительного управления Фондом и рассчитанного в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом и действующим законодательством Российской Федерации за период, в котором состоялась передача прав и обязанностей Стороне-2 (далее – Месяц).

Расчет части вознаграждения, причитающейся Стороне-1 за Месяц, производится по следующей формуле:

причитающееся в соответствии с п. 110 Правил доверительного управления вознаграждение за Месяц, деленное на количество календарных дней в Месяце и умноженное на количество



календарных дней Месяца, в течение которых Сторона-1 осуществляла управление Фондом, до даты вступления в силу изменений в Правила доверительного управления Фондом, связанных с передачей прав и обязанностей.

- 2.6.5. совершить иные действия, необходимые для приобретения прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления Фондом;

### 3. Ответственность Сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору

- 3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.2. Любые спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением и толкованием настоящего Договора, подлежат разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.3. Стороны предпримут все меры для урегулирования возможных разногласий в связи с настоящим Договором путем переговоров.
- 3.4. В случае недостижения согласия, Сторона, считающая, что нарушены ее права и/или интересы, связанные с заключением, исполнением либо прекращением настоящего Договора, направляет другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований.
- 3.5. Сторона, которой предъявлена претензия, обязана ответить на нее в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения претензии.
- 3.6. В случае отказа от удовлетворения предъявленных в претензии требований, неполного их удовлетворения, либо неполучения ответа на отправленную претензию, Сторона, права и/или интересы которой нарушены, передает спор на рассмотрение и разрешение в Арбитражный суд г. Москвы.

### 4. Заключительные положения

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- 4.2. Настоящий Договор составлен в 5 (Пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Банка России, один для специализированного депозитария Фонда, один для Росреестра.
- 4.3. Во всем остальном, что осталось не урегулировано условиями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

### 5. Адреса и реквизиты Сторон

#### Сторона-1:

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Первоинвест –  
Управление активами»

Место нахождения:

443100, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 3,  
комната №167 (418)

ИНН 6316130695 / КПП 631601001

Банковские реквизиты:

р/с 40701810500000000134

в ПАО «Первобанк» г. Самара

к/с 30101810100000000927 БИК 043601927

Генеральный директор

  
/ Пезкин В.Ю. /  


#### Сторона-2:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

Место нахождения:

107076, г. Москва, ул. Стромьнка, д. 18, стр. 27  
ИНН 7718218817 / КПП 771801001

Банковские реквизиты:

р/с 40701810010000016101

в ПАО «Промсвязьбанк», г. Москва,

к/с 30101810400000000555, БИК 044525555

Генеральный директор

  
/ Ищенко А.В. /  




УТВЕРЖДЕНО  
Приказом №14 от 07.12.2015 г.



Генеральный директор  
ООО УК «Первоинвест-Управление активами»  
В.Ю. Пенкин

Изменения №15  
которые вносятся  
в Правила доверительного управления  
Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным  
«Первый Рентный»

(Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный» зарегистрированы ФСФР России 10.06.2009 года № №1448-94199611, изменения и дополнения в Правила доверительного управления фондом зарегистрированы 20.08.2009 г. за №1448-94199611-1, 06.10.2009 г. за №1448-94199611-2, 15.01.2010 г. за № 1448-94199611-3, 23.03.2010 г. за №1448-94199611-4, 06.05.2010 г. за №1448-94199611-5, 10.08.2010 г. за №1448-94199611-6, 19.10.2010 г. за №1448-94199611-7, 28.04.2011 г. за №1448-94199611-8, 04.08.2011 г. за №1448-94199611-9, 27.09.2012 г. за №1448-94199611-10, 29.11.2012 г. за №1448-94199611-11, 03.07.2014 г. за №1448-94199611-12, 19.05.2015 г. за №1448-94199611-13, 14.11.2015 г. за №1448-94199611-14)

СТАРАЯ РЕДАКЦИЯ	НОВАЯ РЕДАКЦИЯ
<p><b>ПРАВИЛА</b> доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест-Управление активами»</p> <p>4. Полное фирменное наименование управляющей компании фонда: <b>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первоинвест-Управление активами»</b> (далее - управляющая компания).</p> <p>5. Место нахождения управляющей компании: <b>443086, г. Самара, ул. Революционная, д. 3, офис 2.</b></p> <p>6. Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "09" октября 2008 г. № 21-000-1-00602, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.</p> <p>38. Общее количество выданных управляющей компанией инвестиционных паев составляет <b>1 672 624,7068178</b> штук.</p> <p>45.21. Сообщение о созыве общего собрания раскрывается лицом, созывающим общее собрание не позднее, чем за 20 дней до даты проведения</p>	<p><b>ПРАВИЛА</b> доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Первый Рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»</p> <p>4. Полное фирменное наименование управляющей компании фонда: <b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»</b> (далее - управляющая компания).</p> <p>5. Место нахождения управляющей компании: <b>107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, стр. 27.</b></p> <p>6. Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от "20" декабря 2002 г. № 21-000-1-00096, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам.</p> <p>38. Общее количество выданных управляющей компанией инвестиционных паев составляет <b>1 647 535,3362155</b> штук.</p> <p>45.21. Сообщение о созыве общего собрания раскрывается лицом, созывающим общее собрание не позднее, чем за 20 дней до даты проведения общего</p>



<p>общего собрания.</p> <p>До его раскрытия сообщение о созыве общего собрания должно быть направлено в Банк России.</p> <p>Раскрытие сообщения о созыве общего собрания осуществляется на сайте в сети Интернет <a href="http://www.pervoinvest.ru">www.pervoinvest.ru</a>.</p> <p>63. Управляющая компания раскрывает информацию о количестве инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев, и о начале срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев на сайте <a href="http://www.pervoinvest.ru">www.pervoinvest.ru</a>.</p> <p>65. По окончании срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев, управляющая компания раскрывает информацию о расчетной стоимости инвестиционного пая на последний рабочий день указанного срока на сайте <a href="http://www.pervoinvest.ru">www.pervoinvest.ru</a>.</p> <p>72. Управляющая компания раскрывает информацию о принятом решении о выдаче дополнительных инвестиционных паев и о начале срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев. В указанном решении должно быть определено максимальное количество выдаваемых дополнительных инвестиционных паев.</p> <p>Указанную информацию управляющая компания раскрывает на сайте <a href="http://www.pervoinvest.ru">www.pervoinvest.ru</a>, а также в печатном издании - в «Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам»</p> <p>120. Управляющая компания обязана раскрывать информацию на сайте <a href="http://www.pervoinvest.ru">www.pervoinvest.ru</a>. Информация, подлежащая в соответствии с нормативными актами в сфере финансовых рынков опубликованию в печатном издании, публикуется в "Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам".</p>	<p>собрания.</p> <p>До его раскрытия сообщение о созыве общего собрания должно быть направлено в Банк России.</p> <p>Раскрытие сообщения о созыве общего собрания осуществляется на сайте в сети Интернет <a href="http://www.upravlyaem.ru">www.upravlyaem.ru</a>.</p> <p>63. Управляющая компания раскрывает информацию о количестве инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев, и о начале срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев на сайте <a href="http://www.upravlyaem.ru">www.upravlyaem.ru</a>.</p> <p>65. По окончании срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, выдаваемых при досрочном погашении инвестиционных паев, управляющая компания раскрывает информацию о расчетной стоимости инвестиционного пая на последний рабочий день указанного срока на сайте <a href="http://www.upravlyaem.ru">www.upravlyaem.ru</a>.</p> <p>72. Управляющая компания раскрывает информацию о принятом решении о выдаче дополнительных инвестиционных паев и о начале срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев. В указанном решении должно быть определено максимальное количество выдаваемых дополнительных инвестиционных паев.</p> <p>Указанную информацию управляющая компания раскрывает на сайте <a href="http://www.upravlyaem.ru">www.upravlyaem.ru</a>, а также в печатном издании - в «Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам»</p> <p>120. Управляющая компания обязана раскрывать информацию на сайте <a href="http://www.upravlyaem.ru">www.upravlyaem.ru</a>. Информация, подлежащая в соответствии с нормативными актами в сфере финансовых рынков опубликованию в печатном издании, публикуется в "Приложении к Вестнику Федеральной службы по финансовым рынкам".</p>
--	---

Генеральный директор

ООО УК «Первоинвест-Управление активами»



/ В.Ю. Пенкин /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ**  
**ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Институт оценки и управления»**

ИНН 6315567980  
Адрес: 443030, г. Самара, ул. Чернореченская,  
д. 16, кв. 83

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 944  
Дата выдачи: 28 августа 2005 г.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Президент НП «СМАО»



Федотова М.А.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»



## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-083849/15

«31» декабря 2015

Самарская область (с. Рождествено)

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «Институт оценки и управления»  
Юридический адрес: 443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
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. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.  
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик





нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. 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. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

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

#### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

#### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

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

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

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

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

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

#### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

#### 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ)

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

Страхователь 

2

Страховщик 

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

<b>ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):</b>	100 000 000 (Сто миллионов) рублей. 11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
<b>12. ФРАНШИЗА:</b>	12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	13.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>43 125 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» января 2016 года. 13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>14. ЮРИСДИКЦИЯ:</b>	14.1. Российская Федерация.
<b>15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:</b>	15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
<b>16. УВЕДОМЛЕНИЯ:</b>	16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя  
Кондурин Н.В.  
Директор  
На основании устава



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

ИНГОССТРАХ  
От Страховщика:  
Болущевский В.А.  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено)  
Доверенность № 28/15-от 02.09.2013 г.



Страхователь

3

Страховщик







**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-549-050805/15**

«03» августа 2015 г.

Самарская область (с. Рождествено)

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Ковдюрин 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. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ»  
Юридический адрес: Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2  
ИНН 7705042179  
р/с 40701810300020106042 в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", г. Москва  
БИК 044525225 к/с 30101810400000000225  
**Филиал 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, имевших 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 Страховщиком 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.  
9.2. 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 франшиза не установлена.

Страхователь

Страховщик

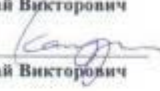


**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh***11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**


12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.09.2015 г.

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:   
Кондюрин 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 ш., д.32А  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://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»



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**24 октября 2007 года**  
дата включения в реестр

**913**  
№ согласно реестру

## Кондюрин Николай Викторович

паспорт 7301 419427, выдан ОВД Железнодорожного района  
г. Ульяновска 27.03.2002 г., код подразделения 732-004,  
зарегистрирован: г. Самара, ул. Чернореченская, д. 42, кв. 174

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

**Генеральный директор  
НП «СМАОс»**





**Н.Н.Бабичева**



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»





Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 443



Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Национальное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Самарский институт - высшая школа приватизации и  
предприимчивости»

**Кондорин**

**Николай Викторович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «СИ ВШШ»

с «12» марта 2014 г. по «31» марта 2014 г.

по дополнительной профессиональной программе

«Оценочная деятельность»

в объеме 108 часов

за время обучения сам(а) экзамены и зачеты  
по основным дисциплинам программы

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**632400285403**

Документ о квалификации

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	хорошо

Регистрационный номер

**ОД-1202**

Города

**Самара**

Дата выдачи

**10.04.2014**

Итоговая работа на тему:

**не предусмотрено**



Подпись: *А.В. Бирюков*

Куратор

