

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	7
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	9
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	12
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	40
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	41
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	51
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	60
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ, КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ	76

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Нежилое помещение. Назначение: Нежилое помещение. Площадь 457,80 кв.м, 1 этаж комнаты №№1-4,36; цокольный этаж комнаты №№1-20,23-39. Доля 1/2 по адресу: Самарская область, г.Самара, Ленинский район, ул.Садовая, 265.

Имущественные права на объект оценки:

Улучшений: Право общей долевой собственности. Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АМ №157390 от 16.06.2014г.

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) – см. пункт ниже «Вид определяемой стоимости».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев.

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

Вид определяемой стоимости:

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.

Рыночная стоимость.

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

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

Дата оценки:

11.03.2016г.

Срок проведения оценки:

11.03.2016г.

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.

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

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая приложения, которые являются неотъемлемой составной частью отчета, и лишь в указанных в отчете целях.

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

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

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

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

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

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

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

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО")", место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15 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. <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», 107076, г.Москва, улСтромынка, д.18, стр.27. 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. Часть I и II. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, и также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

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

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое 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 N254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

недвижимости. Стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

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 СМАО: 1) Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости», утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года; 2) Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка машин и оборудования», утвержденные Решением Совета Ассоциации СМАО, Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 год.

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 по недвижимости (сайт "AVITO" (<http://www.avito.ru>)).
- Частные объявления (сайт «Из рук в руки», www.irr.ru).
- Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

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

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

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

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

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи от 30.05.2014г.
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о госрегистрации права серии 63-АМ №157390 от 16.06.2014г.
Техническая документация	Технический паспорт на нежилое помещение
Финансово-экономическая документация	-

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

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

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

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

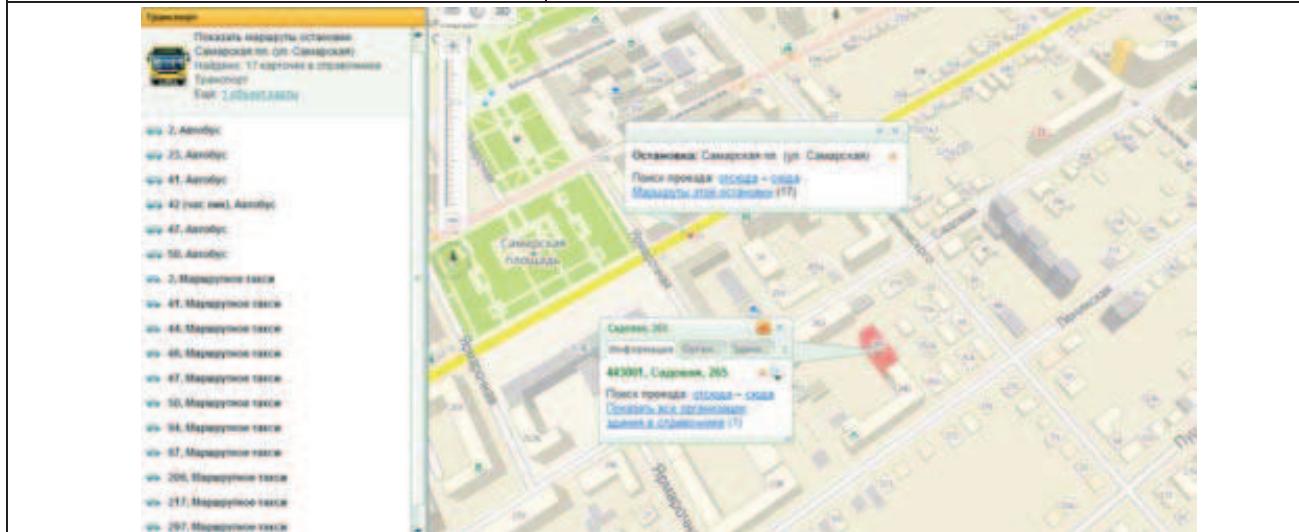
Характеристика района	
<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Район	Ленинский
Тип окружающей застройки (землепользования)	Многоэтажная и малоэтажная жилая, административно-торговая
Плотность окружающей застройки	Высокая
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Многоэтажные и малоэтажные жилые здания со встроенно-пристроенными помещениями административно-торгового назначения, отдельно стоящие административные здания



Рис.1. Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры

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

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



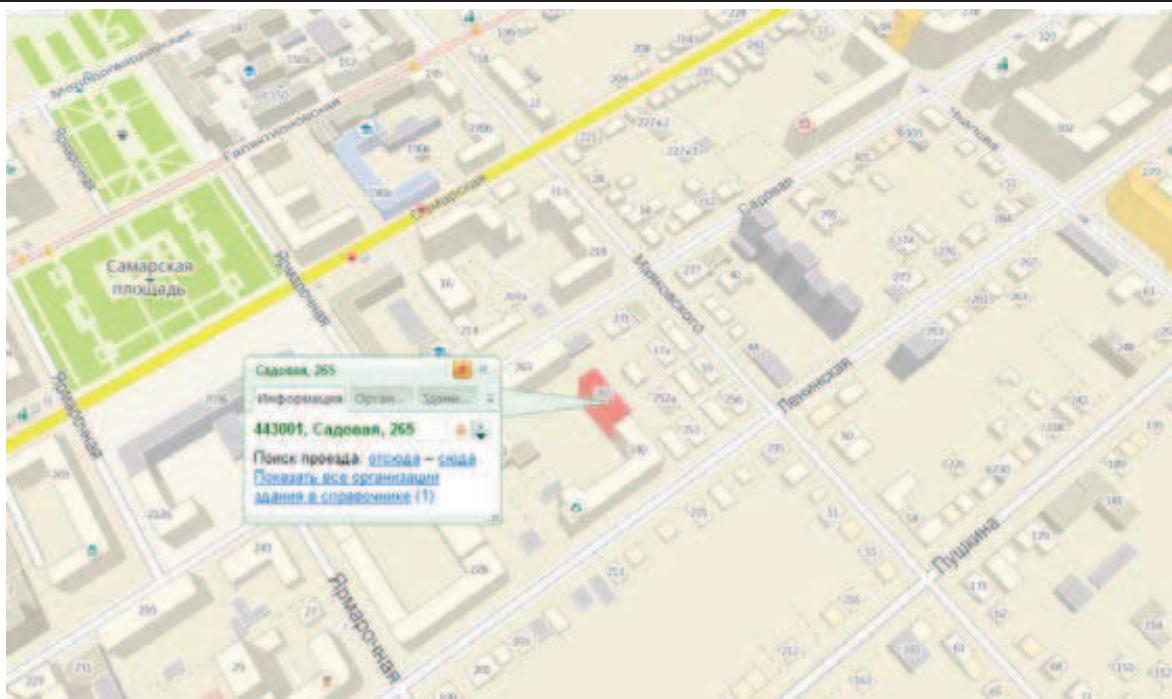


Рис.2. Местоположение объекта оценки.

Объект	Нежилое помещение. Назначение: Нежилое помещение. Площадь 457,80 кв.м, 1 этаж комнаты №№1-4,36; цокольный этаж комнаты №№1-20,23-39. Доля 1/2
Адрес объекта	Самарская область, г.Самара, Ленинский район, ул.Садовая, 265
Этаж расположения/ этажность	1 этаж комнаты №№1-4,36; цокольный этаж комнаты №№1-20,23-39
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	В технической документации данные отсутствуют
Назначение	Нежилые помещения торгового назначения (ресторан)
Текущее использование объекта оценки	Согласно назначению
Площадь общая	457,80 кв.м, доля ½ - 228,90 кв.м
Высота потолков	Цоколь – 2,9 м, 1 этаж - 3,0 м
Отдельный вход	Есть
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	При осмотре расхождений с технической документацией не выявлено

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

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундамент	Железобетонный ленточный сборный	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Ж/б плиты	Хорошее
Крыша, кровля	Рубероид	Хорошее
Полы	Плиточные, из рулонных материалов	Хорошее
Проемы	Окна – металлопластиковые стеклопакеты Двери – филенчатые	Хорошее
Отделка внутренняя	Стены – штукатурка, окраска, в технических помещениях – облицовка плиткой. Потолок – гипсокартонные конструкции, натяжной, в технических помещениях - побелка	Хорошее

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Материал</i>	<i>Состояние</i>
Инженерные системы	Центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, слаботочные устройства, кондиционирование	Хорошее

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

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

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

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



Рисунок 1.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области
Самара входит в состав Приволжского федерального округа.

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

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

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



Рисунок 1.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

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

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

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

Возможные направления развития:

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

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

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

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

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

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

Город Самара разделён на девять административных районов.

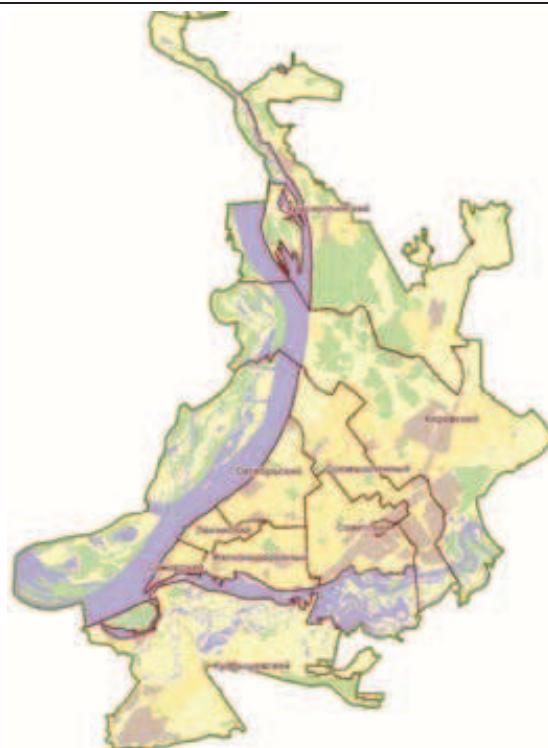


Рисунок 1.3 Административное деление г. Самара

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

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

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

2. Самарский район (30,9 тыс. чел.)

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

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

3. Ленинский район (65,1 тыс. чел.)

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

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

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

4. Железнодорожный район (99,5 тыс. чел.)

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

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

В состав район входят посёлки Шмидта и Толевый.

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

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

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

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

6. Советский район (179,9 тыс. чел.)

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

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

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

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

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

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

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

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

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (225,8 тыс. чел.)

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

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

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

На территории района расположены объекты культурно-спортивного, социального торгового и мемориального значения: культурно-досуговые центры на площади им. Кирова и П. П. Мочалова, кинотеатр «Луч», Дом ветеранов Великой отечественной войны,

учебно-спортивный центр «Грация», торгово-развлекательный центр «Вива Лэнд», Вечный огонь неизвестному солдату в парке 50-летия Октября и памятник самолету-штурмовику «ИЛ-2».

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

При этом в 37 субъектах Российской Федерации добыча полезных ископаемых в I полугодии 2015 г. возросла, в 1 субъекте Российской Федерации – осталась на уровне соответствующего периода прошлого года. Рост указанного показателя более чем на 30,0 % зафиксирован в Новгородской, Архангельской (без автономного округа), Ленинградской областях и Кабардино-Балкарской Республике.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В целом по Российской Федерации в I полугодии 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года площадь введенных в действие жилых домов увеличилась на 15,3 % и составила 34,3 млн. кв. м общей площади. Объемы построенного жилья в I полугодии 2015 г. в 69 субъектах Российской Федерации превысили уровень аналогичного периода 2014 года, в 3,2 раза – в Магаданской области, в 2,2 раза – в Камчатском крае, в 2,1 раза – в Хабаровском крае, в 1,9 раза – в Тульской области, в 1,8 раза – в Ямало-Ненецком автономном округе.

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

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

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

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

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

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

В июне 2015 г. в 7 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,5 % и более, из них в Республике Крым и г. Севастополе – на 1,4 % и 1,3 % соответственно.

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

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

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

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

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

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

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

Менее 1,0 % экономически активного населения признано в установленном порядке безработными в 22 субъектах Российской Федерации. Из них минимальный уровень зарегистрированной безработицы отмечен по состоянию на конец июня 2015 г. в гг. Москве,

Санкт-Петербурге, Севастополе, Ханты-Мансийском и Ямало-Ненецком автономных округах, Ленинградской, Московской, Нижегородской, Ульяновской, Сахалинской областях.

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

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

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Средняя номинальная заработка плата, начисленная за май 2015 года работникам организаций Самарской области, составила 27131 рублей. За месяц средняя заработка плата уменьшилась на 3,7%, по сравнению с маев 2014 года выросла на 7,2%. Реальная заработка плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в мае 2015 года составила к уровню мая 2014 года 92,3%, к уровню апреля 2015 года – 96,0%.

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

Численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет по итогам опросов населения по проблемам занятости в среднем за апрель-июнь 2015 года составила 1766,7 тыс. человек, в их числе 1702,1 тыс. человек, или 96,4% экономически активного населения, были заняты в экономике и 64,6 тыс. человек – не имели занятия, но активно его искали (в

соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

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

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

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

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

Таблица № 2.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2015 г.	Июнь 2015 г. в % к		Январь- июнь 2015 г.	Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г.
		маю 2015 г.	июню 2014 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	217832,6	107,3	103,5	1244298,9	106,2
Индекс промышленного производства, %	x	99,5	94,8	x	102,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	21245,2	97,1	121,3	121242,4	120,2
обрабатывающие производства	71694,0	115,2	101,8	408582,8	109,0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7384,3	96,7	100,6	60890,2	101,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	10482,2	114,4	84,8	43160,3	80,5
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади	174,3	в 2,4 р.	в 1,8 р.	747,3	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками	39,6	100,4	62,3	455,4	133,1
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей ¹⁾	x	x	x	14021,1	100,2
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11611,2	86,4	97,2	73995,2	113,8
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2860,5	101,3	103,8	17386,7	105,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	49716,7	101,1	79,7	273071,4	81,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	2087,6	103,8	77,8	11871,3	82,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	51420,2	110,5	87,5	274606,3	86,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11856,8	102,3	98,0	71042,8	97,3
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1116,8	97,0	87,5	6748,2	98,3
Индекс потребительских цен, %	x	100,2	115,4	x	116,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	99,1	113,0	x	113,4
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	18,9	96,5	120,3	x	x

1) Данные предварительные.

2) Темп роста в действующих ценах.

ПОКАЗАТЕЛИ Г.О. САМАРА

Прогноз социально-экономического развития городского округа Самара на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов (далее – прогноз) разрабатывался на основе комплексного анализа ситуации, сложившейся в экономике городского округа в базовом 2013 году, оценки итогов развития в 2014 году, предложений отраслевых (функциональных) органов

Администрации городского округа, а также прогнозов развития крупных организаций города. Прогноз является ориентиром социально-экономического развития городского округа Самара на среднесрочную перспективу для органов местного самоуправления городского округа Самара и принятия конкретных решений в области социально-экономической политики.

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

- в обрабатывающих производствах:

- в металлургическом производстве - проведение модернизации стана холодного проката 2300 и приобретение шлифовального станка для шлифовки рабочих и опорных валков стана горячей прокатки на ЗАО «Алкоа Самарский металлургический завод»;

- в машиностроительном комплексе – концентрация производственных мощностей и модернизация производства промышленных и специальных подшипников ОАО «Самарский подшипниковый завод»;

- в аэрокосмической отрасли:

- ОАО «Авиакор-авиационный завод» и ОАО «Салют» - создание мощностей в целях выполнения государственного оборонного заказа;

- ОАО «РКЦ «Прогресс» – модернизация испытательной базы, реконструкция и техническое перевооружение производственной базы для обеспечения серийного изготовления РН «Союз» и космического комплекса «Б-М»;

- ОАО «Кузнецов» - реализация Программы реконструкции и технического перевооружения производства, доводка и освоение серийного производства приводов для электрогенераторов, организация серийного производства ракетного двигателя «НК 33А» и серийного производства двигателя «НК-361» для газотурбовоза;

- в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака - стабилизацией финансово-экономической ситуации на ООО «Жигулевское пиво», ЗАО «Самарский булочно-кондитерский комбинат», Компания «Молторг»;

- рост объемов в нефтепереработке: рост объемов производства ОАО «Куйбышевский НПЗ» в результате реализации на предприятии программы масштабной модернизации производства, главная цель которой – полный переход на выпуск топлива класса «Евро-5», а также увеличение глубины переработки, повышение экологической и промышленной безопасности предприятия;

- в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов - рост объемов производства ЗАО «Мягкая кровля», ОАО «Железобетон», ОАО «Темплант», что будет определяться увеличением объемов строительства в городском округе Самара;

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

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

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

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

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

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

Основными направлениями в реализации намеченного в жилищной сфере будут являться:

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

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

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

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

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

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

Основные проекты г.о. Самара:

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

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

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

4. Стадион к ЧМ-2018. В 2012 году Самара вошла в число городов, которые будут принимать у себя матчи Чемпионата Мира по футболу в 2018 году. Подготовка к ЧМ-2018 предусматривает масштабные работы по благоустройству, капитальный ремонт дорог, модернизацию транспортной системы. На территории, прилегающей к стадиону, будет размещаться инновационный технополис «Гагарин-центр», объект отдыха и туризма. Общая площадь объекта проектирования составляет 930 га.

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

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

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

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

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

10. Модернизация производства. На данный момент работа ведется в компаниях аэрокосмической отрасли: корпорации «Кузнецова»

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

3. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА В 2011 - 2015 гг.

В настоящее время состояние розничной торговли г.о. Самара в основном определяется деятельностью торговых сетей различной специализации, представленных как местными торговыми сетями («Остап», «Меркурий-продукт» и т.д.), так и сетевыми ритейлерами регионального и федерального уровня («Покупочка», «Перекресток» «Пятерочка+», «Магнит», «Карусель», «Ашан»).

Еще недавно Самара испытывала нехватку высококлассных объектов коммерческой недвижимости. Теперь в городе активно возводят современные офисные и торговые центры.

Помимо роста количественных показателей развития торговли наблюдаются и качественные изменения: распространение передовых методов обслуживания населения, активное внедрение сетевого принципа организации бизнеса, появление комплекса дополнительных услуг для покупателей, проведение рекламных акций, сезонных скидок и распродаж.

После летней стагнации в конце 2014 года рынок коммерческой недвижимости активизировался. В частности, доходность коммерческих помещений больше не зависит

напрямую от того, в центре города или на периферии находится объект. Зато наиболее востребованные на рынке небольшие площади вне зависимости района их размещения, но в локациях с высокими показателями пешеходной проходимости, демонстрируют значительный рост ставок капитализации.

Динамика развития потребительского рынка городского округа Самара свидетельствует о тенденции к развитию современных форматов торговли, а также увеличению доли организованной торговли.

Если говорить о динамике развития основных секторов рынка коммерческой недвижимости Самары, в частности о секторе торговых помещений, можно отметить, что по обеспеченности качественными торговыми помещениями Самара занимает лидирующие позиции.

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

- застройка площадки бывшего подшипникового завода 4 ГПЗ (Квартал «Самара-Центр» площадью около 40 га),
- застройка территории завода имени Масленникова (площадью около 50 га),
- офисно-жилой комплекс около Центрального Автовокзала,
- застройка площадки бывшего Ипподрома
- комплексная застройка в п. Лейтенанта Шмидта.
- проект «Хлебная Площадь» в границах улиц Комсомольская, Фрунзе и акваторий рек Волга и Самара
- ТЦ Бумеранг на первой линии трассы Самара-Бугуруслан в продолжении Аэропортовского шоссе.

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

Географически удачное местоположение должно привлечь сюда поток покупателей, однако успешность проекта во многом будет связана с правильной организацией парковки около ТЦ.

2015 год был непростым для девелоперов и застройщиков, однако сложившаяся кризисная ситуация не помешал дальнейшему развитию рынка.

В сегменте торговой недвижимости ожидаемым крупным проектом начала 2014 года безусловно стало открытие в августе ТЦ «Амбар» площадью около 120 тыс.кв.м на Южном шоссе. Удачное местоположение, удобные подъездные пути, а также продуманная концепция от управляющего Виктора Суркова привлечет к себе потребительский поток не только жителей Куйбышевского района, но и близлежащих населенных пунктов. А также перетянет на себя часть посетителей ТЦ «Космопорт» и других крупных торговых объектов в черте города, ввиду сложности доступа к ним. В этом же районе в 2013 году открылся второй суперокружной торговый центр «МЕТРО Кэш энд Керри» общей площадью 120 тыс.кв.м.

Таким образом, в Куйбышевском районе формируется еще один крупный торговый кластер, а совместно с ТРК «Аврора», который открылся также этим летом и планируемым ТЦ на территории бывшей табачной фабрики образуется второй крупный торговый коридор помимо Московского шоссе (площадь ТЦ около 500 тыс.кв.м) - ул.Аврора/Южное шоссе (площадь ТЦ около 430 тыс.кв.м).

Также стоит отметить, что появляются и новые локации торговых объектов. В 2013 году открылся Дисконт-центр «Ди-порт» площадью около 30 тыс.кв.м на Заводском шоссе 111 (в типичной промзоне города), продолжив ряд торговых объектов на улице 22 Партизанства (ТЦ «Победа» строительной направленности, рынок «Норд»).

В январе 2016 года откроется офисный центр в ТЦ «Good'Ok» на территории завода «ВолгаКабель» на ул.Красноармейской 133 (район железнодорожного вокзала). В планах группы «Виктор и Ко» запускать торговый центр «Гудок» поэтапно. И начать хотят с офисов. Площадь торгового центра составит около 250 тыс.кв.м и в этой части города он станет самым крупным торговым объектом. Однако, с освоением отдаленных районов Самары, город может принять еще

несколько тысяч квадратных метров коммерческой недвижимости. Главную роль в этом будет играть удобное расположение новых ТЦ.

По данным с сайта мэрии Самары в 2014 году Жители Самары на публичных слушаниях согласовали строительство нового торгового центра на месте «Колизея» на улице Стара-Загора. Планируется, что ТЦ «Колизей» в ближайшее время снесут. После чего компания «АВЦ» займется строительством нового здания.

Крупнейший ретейлер X5 Retail Group N. V. продал ТЦ «Колизей» группе «Виктор и Ко». Дочерняя компания группы «АВЦ» в июле 2014 года приобрела само здание и земельный участок. Инвестиции в строительство составят 70–85 млн. долларов. Компания намерена начать строительство в 2015 году, ввести ТЦ в эксплуатацию планируют в конце 2016 года¹.

На месте рынка на Барбошиной поляне в Самаре будет построен торгово-офисный центр с автостоянкой. Разрешение от мэрии Самары на разработку документации по планировке территории в границах пр. Кирова, ул. Ново-Садовой и жилой застройки в Промышленном районе получило ООО «Фараон». Проект должен быть готов через полгода.

Также еще два проекта ТЦ в Самаре прошли публичные слушания. ООО «Мемориал» намерен построить на Южном шоссе. Компания «Хозтовары» – на ул. Братьев Коростелевых, 3 на площадке площадью в 10,1 тыс. кв. метров.

После внесения изменений в федеральном законодательстве, согласно которым с 1 января 2013 года рынки могут располагаться лишь в капитальных строениях, в Самаре 17 бывших розничных рынков должны перепрофилироваться в статус ярмарок, торговых центров или торговых комплексов².

На месте самарского рынка «Шапито» планируют строительство большого торгового центра с широким ассортиментом. Заявку на разрешение построить ТЦ подавало ООО «Коробейник». Площадь участка 2 тыс. кв. м. Молл разместится на площади 4197 квадратных метров, из которых 1750 квадратов находится в собственности фирмы «Коробейник».

В сентябре 2015 года была проведена реконцепция бывшего торгового центра «Вертикаль». В новый специализированном ТЦ «Сила спорта» размещены спортивные магазины, кинотеатр, рестораны и кафе, банкоматы, салон красоты, а также фитнес-центр с единственным в Самаре «умными тренажерами».

Таблица 3.1 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов торговой недвижимости в г. Самара

Название объекта	Тип объекта	Девелопер	Адрес	Описание/якорные арендаторы	Общая площадь, кв.м	Год ввода/ последней реконструкции
ТОЦ Вертикаль	Окружной	ЗАО «Эл-Траст»	Московское шоссе, 17	супермаркет «Карамель»	торговая площадь - 19 654	2011
ТЦ Самолет	Окружной	X5 Retail Group	Московское шоссе, 185 а	гипермаркеты «Карусель», «Эльдорадо», магазин обувной сети «Palatin»	31 546	2011
ТРЦ МЕГА-ИКЕА	Суперокружной	IKEA MOSS	Московское шоссе, 24 км, 5	мебельный магазин IKEA, продуктовый гипермаркет «Ашан», гипермаркет товаров для дома «Leroy Merlin».	130 000	2011
ТОЦ НОТА	Районный	ООО "Мелодия"	Московское шоссе, 286	кибермаркет электронной и офисной мебели «Юлмарт»	10 000	2012
II очередь ТРК МегаСити	Окружной	«Виктор и Ко»	Ново-садовая 160	гипермаркет «Карусель», «Детский Мир», кинотеатр «КиноМост»	7 000	2012
МЕТРО Кэш энд Керри	«Cash & Carry»	МЕТРО Кэш энд Керри	Уральская, 225		12000	2013
Дисконт-Центр Ди Порт	Районный	Холдинг «АйБи ГРУПП»	Заводское ш, 111	Спортмастер-дисконт, O'stin-дисконт Zolla-дисконт, Colin's-дисконт	торговая площадь - 26 900	2013
Торговая галерея Охотный ряд	Окружной	ОАО «Региональный деловой центр»	Московское шоссе, 53 а		40 000	2014

¹ <http://fedpress.ru/news/bild/commercial/1412144664-na-meste-samarskogo-kolizeya-postroyat-novyj-torgovyj-tsentr>

² <http://www.samara.aif.ru/gorod/1462048>

ООО «Институт оценки и управления»

ТРЦ Южный (Амбар)	Суперокружной	«Виктор и Ко»	Южное шоссе	гипермаркет «Ашан»; строительные материалы и товары для дома «Леруа Мерлен»; электроника и бытовая техника «Медиа Маркт», «М. Видео»; спортивные товары «Спортмастер», сеть магазинов товаров для детей «Детский мир».	118 139	август 2014
ТОЦ Октябрьский	Окружной		ул. Ново-Садовая, 181р	цифровая техника DNS	4 500	2014
ТЦ «Аврора» 3-я очередь	Суперокружной		Аэродромная 49	кинотеатр формата Imax	120 000	август 2014
Новые проекты						
ТРЦ Good'Ok	Суперокружной	«Виктор и Ко»	Агибалова/Красноармейской/Урицкого/Мечникова	Продуктовый гипермаркет, Магазин бытовой техники и электроники, Гипермаркет стройматериалов, Мебельный салон, Многозальный мультиплекс	245 000	2016
Ритейл-парк Ипподром (Магнит, Спортмастер)	Суперокружной	ЗАО «Тандер», ООО «Максидом»	Московское шоссе/пр. Кирова	Магнит, Максидом	60 000	2014-2015
ТРК Самара-Центр	Суперокружной		площадка 4-ГПЗ		100 000	2кв 2015
ТРЦ «Бристоль»	Окружной	ООО «АТТИС»	Авроры/Печерская	8 кинозалов, боулинг, фудкорт, детский развлекательный центр, 2 гипермаркета, торговые площади под бутики и магазины, подземная парковка	30 360	2015
ТЦ на Московском «Декатлон»			Московское ш, 13	Декатлон		2015
ТЦ Бумеранг	Суперокружной		трасса Самара-Бугуруслан	многозальный кинотеатр, ледовая арена, манеж и детский парк, современный фитнес-центр, бассейн, фудкорт-зона, рестораны, торговые галереи	120 000	2016
ТЦ на месте ТЦ «Колизей»	Суперокружной	«Виктор и Ко»	Стара-Загора, 202	планируется снос и строительство нового ТЦ	48 000	2016
ТЦ «Управа-Ф»	Районный	ЗАО "Управа-Ф"	пос. Управленческий, ул. Красногвардейская, 14	Проект представляет собой минимолл, рассчитанный на покупки будущего дня	7 000	июнь 2016
ТРК «Крепость» на месте бывшего завода клапанов	Суперокружной	«Ленгипрогором»	Комсомольская/Фрунзе	торгово-развлекательные, выставочные и офисные функции	около 100 000	н/д
ТЦ на Поляне Фрунзе	Районный	ООО «Фараон»	пр-т Кирова/Ново-Садовая		площадь ЗУ 2,85 га	н/д
ТЦ на Димитрова	Районный		Димитрова, 1а			2015
ТЦ Витязь	Окружной	ЗАО «Электроен-Авто»	Советской Армии 180/2			н/д
ТЦ на месте рынка "Шапито"	Районный	ООО "Коробейник"	Георгия Димитрова/Зои Космодемьянской	Магазин появится на месте рынка «Шапито»	4 197	н/д
Реконструкция/снос						
ТЦ Юность	Окружной	ГК «Самарский деловой мир»	Молодогвардейская, 57	детская и взрослая одежда, обувь, игрушки, бижутерия, головные уборы, турагентство	8 200	2011
ТД Захар	Окружной		Ново-Садовая 106	супермаркет «Карамель», супермаркет бытовой техники «Корпорация ЦЕНТР»	23 000	2013
ТРК Космопорт	Суперокружной	«Виктор и Ко»	Дыбенко, 30	гипермаркет «Ашан»; строительные материалы и товары для дома «Леруа Мерлен»; электроника и бытовая техника «Медиа Маркт»; спортивные товары «Спортмастер», сеть магазинов товаров для детей «Детский мир».	137 000	2012-2013
ТРК Московский	Суперокружной	«Виктор и Ко»	Московское шоссе, 18 км, 25	гипермаркет «Ашан»; электроника и бытовая техника «Медиа Маркт», «М. Видео»; супермаркет товаров для дома «Уюттерра», спортивные товары «Спортмастер», сеть магазинов товаров для детей «Детский мир».	154 000	2012-2013
ТЦ Колизей	Районный	X5	Стара-загора, 202		16 000	снос
ТЦ Сила Спорта	Окружной		Московское шоссе, 17	Фитнес клуб «Физика», Red Fox. Кафе, рестораны: Divini Caffe, Кофейня Wake cup Кинотеатр «Вертикаль», Студия красоты NUVO	12 000	26 сентября 2015

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

Год/квартал	4 квартал 2014 год	1 квартал 2015 год	2 квартал 2015 год	3 квартал 2015 год	4 квартал 2015 год
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	767	775	952	956	789
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	164 903	165 747	185 989	185 245	176 418

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

Год/квартал	4 квартал 2014 год	1 квартал 2015	2 квартал 2015	3 квартал 2015	4 квартал 2015 год
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	522	426	528	403	445
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	147 020	142 238	155 465	114 481	132 415

4. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Совокупный объем торговых площадей г. Самара образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие здания торговой функции – торговые центры и торгово-развлекательные центры;
- встроенно-пристроенные помещения на первых этажах жилых домов (встройка) торгового назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на первой линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом, и в совокупности они образуют торговые коридоры. В них (особенность Самары) могут быть представлены разные по функционалу площади: как торговые, так и офисные. Однако для торговых коридоров (стрит-ритейла) все же характерно размещение точек продаж: мульти или монобрендовых магазинов или офисов продаж (например, банков или риэлторских компаний), сферы услуг.

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

- ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
- ул. Куйбышева
- ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)
- ул. Победы и ул. Гагарина (периодически, на всем протяжении этой магистрали)

Деловой центр Самары образует локация, расположенная частично в Самарском, частично в Ленинском и Октябрьском районах. По своему движению деловой центр г. Самара все сильнее тяготеет из исторического центра (Самарский район) в Октябрьский, где торговые площади имеют максимальную для города концентрацию.

Таблица 4.1 Общие сведения о рынке торговой недвижимости г. Самара

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2015 г., шт.	789	445
Общая площадь торговой недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 4 квартал 2015 г., кв.м	176 418	132 415
Средняя площадь объекта торговой недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2015 г., кв.м	176	224
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов торговой недвижимости	ул. Авроры, ул. Гагарина, Московское ш., ул. Галактионовская, Кирова пр-т, ул. Ново-Садовая, ул. Куйбышева,	ул.22 Паргуса, ул. Авроры, ул. Венцека, ул. Гагарина, ул. Дыбенко, Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Полевая, ул.Куйбышева, ул. Осипенко,

	ул. Ленинская, ул. Полевая, ул. Мичурина, ул. Молодогвардейская, ул. Победы, ул. Стара-Загора, ул. Мориса Тореза, ул. Фрунзе, ул. Революционная, ул. Ленинградская	ул. Масленникова, ул. Металлургов, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Ново-Вокзальная, ул. Ново-Садовая, ул. Революционная, ул. Ленинградская
Преобладающий тип предложений по объектам торговой недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов	
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2015 года	<ul style="list-style-type: none"> • затраты на уборку, охрану объекта, • затраты на управление и заключение договоров аренды, • затраты на оплату обслуживающего персонала, • затраты на вывоз мусора, • затраты на содержание территории и автостоянку, • налог на имущество, • плата за землю, • страхование, • резервы на замещение. 	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Для торговых объектов класса С и ниже)	Среднее 17	Расширенный интервал 10 – 30

Таблица 4.2 Основные источники информации по рынку торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2015 г.

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

5. СЕГМЕНТ КРУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ Г.САМАРА³

Совокупная площадь всех крупноформатных торговых объектов г. Самара ТЦ по данным на 4 квартал 2015 года составляет около 1,6 млн. кв.м (НЕ включая ТЦ во встроено-пристроенных площадях и объекты менее 4 тыс. кв.м. и рынки).

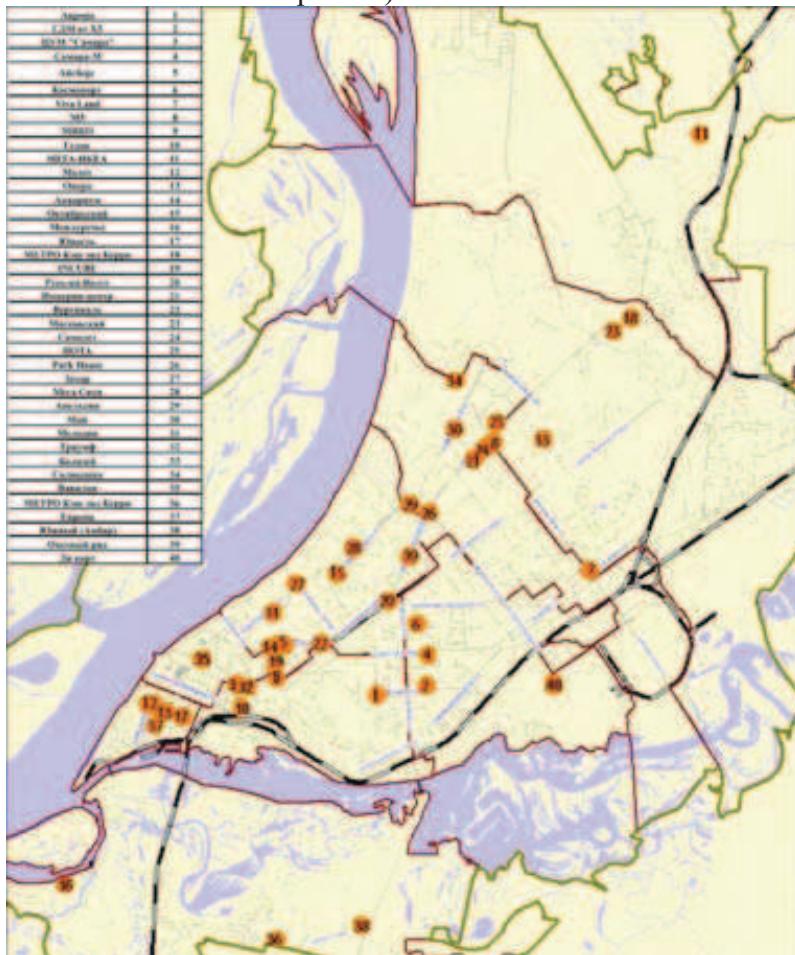


Рисунок 5.1 Карта распределения основных торговых центров г. Самара

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

Из всей массы торговых центров Самары около 20% – это старые объекты, срок реконструкции которых или срок ввода составляет более 10 лет назад, они не имеют концепта и/или должного уровня заполненности/формата «крытый рынок с операторами noname типа ИП».

Около 15% площадей – это специализированные отдельные ТЦ, преимущественно мебельные, отделочные, и универмаги DIY местных сетей.

Порядка 15% - это ТЦ, которые уже введены в эксплуатацию и/или вышли на брокеридж, но пока не открыты для посетителей.

И всего 50% - это объекты, которые принято называть концептуальными торговыми центрами (мультиформатными неспециализированными), обладающих стандартным набором ритейл-операторов: продуктовый якорь, универмаг электроники, товаров для дома, fashion-галерея, фудкорт и развлекательный якорь.

В структуре крупноформатных ТЦ превалирующую долю (79%) площадей занимают суперокружные ТРЦ, площадью свыше 45 тыс. кв.м. (доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города), 13% - окружные (общая площадь 10- 45 тыс. кв.м), и 8% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).

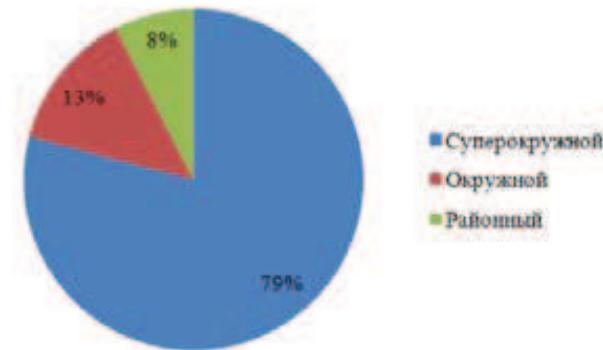


Рисунок 5.2 Структура рынка крупноформатных ТЦ г. Самара, по состоянию на 4 квартал 2015 года, % от общей площади

Компанией, имеющей подавляющее большинство торговых площадей в управлении в г. Самара является «Виктор и Ко». По объему общей площади (GBA) они занимают 47% рынка, остальные участники рынка управляют 1-2 объектом, поэтому их доля не превышает 9% (по самым крупным объектам).

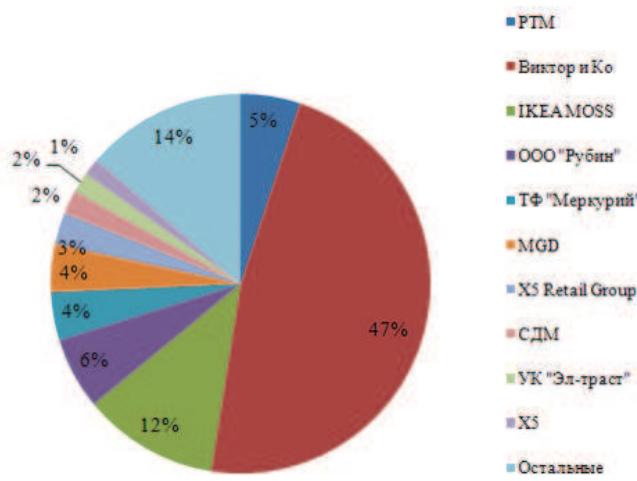


Рисунок 5.3 Структура крупнейших девелоперов ТЦ г. Самара по количеству площадей находящихся в управлении, % от общей площади ТЦ по состоянию на 4 квартал 2015 г.

Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 4 квартала 2015 года вырос и составил в среднем 4,1%.

Минимальная доля вакантных помещений по состоянию на 4 квартал 2015 года зафиксирована в секторе суперокружных ТЦ, где этот показатель составляет 3,2%. Много пустых помещений замечено в ТЦ «Мегасити» и ТРК «Московский».

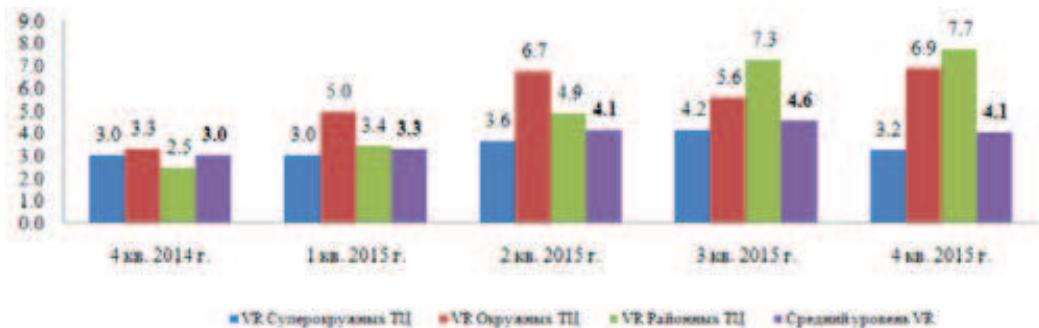


Рисунок 5.4 Динамика уровня вакантных площадей (VR) в крупноформатных ТЦ г. Самара, % от общей площади, 2014-2015 гг.

Средняя арендная ставка в 4 квартале 2015 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 855 руб.кв.м/мес. до 2,6 тыс. руб.кв.м/мес.за типовую торговую секцию. Наблюдается снижение арендных ставок в крупных и средних торговых центрах.

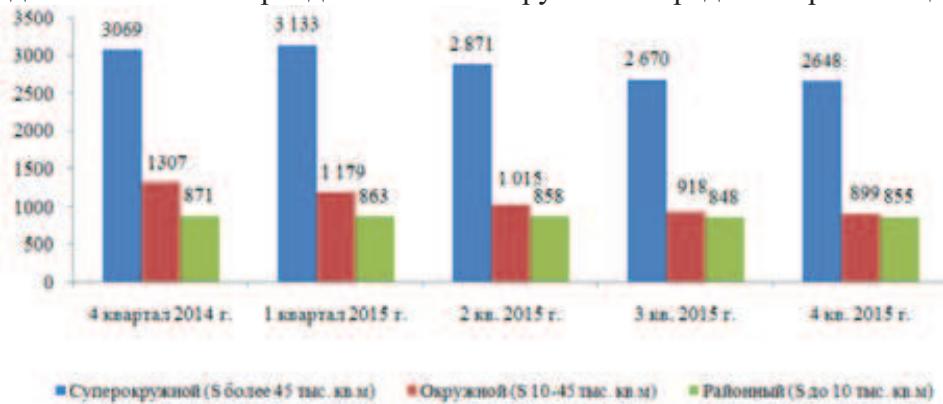


Рисунок 5.5 Средние арендные ставки в ТЦ Самары за типовую торговую секцию, 4 квартал 2015 г., руб.кв.м/мес.

Сделки по продаже торговых помещений в крупноформатных торговых центрах и торгово-развлекательных центрах или по продаже крупноформатных ТЦ/ТРЦ целиком единичны, носят закрытый характер.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки торговых помещений в ТЦ/ТРЦ г. Самара, относятся:

- тип торгового объекта (ТЦ или ТРЦ, суперокружной, окружной, районный);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- обеспеченность парковочными местами;

6. СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА⁴

По состоянию на 4 квартал 2015 года в сегменте аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 18% экспозиции приходится на Октябрьский район.



Рисунок 6.1 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

⁴ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 4 квартал 2015 года составил около 125 тыс.кв.м.



Рисунок 6.2 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений в 4 квартале 2015 года преобладают объекты небольших площадей до 500 кв.м и составляют 94% от общего количества в штуках.

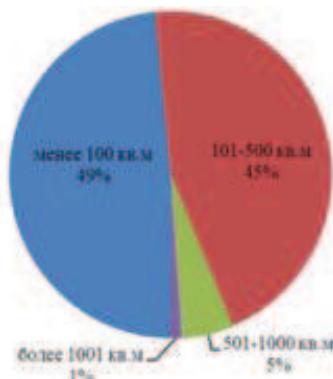


Рисунок 6.3 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара в аренду по общему количеству в шт. по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на 4 квартал 2015 года составила 765 руб./кв.м/мес., что на 6% ниже, чем на конец 2014 года.

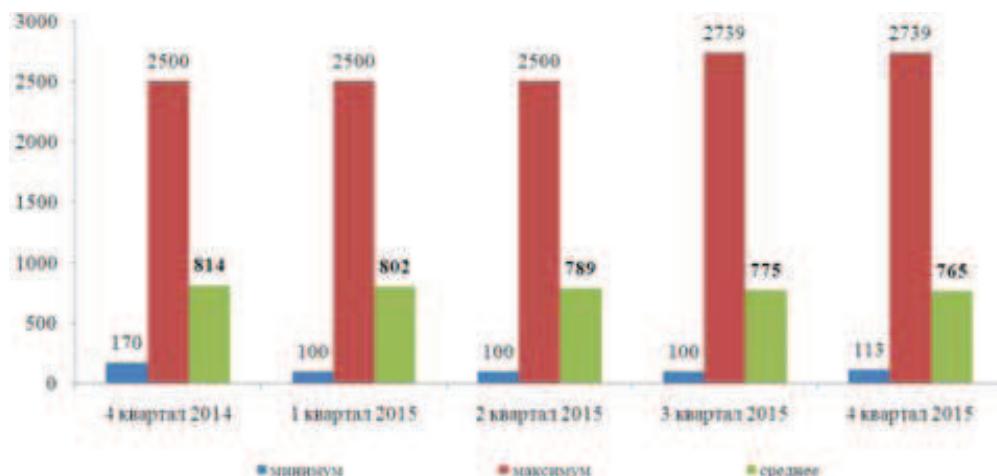


Рисунок 6.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2014-2015 гг., руб./кв.м/мес.

По данным на 4 квартал 2015 года минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости г. Самара составляет 113 руб./кв.м/мес. в Самарском районе (сдается торговое помещение площадью 75 кв.м на пересечении улиц Пионерская/Галактионовская).

Самые дорогие торговые помещения в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение – 2739 руб./кв.м/мес. в Железнодорожном районе на пересечении улиц

Гагарина/Революционная (сдается помещение под магазин). Также высокой популярностью среди ретейл-арендаторов пользуется и другие трафикообразующие перекрестки города, далеко не всегда расположенные в центре Самары: район железнодорожного вокзала, ул. Гагарина – ул. Революционная, ул. Победы, ул. 22 Партсъезда, пр. Масленникова – ул. Мичурина.

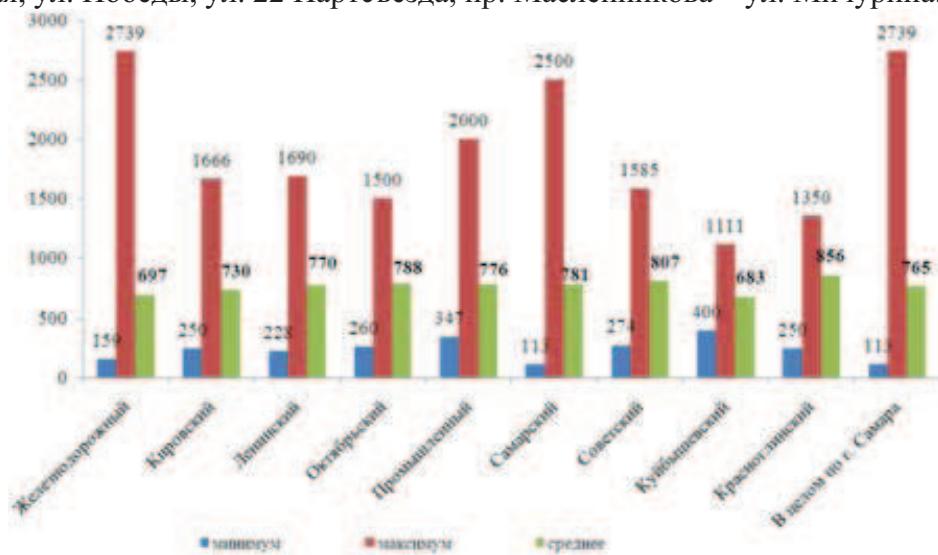


Рисунок 6.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., руб./кв.м/мес.

С точки зрения разбивки по площадям по состоянию на 4 квартал 2015 года арендная ставка по-прежнему разнится. Наиболее высокая арендная ставка в торговых помещениях встроено-пристроенного формата представлена в размере площади до 100 кв.м и составила в среднем 836 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных торговых помещениях на первых этажах жилых домов – в среднем 598 руб./кв.м/мес.

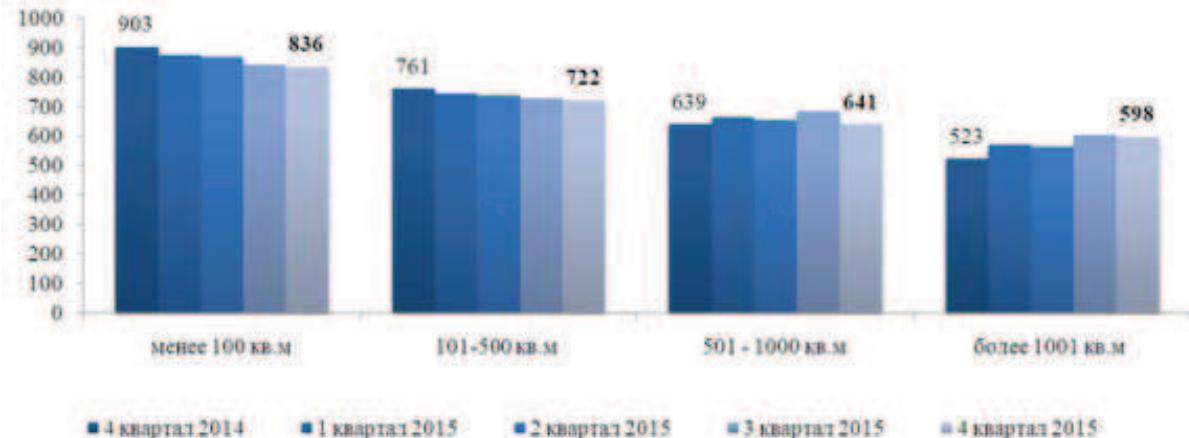


Рисунок 6.6 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов торговой недвижимости встроено-пристроенного формата г. Самара с разбивкой по общей площади, 2014-2015 гг., руб./кв.м/мес.

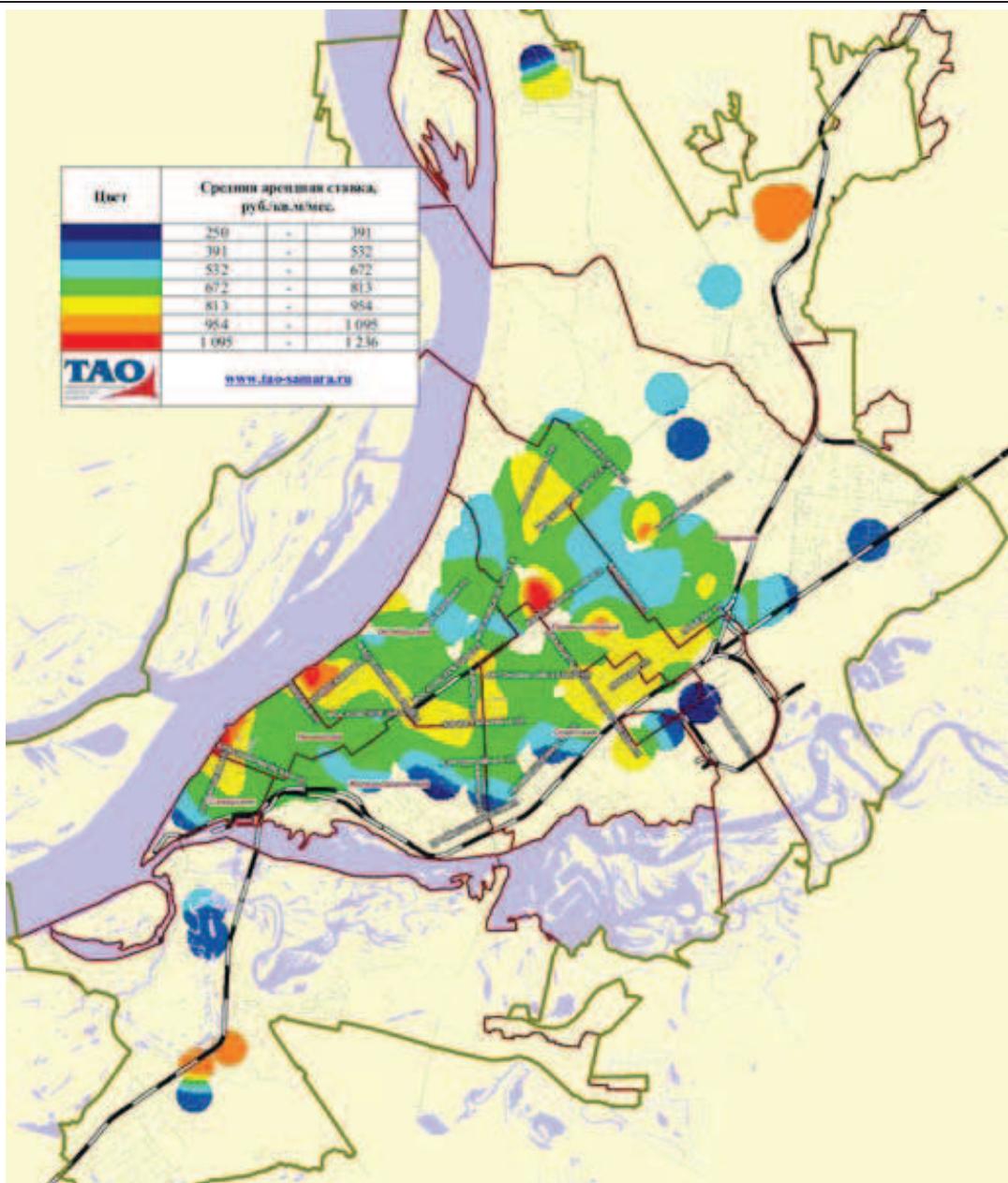


Рисунок 6.7 Ценовая карта по средним ценам предложения арендных ставок объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на 4 квартал 2015 г., руб./кв.м/мес.

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

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

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- обеспеченность парковочными местами;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субситутов или дополняющих товаров);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

7. СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА Г. САМАРА⁵

По состоянию на 4 квартал 2015 года в сегменте продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города приходится на Октябрьский район (25% от общего количества в штуках).



Рисунок 7.1 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроенно-пристроенного формата в 4 квартале 2015 года составил около 132,4 тыс. кв.м.



Рисунок 7.2 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 500 кв. м (90% от общего количества в штуках).

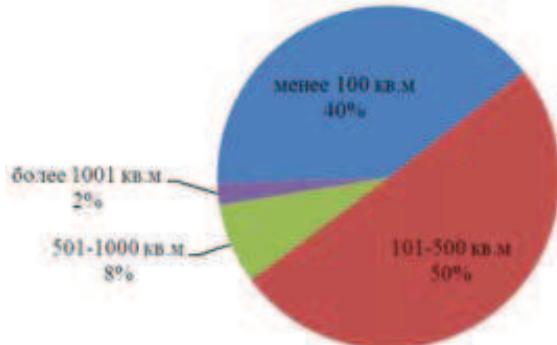


Рисунок 7.3 Структура предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 4 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

По данным на 4 квартал 2015 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара составила 64,5 тыс. руб./кв.м, что на 1,4% выше, чем на конец 2014 года.

⁵ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

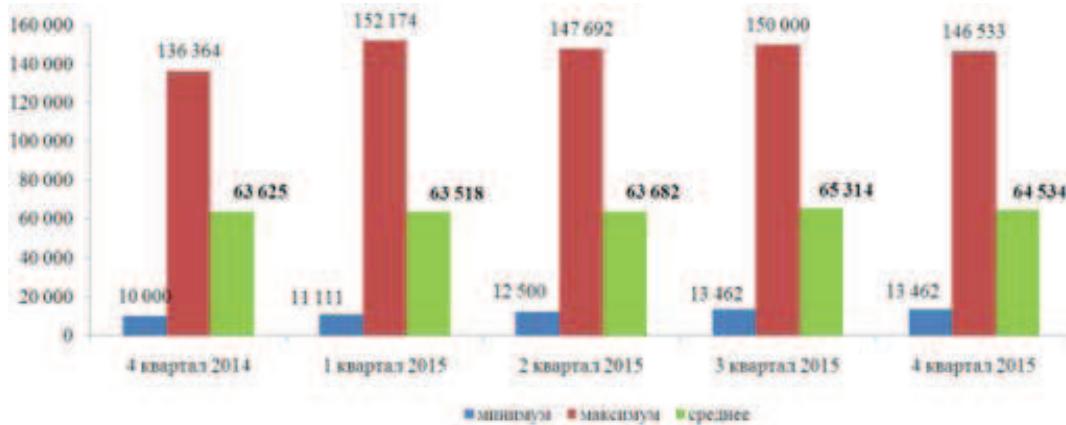


Рисунок 7.4 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара за 2014-2015 гг., руб./кв.м

дорогие предложения торговых помещений в 4 квартале 2015 года сосредоточены в Октябрьском районе, где средняя цена составляет 67,3 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые площади предлагаются в Куйбышевском районе – в среднем по 54,8 тыс. руб./кв.м.

Минимальное значение цены предложения объектов торговой недвижимости составляет 13,4 тыс. руб./кв.м в Железнодорожном районе (торговое помещение площадью 260 кв.м на пересечение улиц Пензенская/Владимирская). Максимальное значение – 146,5 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (помещение под торговую деятельность на пересечение улиц Гагарина/Московское ш.).

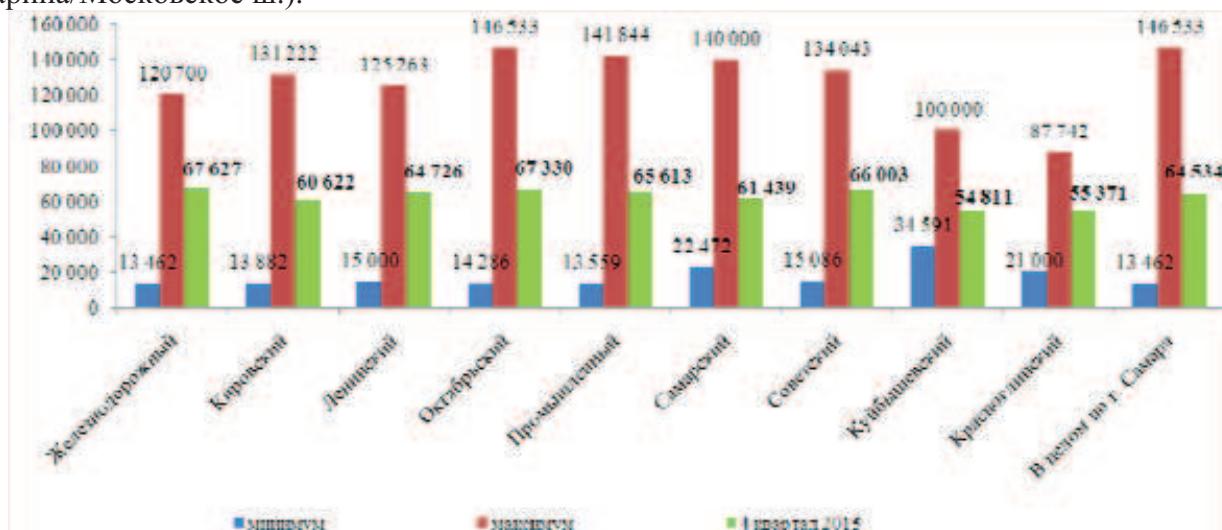


Рисунок 7.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., руб./кв.м

По на 4 квартал 2015 года в сегменте продажи с позиции размера общей площади торговой недвижимости крупные предложения (более 1001 кв.м) дешевле объектов площадью до 100 кв.м и составляют 47,5 тыс. и 81,4 тыс. руб./кв.м соответственно.



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

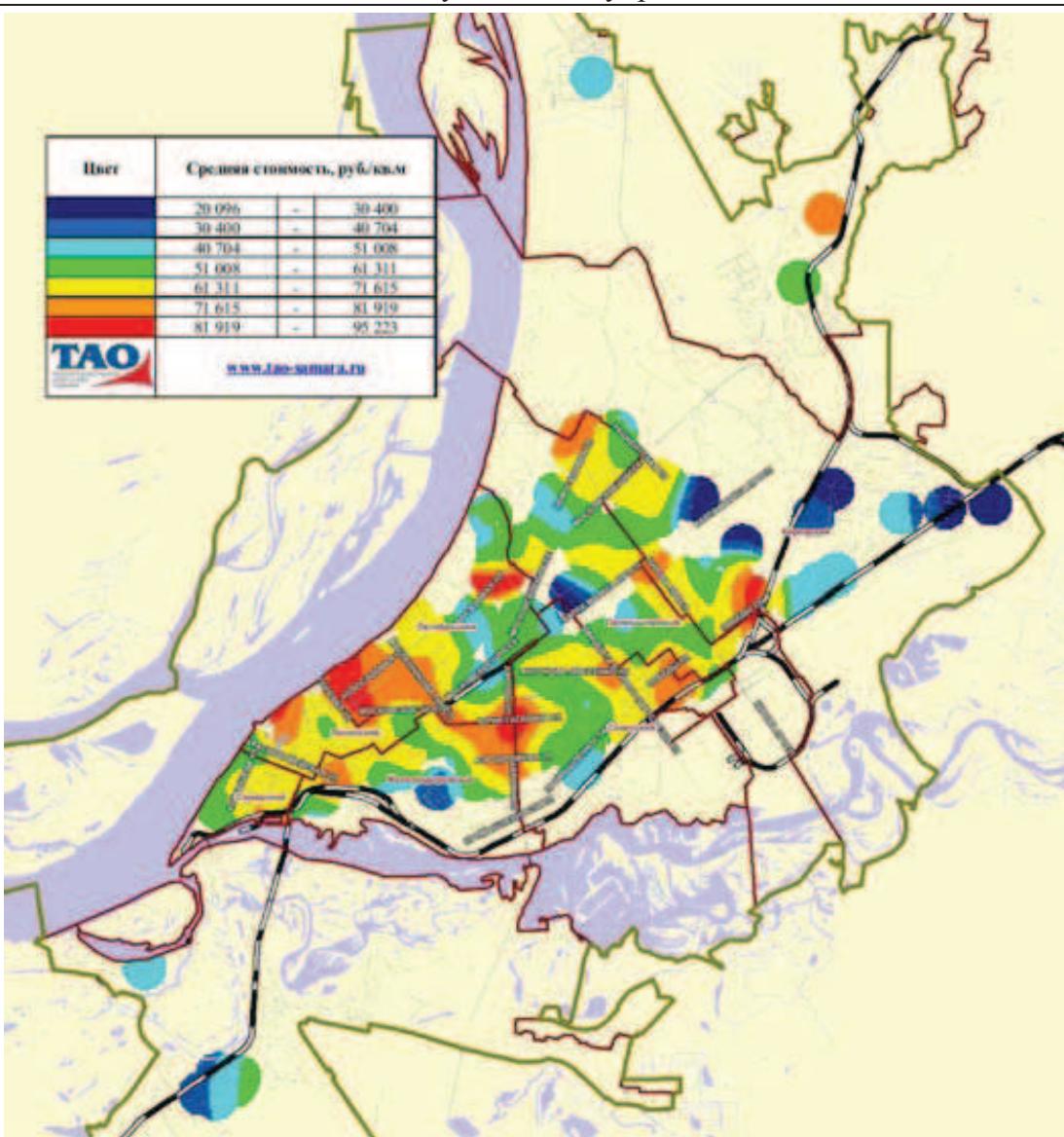


Рисунок 7.7 Ценовая карта по средним ценам предложения объектов торговой недвижимости встроенно-пристроенного формата г. Самара по состоянию на 4 квартал 2015 г.

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

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

- расположение здания в границах делового центра города и/или в границах локации, в которой размещены крупные торговые объекты;
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- количество парковочных мест;
- возможность визуального позиционирования торговой точки (наличие витрин, указателей и возможности их установки);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности торговых точек товаров-субситутов или дополняющих товаров).
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

8. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

В среднем для торговых площадей ставка капитализации по г. Самара на 4 квартал 2015 года установилась на уровне 9,96%.



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

По административным районам г. Самара средняя величина ставки капитализации торговых помещений по состоянию на 4 квартала 2015 года находится в диапазоне от 8,66 до 12,99%.

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

Административный район г. Самара	Средняя величина ставки капитализации, %
Железнодорожный	8,66
Кировский	10,12
Ленинский	9,99
Октябрьский	9,83
Промышленный	9,93
Самарский	10,68
Советский	10,27
Куйбышевский	10,47
Красноглинский	12,99
В целом по Самаре	9,96

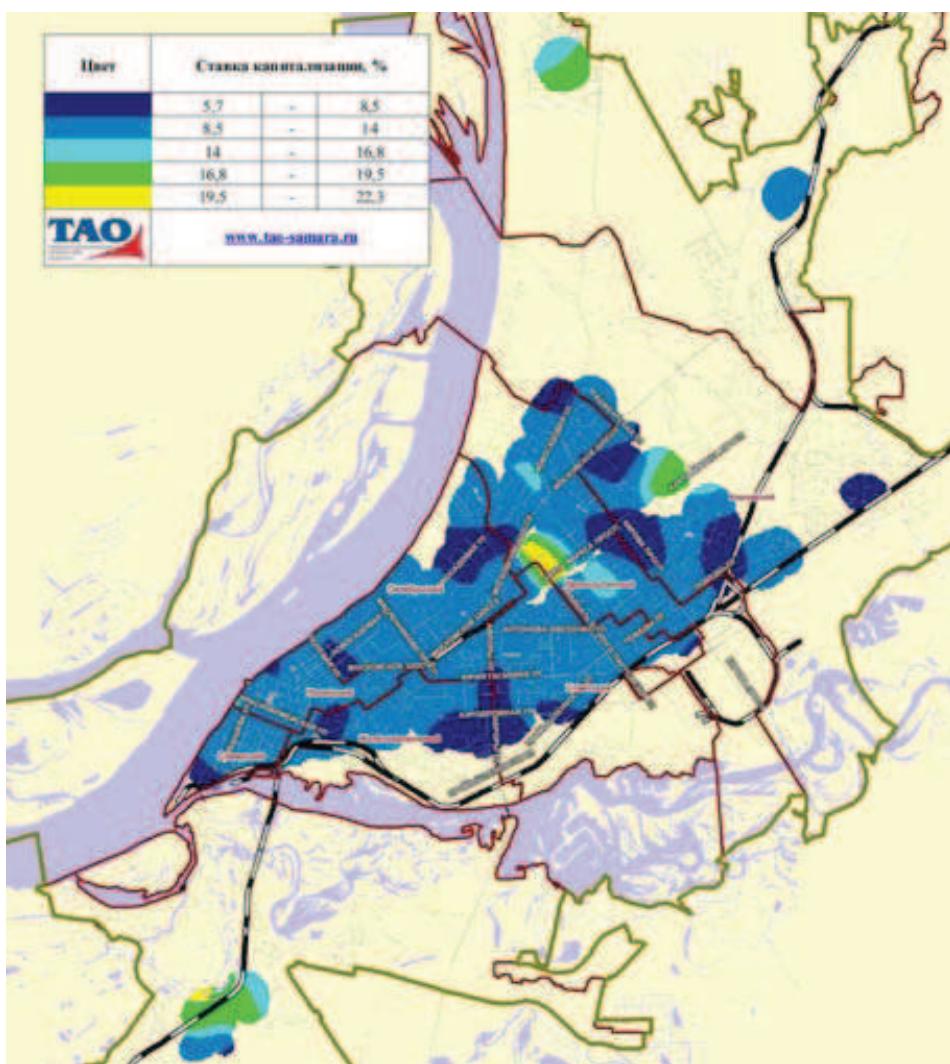


Рисунок 8.1 Карта ставок капитализации (средние значения) объектов торговой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2015 г., %

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

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2015 года составляет 147 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на 4 квартал 2015 года установились в Ленинском районе – 186 сут. Минимальный срок экспозиции у торговых помещений в аренду в Кировском районе (129 сут.).

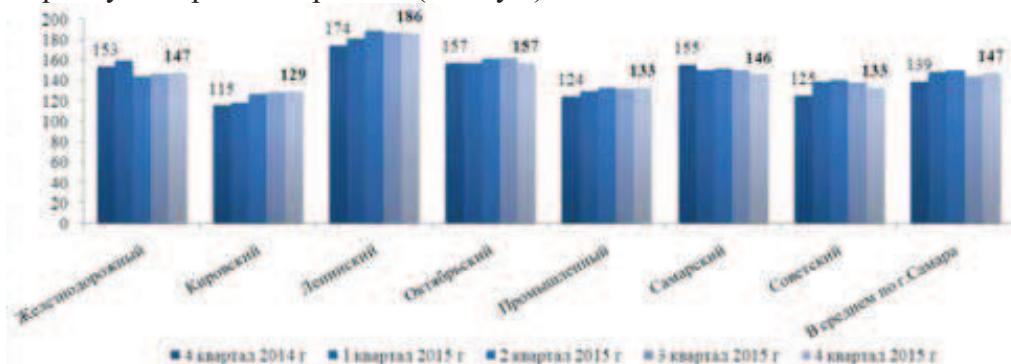


Рисунок 9.1 Средние сроки экспозиции по аренде объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., сут.

Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2015 года составляет 157 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Самарском районе (в среднем 176 сут.), а минимальное среднее значение – в Советском районе (131 сут.).



Рисунок 9.2 Средние сроки экспозиции по продаже объектов торговой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г., сут.

10. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. САМАРА

СЕГМЕНТ КУПНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

- В структуре крупноформатных ТЦ превалирующую долю (79%) площадей занимают суперокружные ТРЦ, площадью свыше 45 тыс. кв.м. (доля площадей в кв.м от общей площади всех ТЦ города), 13% - окружные (общая площадь 10- 45 тыс. кв.м), и 8% - районные (общая площадь до 10 тыс. кв.м).
- Показатель свободных площадей в ТЦ Самары по итогам 4 квартала 2015 года вырос относительно конца 2014 года и составил в среднем 4,1%.
- Средняя арендная ставка в 4 квартале 2015 года в ТЦ г. Самара в зависимости от типа варьируется в диапазоне от 855 руб.кв.м/мес. до 2,6 тыс. руб.кв.м/мес.за типовую торговую секцию. Наблюдается снижение арендных ставок в крупных и средних торговых центрах.

СЕГМЕНТ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА

- По состоянию на 4 квартал 2015 года в сегменте аренды торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города 18% экспозиции приходится на Октябрьский район.
- Совокупный объем предложения торговых площадей встроенно-пристроенного формата в аренду по состоянию на 4 квартал 2015 года составил около 125 тыс.кв.м.

- В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды торговых помещений в 4 квартале 2015 года преобладают объекты небольших площадей до 500 кв.м и составляют 94% от общего количества в штуках.
- Средняя арендная ставка на торговые площади встроенно-пристроенного формата по состоянию на 4 квартал 2015 года составила 765 руб./кв.м/мес., что на 6% ниже, чем на конец 2014 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара в аренду в 4 квартале 2015 составляет 147 сут. Максимальный срок экспозиции по состоянию на 4 квартал 2015 года установились в Ленинском районе – 186 сут. Минимальный срок экспозиции у торговых помещений в аренду в Кировском районе (129 сут.).
- По состоянию на 4 квартал 2015 года в сегменте продажи торговых помещений г. Самара встроенно-пристроенного формата при распределении предложений по административным районам города приходится на Октябрьский и Промышленный районы (25% и 14% соответственно от общего количества в штуках).
- Совокупный объем предложения продажи торговых площадей встроено-пристроенного формата в 4 квартале 2015 года составил около 132,4 тыс. кв.м.
- В структуре предложений по размеру площади торговых объектов на продажу по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 500 кв. м (90% от общего количества в штуках).
- По данным на 4 квартал 2015 года средняя цена предложения торговой недвижимости встроено-пристроенного формата г. Самара составила 64,5 тыс. руб./кв.м, что на 1,4% выше, чем на конец 2014 года.
- Средний срок экспозиции торговых площадей г. Самара на продажу в 4 квартале 2015 года составляет 157 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Самарском районе (в среднем 176 сут.), а минимальное среднее значение – в Советском районе (131 сут.).
- В среднем для торговых площадей ставка капитализации по г. Самара на 4 квартал 2015 года установилась на уровне 9,96%

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

4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

имущество (а это ничто иное, как рыночная стоимость), не может в данном случае формироваться алгоритмом затратного подхода.

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

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже помещений аналогичного назначения в рассматриваемом районе города. Информация об аналогах была получена из базы данных Информационной системы «Центр» и сайта «Avito» (www.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: Π_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 наличия 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 стоимости метод сравнения продаж или как его еще называют метод общего анализа рынка.

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

Метод сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Нежилое помещение, "Avito", т.8-927-260-83-25, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_111_m_744834165
Дата актуальности цены аналога	11.09.2015г.
Цена аналога	4 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	111,00
Стоимость единицы сравнения	37 838 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	3 654 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	32 919 руб.
Месторасположение	Самарский район, ул.Ленинская, 43
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	111,0
Этаж расположения	1 эт.
Расположение относительно красной линии	1 линия

Торговое помещение, 111 м²

Размещено 14 марта в 14:12 | Редактировать | Удалить | Помощь | Справка | Авито

Продайте недвижимость быстрее!

- Пригласить агента
- Сделать VIP-объявление
- Выложить изображение
- Помочь оформить в пакет

Хотите большего?

- Помощь с поиском

Адрес: Самара, ул. Ленинская, 43

Цена: 4 200 000 руб.

Агентство: Абсолют Гарант | +7 927 260 83 25 | Написать сообщение

Покупателям: скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Самара
Адрес: ул. Ленинская, 43

Площадь торгового помещения: 111 м²

Продажа: ул. Ленинская, 43/Ленинский район
Общая площадь: 111 м² - м-

ул. Ленинская, 111 м², в первом ряду! Требуется к продаже нежилое помещение, расположение на первой линии ул. Ленинская, с отдельным входом. Чистое помещение с светлым покрасившимся потолком. Помещение большая комната. Рядом находятся пекарня, парикмахерская, магазин. Помещение под любой вид деятельности, как под офис так и под торговлю, кафе и др. сферы услуг.

Цена за м²: 37 838 рублей

Цена общая: 4 200 000 руб.

Помощь с поиском

СРО

Допуск СРО с к.Ф. 30 000руб за 1 день от ООО Стройсервис Регистрация №: ДД 31 марта

Наименование аналога №2	Кафе, ИС "Центр", "Риэлт-союз", т.270-68-98
Дата актуальности цены аналога	11.09.2015г.
Цена аналога	6 950 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	170,00
Стоимость единицы сравнения	40 882 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	6 046 500 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	35 568 руб.
Месторасположение	Ленинский район, ул.Маяковского, 95
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	129,70
Этаж расположения	цокольный этаж
Расположение относительно красной линии	1 линия

Торговля, услуги, общепит - предложение

Риэлт-союз,ул. Полевая, 65 оф.4,270-68-98, 273-37-70
270-68-98 Риэлт-союз Карт. №: 160

Объект : Нежилое помещение под кафе \ кулин	Район : Ленинский																																																
Ф/пред-я : Продаю	Насел. пункт :																																																
Договор : Эксклюзивный до	Улица : Маяковского 95																																																
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Торговое помещение</td> <td>Земля</td> <td>Коммуникации</td> </tr> <tr> <td>Этажность : 1</td> <td>S общ.: 170.00</td> <td>0.00 (кв.м.)</td> <td>Гор.вода <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Затяж : 1</td> <td>S торг.: 0.00</td> <td>Форма собственности</td> <td>Канализация <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Мат. стен:</td> <td>Состояние :</td> <td>Частная</td> <td>Зл.энергия <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Кирпичный</td> <td>треб.космет.ре</td> <td>До 0 лет</td> <td>Ц/отопление <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Помещение :</td> <td>Профиль :</td> <td></td> <td>Газоснабж. <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Торговое оборудование</td> <td>Отопл.:</td> <td>Пож. сигнализация</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Дополнительная информация по объекту</td> </tr> <tr> <td colspan="4">цокольный этаж, вытяжки есть. 4 м потолки идеально под кафе \ кулинарию, помещение находится в 17 этажном здании 248 06 15 Марат</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Общие параметры</td> <td colspan="2"> Галерея Назад Вперед </td> </tr> <tr> <td colspan="2">По частям от 0.00 до 0.00</td> <td colspan="2">Использов.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"> Записать и выйти Отмена </td> </tr> </table>		Торговое помещение		Земля	Коммуникации	Этажность : 1	S общ.: 170.00	0.00 (кв.м.)	Гор.вода <input checked="" type="checkbox"/>	Затяж : 1	S торг.: 0.00	Форма собственности	Канализация <input checked="" type="checkbox"/>	Мат. стен:	Состояние :	Частная	Зл.энергия <input checked="" type="checkbox"/>	Кирпичный	треб.космет.ре	До 0 лет	Ц/отопление <input checked="" type="checkbox"/>	Помещение :	Профиль :		Газоснабж. <input checked="" type="checkbox"/>	Торговое оборудование		Отопл.:	Пож. сигнализация	Дополнительная информация по объекту				цокольный этаж, вытяжки есть. 4 м потолки идеально под кафе \ кулинарию, помещение находится в 17 этажном здании 248 06 15 Марат				Общие параметры		Галерея Назад Вперед		По частям от 0.00 до 0.00		Использов.				Записать и выйти Отмена	
Торговое помещение		Земля	Коммуникации																																														
Этажность : 1	S общ.: 170.00	0.00 (кв.м.)	Гор.вода <input checked="" type="checkbox"/>																																														
Затяж : 1	S торг.: 0.00	Форма собственности	Канализация <input checked="" type="checkbox"/>																																														
Мат. стен:	Состояние :	Частная	Зл.энергия <input checked="" type="checkbox"/>																																														
Кирпичный	треб.космет.ре	До 0 лет	Ц/отопление <input checked="" type="checkbox"/>																																														
Помещение :	Профиль :		Газоснабж. <input checked="" type="checkbox"/>																																														
Торговое оборудование		Отопл.:	Пож. сигнализация																																														
Дополнительная информация по объекту																																																	
цокольный этаж, вытяжки есть. 4 м потолки идеально под кафе \ кулинарию, помещение находится в 17 этажном здании 248 06 15 Марат																																																	
Общие параметры		Галерея Назад Вперед																																															
По частям от 0.00 до 0.00		Использов.																																															
		Записать и выйти Отмена																																															

Наименование аналога №3	Кафе, "Avito", т.8-927-260-73-11, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_338.5_m_680070568
Дата актуальности цены аналога	11.03.2016г.
Цена аналога	13 200 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	338,50
Стоимость единицы сравнения	38 996 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	11 484 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	33 926 руб.
Месторасположение	Самарский район, ул.Ленинградская,75
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	338,5
Этаж расположения	1 эт.
Расположение относительно красной линии	1 линия

Торговое помещение, 338.5 м²

Размещено 29 февраля в 10:19 | Редактировать запись | удалить объявление

Цена: 13 200 000 руб.

Адрес: Самара, Ленинградская, 75 с марта 2012

Контактный лицо: Денис Колесников

Город: Самара

Адрес: ул. Ленинградская, 75

Площадь торгового помещения: 338.5 м²

Признак: Торговое помещение

Площадь: 338.5 м²

Общая площадь: 338.5 м²

Предлагается универсальное помещение на 1-ой линии по ул. Ленинградской г. Самары. Престижный район исторического центра города. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом расположены третий рынок, многочисленные магазины, супермаркеты, возведенные частные отдельные жилые дома. Помещение имеет 2 входа, внутренние санузлы, кухня, потолки. Высота потолков 3,5-4,0 м. Центральная водопроводная канализация. В помещении выполнены хорошие условия. Сдается в аренду есть арендатор - кафе. Ориентальная цена 3896 руб./кв.м.

Цена: 3896 руб./кв.м

Общая стоимость: 13 200 000 рублей.

Придется писать с текстом "Выходить прайс по емайл" или "Выходить прайс по телефону" мы отправим Вам все наши предложения нашим клиентам. Для этого - напишите "Напечатать прайс" где контактные данные (смотрите выше).

Номер объявления: 680070568

Наименование аналога №4	Кафе, "Avito", т.8-927-001-07-07, https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_214.9_m_741416512
Дата актуальности цены аналога	11.03.2016г.
Цена аналога	12 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	214,90

Стоимость единицы сравнения	55 840 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	10 440 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	48 581 руб.
Месторасположение	Ленинский район, ул.Садовая, 280
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	214,9
Этаж расположения	подвал
Расположение относительно красной линии	1 линия

Помещение общественного питания, 214.9 м²

Цена 12 800 000 руб.

Полный аукцион

Написать сообщение

Показать, сколько предложений есть для этого помещения на Авито.

Город: Самара

Адрес: Садовая ул. 280

Продает помещение общественного питания 214.9 м²

Продает кафе в подвалном помещении с тремя раздельными конфиденциальными и полусовместными изолированными зонами имеются три санузла и две столовые зоны Кухня полностью оборудована и готова к работе

Номер объявления: 721415612

Садовая, 280

Информация Организации Здания

443001, Садовая, 280

Поиск проезда: отсюда – сюда Показать все организации зданий в справочнике (16)

Ленинградская, 75

Информация Организации Здания

443020, Ленинградская, 75

Самарская, 50

Поиск проезда: отсюда – сюда Показать все организации зданий в справочнике (11)

Маковского, 95

Информация Организации Здания

443030, Маковского, 95

Никитинская, 106

Поиск проезда: отсюда – сюда Показать все организации зданий в справочнике (1)

Ленинская, 43

Информация Здание обслуживает

443020, Ленинская, 43

Поиск проезда: отсюда – сюда

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка по фактору «Месторасположение» рассчитывалась на основании данных анализа рынка.

Объект	Аналог	<i>Ленинский район</i>	<i>Самарский район</i>
	руб./ кв.м	64 726	61 439
<i>Ленинский район</i>	64 726	0,0%	5,0%
<i>Самарский район</i>	61 439	-5,0%	0,0%

Корректировка по фактору «Состояние» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.). В данном случае принималось минимальное значение расширенного интервала.

Наименование коэффициента	Цена	
	Среднее	Расширенный интервал
Физическое состояние здания		
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,73 0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,50 0,90

Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,90
Соответственно отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,11
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,90
Соответственно отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии)	1,11
Соответственно отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в неудовлетворительном состоянии	1,23
Соответственно отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,81

Корректировка по фактору «Масштаб объекта (площадь), кв.м» принималась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка по фактору «Этаж расположения» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.). В данном случае принималось минимальное значение расширенного интервала.

Наименование коэффициента	Цена	
	Среднее	Расширенный интервал
Этаж расположения		
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,60
Отношение удельной цене объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,73
Отношение цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80
		0,93

Так как в составе объекта оценки и объектов-аналогов не один этаж, необходимо рассчитать соответствующий коэффициент:

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
цоколь, 1 эт.	первый	первый	первый	подвал
(0,9+1)/2=0,95	1,0	1,0	1,0	0,8
	-5%	-5%	-5%	16%

Корректировка по фактору «Расположение относительно красной линии» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.). В данном случае принималось минимальное значение расширенного интервала.

Наименование коэффициента	Цена	
	Среднее	Расширенный интервал
Расположение относительно красной линии		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,70
	0,88	

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88
Отношение удельной цены объекта, расположенного на красной линии, к удельной цене такого же объекта, расположенного внутри квартала	1,14

Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

Ценообразующие факторы:

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

При подборе аналогов внесены корректировки на торг в размере 13% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкоклассные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Ленинский район, ул.Садовая, 265			
Аналог №1	Самарский район, ул.Ленинская, 43	5,0%	1 646 руб.	34 565 руб.
Аналог №2	Ленинский район, ул.Маяковского, 95	0,0%	0 руб.	35 568 руб.
Аналог №3	Самарский район, ул.Ленинградская,75	5,0%	1 696 руб.	35 622 руб.
Аналог №4	Ленинский район, ул.Садовая, 280	0,0%	0 руб.	48 581 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	Хорошее			
Аналог №1	Черновая отделка	19,0%	6 567 руб.	41 132 руб.
Аналог №2	Черновая отделка	19,0%	6 758 руб.	42 326 руб.
Аналог №3	Хорошее	0,0%	0 руб.	35 622 руб.
Аналог №4	Хорошее	0,0%	0 руб.	48 581 руб.

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

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	457,80			
Аналог №1	111,0	-8,0%	-3 291 руб.	37 842 руб.
Аналог №2	129,70	-8,0%	-3 386 руб.	38 939 руб.
Аналог №3	338,5	0,0%	0 руб.	35 622 руб.
Аналог №4	214,9	-8,0%	-3 886 руб.	44 694 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	цоколь, 1 эт.			
Аналог №1	1 эт.	-5,0%	-1 892 руб.	35 950 руб.
Аналог №2	цокольный этаж	5,0%	1 947 руб.	40 886 руб.
Аналог №3	1 эт.	-5,0%	-1 781 руб.	33 841 руб.
Аналог №4	подвал	16,0%	7 151 руб.	51 845 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:5: Расположение относительно красной линии

Фактор №5	Расположение относительно красной линии	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректированная цена
Объект оценки	во дворе			
Аналог №1	1 линия	-14,0%	-5 033 руб.	30 917 руб.
Аналог №2	1 линия	-14,0%	-5 724 руб.	35 162 руб.
Аналог №3	1 линия	-14,0%	-4 738 руб.	29 104 руб.
Аналог №4	1 линия	-14,0%	-7 258 руб.	44 587 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректир. цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэф-т аналога
Аналог №1	32 919 руб.	-2 002 руб.	30 917 руб.	-6,08%	0,2500
Аналог №2	35 568 руб.	-405 руб.	35 162 руб.	-1,14%	0,2500
Аналог №3	33 926 руб.	-4 823 руб.	29 104 руб.	-14,22%	0,2500
Аналог №4	48 581 руб.	-3 994 руб.	44 587 руб.	-8,22%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 34 942 руб.

Площадь объекта, кв.м: 457,80

Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 15 996 617 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода составляет:

15 996 617 рублей.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

Обоснование выбора метода расчета.

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

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

Для обоснования его применения можно привести следующие аргументы:

- денежный поток от аренды помещения является положительным (не меняет знак с «+» на «-»);
- денежный поток от аренды помещения не подвержен резким изменениям и может считаться постоянным.
- на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже и сдачу в аренду помещений, что позволяет быстро и достаточно достоверно рассчитать коэффициент капитализации по рыночным данным

Метод прямой капитализации - способ оценки имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной или равномерно растущей величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал. Коэффициент капитализации определяется из данных рынка путем выявления взаимосвязи между чистым годовым операционным доходом от эксплуатации объектов и их рыночной стоимостью.

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

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

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Торговые площади, ИС "Центр", "Огни Самары", т.270-30-43
Дата актуальности цены аналога	11.09.2015г.
Цена аналога	169 100 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	338,20
Стоимость единицы сравнения	500 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,82
Скорректированная цена аналога	138 662 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	410 руб.
Месторасположение	Ленинский район, ул.Арцыбушевская
Состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	338,2
Этаж расположения	подвал

Торговля, услуги, общепит - предложение

Огни Самары 88462703043,88462703063 ogni.samary@list.ru г.Самара, ул.Ново-Садовая, 106, оф.601
89379891209 2747402 Устянцев Вадим Юрьевич Карт. №: 1138

Объект: универсальное
Ф/предл-я: Сдам в аренду
Район: Ленинский
Насел. пункт:
Договор:
Улица: Арцыбушевская ул

Торговое помещение
Этажность: 12 S общ.: 338.20
Этажи: S торг.: 0.00
Мат. стен: Состояние:
Монолит
Помещение: Профиль:
Торговое оборудование

Земля
0.00 (кв.м.)
Форма собственности
Частная
До -1 года

Коммуникации
Гор.вода
Канализация
Зл.энергия
Ц/отопление
Газоснабж.
Отопл.: центр.
Охрана:
Пож. сигнализация

Дополнительная информация по объекту
Помещение подвального типа с оконными проемами, стандартного размера, вход через центральный подъезд, свободная планировка в черновой отделке, в близи транспортная развязка пешеходный трафик.

Общие параметры
По частям Г от 0.00 до 0.00
Использов.: Галерея Назад Вперед
Записать и выйти Отмена

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

Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 100.00
Общая (тыс.): 169.10
Коммун. платежи
История работы с объектом
Дата ввода: 22/10/15
Дата корр.: 26/01/16
Записать и выйти Отмена

Наименование аналога №2	Торговые площади, ИС "Центр", "ЧП Семенова", т.333-38-81
Дата актуальности цены аналога	11.09.2015г.
Цена аналога	240 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	400,00
Стоимость единицы сравнения	600 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,82
Скорректированная цена аналога	196 800 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	492 руб.
Месторасположение	Ленинский район, Московское шоссе
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	400,0
Этаж расположения	1 эт.

Торговля, услуги, общепит - предложение

ЧП Семенова, Ленинградская, 84, 333-38-81(84), 89277054428
 (333-38-84 сот. 89377968056 e-mail minn-timur@yandex.ru ЧП Семенова Карт. №: 692

Объект : Торговое помещение	Район : Ленинский
Ф/предл-я : Сдам в аренду	Насел. пункт : Самара
Договор :	Улица : Московское шоссе
Торговое помещение	
Этажность : 3	С общ.: 400.00
Этажи : 1	С торг.: 0.00
Мат. стен:	Состояние :
Кирпичный	после ремонта
Помещение :	Профиль :
Торговое оборудование	
Дополнительная информация по объекту	
Первый этаж отдельно стоящего трехэтажного здания на Московском шоссе. Центральный вход в здание с Московского шоссе. Помещение состоит из двух торговых залов площадью 110 и 135 кв. м.	
Общие параметры	
По частям	Галерея Назад Вперед
от 0.00 до 0.00	Использов.
Записать и выйти Отмена	


Фиабанк
 Платите за
 информационное
 обслуживание
ИС "Центр"
 в терминалах
Фиа-Банка.

**Золотая
Корона**

Цена (руб)
 За кв.м. (ед.) : 600.00
 Общая (тыс.) : 240.00
 Коммун. платежи
 История работы с
 объектом
 Дата ввода : 25/08/15
 Дата корр.: 23/01/16
 Записать и
 выйти Отмена

Наименование аналога №3	Торговые площади, ИС "Центр", "Огни Самары", т.270-30-43
Дата актуальности цены аналога	11.09.2015г.
Цена аналога	291 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	485,00
Стоимость единицы сравнения	600 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,82
Скорректированная цена аналога	238 620 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	492 руб.
Месторасположение	Ленинский район, ул.Ленинская/ Вилоновская улКоростелевых
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	485,0
Этаж расположения	1 эт.

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. №: 771

Объект : универсальное	Район : Ленинский
Ф/пред-ля : Сдам в аренду	Насел. пункт :
Договор :	Улица : Ленинская ул /Вилоновская ул
Торговое помещение	
Этажность : 17	Земля : 0.00 (кв.м.)
Этажи : 1	Форма собственности :
Мат. стен : Кирпичный	До : -1 года
Помещение : после ремонта	Коммуникации
Помещение : Профиль :	Гор.вода <input checked="" type="checkbox"/>
Торговое оборудование :	Канализация <input checked="" type="checkbox"/>
Дополнительная информация по объекту	
Суперевроремонт, коммуникации, мощность 15 кВт, отдельный вход, в жилом доме, возможность разделения площадей по необходимости на 2.	
Общие параметры	
По частям	Галерея Назад Вперед
от 0.00 до 0.00	Использов.
Записать и выйти Отмена	

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

Золотая
Корона

Цена (руб)
За кв.м. (ед.) : 600.00
Общая (тыс.) : 291.00
Коммун. платежи

История работы с
объектом

Дата ввода : 05/12/14
Дата корр.: 26/01/16

Наименование аналога №4	Торговые площади, ИС "Центр", "ЧП Семенова", т.333-38-81
Дата актуальности цены аналога	11.03.2016г.
Цена аналога	283 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	566,00
Стоимость единицы сравнения	500 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,82
Скорректированная цена аналога	232 060 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	410 руб.
Месторасположение	Ленинский район, ул.Осипенко
Состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	566,0
Этаж расположения	2 эт.

Торговля, услуги, общепит - предложение

ЧП Семенова, Ленинградская, 84, 333-38-81(84), 89277054428
333-38-84 333-38-81 ЧП Семенова Карт. №: 656

Объект: Универсальное помещение	Район: Ленинский
Ф/пред-ля: Сдам в аренду	Насел. пункт:
Договор:	Улица: Осиенко
Торговое помещение	
Этажность: 2	С общ.: 566.00
Этажи: 25	С торг.: 0.00
Мат. стен:	Состояние:
Комбинирован	после ремонта
Помещение:	Профиль:
Помещение	Нет сведений
Торговое оборудование	
Дополнительная информация по объекту	
Свобод.планировка 2-ой этаж торг.офис.центра. 1 линия, небольшая парковка. Чист.ремонт, 4 входа на этаж, шаг колонн 6х6м.	
Общие параметры	
По частям:	Галерея Назад Вперед
от 0.00 до 0.00	Использов.
Записать и выйти Отмена	

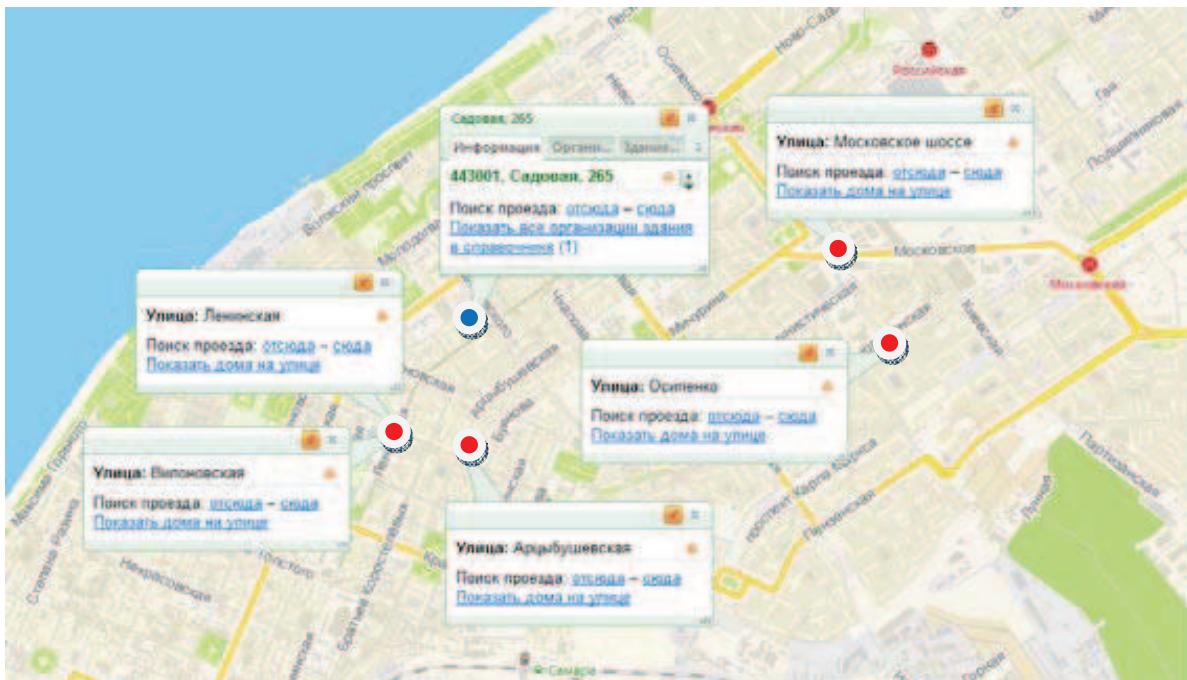
ФиаБанк
Платите за
информационное
обслуживание
ИС "Центр"
в терминалах
Фиа-Банка.

Золотая
Корона

Цена (руб)
За кв.м. (ед.): 500.00
Общая (тыс.): 283.00
Коммун. платежи

История работы с
объектом

Дата ввода: 01/06/15
Дата корр.: 23/01/16



Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов

Корректировка по фактору «Месторасположение» не проводилась. т.к. объект оценки и объекты-аналоги расположены в одной ценовой зоне.

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

Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Расширенный интервал
Состояние отделки		
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,70 0,97
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,70 0,90

Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,90
Соответственно отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,11
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,97
Соответственно отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии)	1,03
Соответственно отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в неудовлетворительном состоянии	1,15
Соответственно отношение удельной цены объекта в неудовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии	0,87

Корректировка по фактору «Масштаб объекта (площадь), кв.м» принималась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка по фактору «Этаж расположения» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.). В данном случае принималось минимальное значение расширенного интервала.

Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Расширенный интервал
Этаж расположения		
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,60 0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,75 0,90
Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80 0,93

Так как в составе объекта оценки объектов-аналогов не один этаж, необходимо рассчитать соответствующий коэффициент:

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
цоколь, 1 эт.	подвал	1 эт.	1 эт.	2 эт.
(0,9+1)/2=0,95	0,83	1,00	1,00	0,93
	13%	-5%	-5%	2%

При подборе аналогов внесены максимальные корректировки на торг в размере 18% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	14%	5%	20%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	15%	6%	27%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	11%	5%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11%	6%	15%
2.3 Низкоклассные офисно-торговые объекты	12%	6%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	18%	8%	33%
4.1 Квартиры	7%	2%	14%

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №1: Месторасположение

Фактор №1	Месторасположение	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректиро-внная цена
Объект оценки	Ленинский район, ул.Садовая, 265			
Аналог №1	Ленинский район, ул.Арцыбушевская	0,0%	0 руб.	410 руб.
Аналог №2	Ленинский район, Московское ш.	0,0%	0 руб.	492 руб.
Аналог №3	Ленинский район, ул.Ленинская/ Вилоновская улКоростелевых	0,0%	0 руб.	492 руб.
Аналог №4	Ленинский район, ул.Осипенко	0,0%	0 руб.	410 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №2: Состояние

Фактор №2	Состояние	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректиро-внная цена
Объект оценки	Хорошее			
Аналог №1	Черновая отделка	13,0%	53 руб.	463 руб.
Аналог №2	Хорошее	0,0%	0 руб.	492 руб.
Аналог №3	Хорошее	0,0%	0 руб.	492 руб.
Аналог №4	Хорошее	0,0%	0 руб.	410 руб.

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

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректиро ванная цена
Объект оценки	457,80			
Аналог №1	338,2	0,0%	0 руб.	463 руб.
Аналог №2	400,0	0,0%	0 руб.	492 руб.
Аналог №3	485,0	0,0%	0 руб.	492 руб.
Аналог №4	566,0	0,0%	0 руб.	410 руб.

Корректировка стоимости аналогов по Фактору №:4: Этаж расположения

Фактор №4	Этаж расположения	Коррект-ка в %	Коррект-ка на единицу сравнения	Скорректиро ванная цена
Объект оценки	цоколь, 1 эт.			
Аналог №1	подвал	13,0%	60 руб.	524 руб.
Аналог №2	1 эт.	-5,0%	-25 руб.	467 руб.
Аналог №3	1 эт.	-5,0%	-25 руб.	467 руб.
Аналог №4	2 эт.	2,0%	8 руб.	418 руб.

Обобщение корректировки цен аналогов

№ Аналога	Начальная цена аналога	Общая корректировка	Скорректированная цена аналога	Общий % корректировки	Весовой коэффициент аналога
Аналог №1	410 руб.	114 руб.	524 руб.	27,69%	0,2500
Аналог №2	492 руб.	-25 руб.	467 руб.	-5,00%	0,2500
Аналог №3	492 руб.	-25 руб.	467 руб.	-5,00%	0,2500
Аналог №4	410 руб.	8 руб.	418 руб.	2,00%	0,2500

Средневзвешенное скорректированной стоимости аналогов: 469 руб.

Площадь объекта, кв.м: 1,00

Стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж: 469 руб.

Таким образом, Оценщиком для расчета величины будущих денежных потоков принята стоимость арендных платежей в размере 469 руб. за 1 кв.м в месяц.

Процент потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей принимался в размере 17% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	19%	8%	30%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	21%	12%	35%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	8%	28%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	17%	10%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	15%	35%
4.1 Квартиры	14%	5%	23%

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

Величина операционных расходов принималась в размере 21% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

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

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	20%	13%	33%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	13%	30%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	13%	30%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	21%	13%	33%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	30%
5.1 Базы отдыха	22%	13%	30%

Определение коэффициента капитализации

Величина коэффициента капитализации принималась на основании данных анализа рынка.

Ставка капитализации объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2015 г.

Административный район г. Самара	Средняя величина ставки капитализации, %
Железнодорожный	8,66
Кировский	10,12
Ленинский	9,99
Октябрьский	9,83
Промышленный	9,93
Самарский	10,68
Советский	10,27
Куйбышевский	10,47
Красноглинский	12,99
<i>В целом по Самаре</i>	<i>9,96</i>

Расчет стоимости объекта оценки

Наименование	Значение	Обоснование
Общая площадь, кв.м	457,80	Согласно предоставленной документации
Арендная ставка с НДС (без учета расходов на содержание), руб./кв.м/мес.	469,00	Расчетное значение (Результат расчета сравнительным подходом)
Величина прав требования по уплате арендных платежей за пользование нежилым помещением, руб./мес.	214 708	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.	2 576 498	Расчетное значение
Потери от недозагрузки, %	17,0%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки»(«Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)

<i>Наименование</i>	<i>Значение</i>	<i>Обоснование</i>
Потери от недозагрузки руб.	438 005	Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.	2 138 494	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	21%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки»(«Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)
Операционные расходы, руб.	541 065	Расчетное значение
Чистый годовой доход, руб.	1 597 429	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации	0,0999	Расчетное значение (метод кумулятивного построения)
Стоймость объекта оценки, руб.	15 990 280	Расчетное значение (Стоймость=ЧОД/КК)

Таким образом, стоимость объекта оценки полученная в рамках доходного подхода составляет:

15 990 280 рублей.

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

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

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

Затратный подход. Не применялся.

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

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. Первое ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удается отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных

оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. Второе ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

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

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

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Полнота информации	0,0	0,6	0,4
Достоверность информации	0,0	0,6	0,4
Допущения, принятые в расчетах	0,0	0,6	0,4
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,0	0,8	0,2
Способность учитывать доходность объекта	0,0	0,5	0,5
Способность учитывать конструктивные особенности	0,0	0,8	0,2
Среднее значение:	0,0	0,7	0,3

РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект (модуль): Нежилое помещение

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Затратный подход. Недвижимость.	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	0,70	15 996 617
Доходный подход	0,30	15 990 280
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	15 994 716

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, расположенного по адресу: Самарская область, г.Самара, Ленинский район, ул.Садовая, 265, по состоянию на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС):

15 990 000 рублей

Пятнадцать миллионов девятьсот девяносто тысяч рублей,

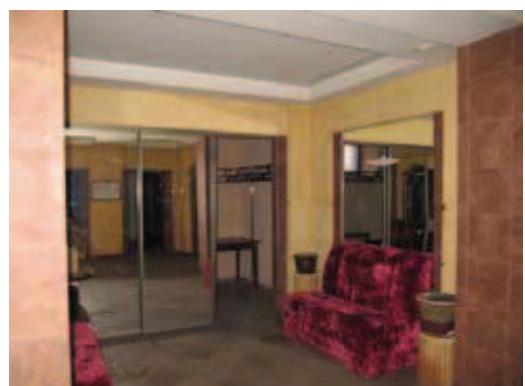
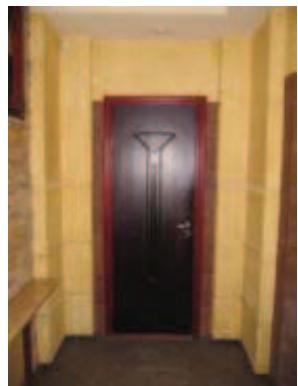
в том числе:

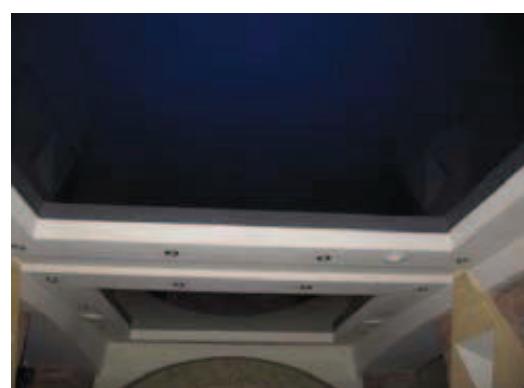
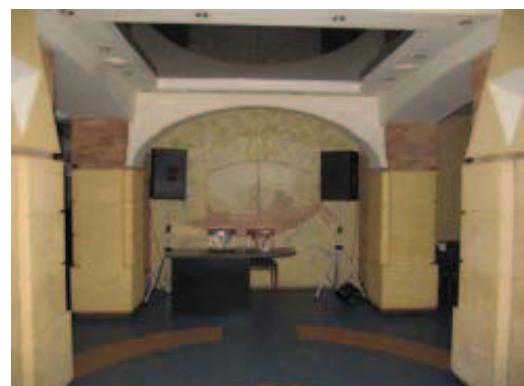
доля ½ - 7 995 000 рублей.

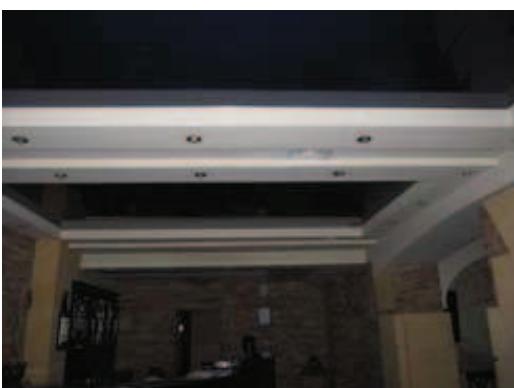
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

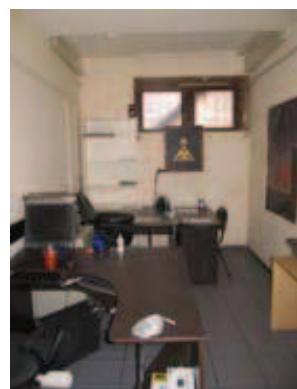
ФОТОМАТЕРИАЛЫ.

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



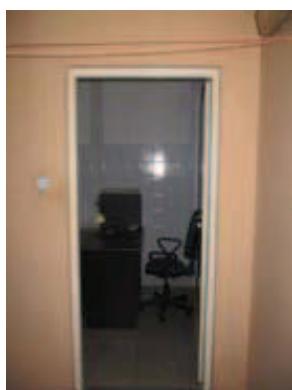
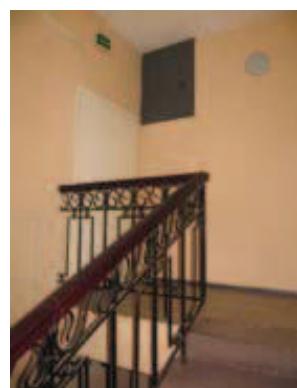














СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"16" июня 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 30.05.2014г.

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

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Нежилое помещение. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 457.8 кв.м.
1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,

13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39

Адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0508006:549

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июня 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/570/2014-514

Регистратор

Ремизова Н. В.

М.П.

63-АМ № 157390



ДОГОВОР
купли-продажи

г.о.Самара

«30» мая 2014 года

Закрытое акционерное общество «Октава» (ЗАО «Октава»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Братчикова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентного «Первый Рентный»), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Продавец» обязуется передать в общую долевую собственность «Покупателю», а «Покупатель» обязуется принять, уплатив определенную денежную сумму, долю размером $\frac{1}{2}$ в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 457,80 кв.м, 1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38, 39, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Ленинский район, ул. Садовая, 265. Кадастровый (или условный номер) номер: 63:01:0508006:549.

Вышеуказанное имущество далее по тексту именуется «Объект недвижимости».

1.2. «Продавец» гарантирует, что на момент государственной регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности вышеуказанный Объект недвижимости пригоден для использования по его общепринятому назначению и до настоящего времени никому не продан, в споре, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет, заявленные в судебном порядке права требования на него отсутствуют.

1.3. «Покупатель» до подписания настоящего договора документы на отчуждаемый Объект недвижимости и сам Объект недвижимости осмотрел, ему известна его качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемого по настоящему договору Объекта недвижимости составляет 10 500 000,00 (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, без учета НДС, в связи с упрощенной системой налогообложения.

2.2. Оплата стоимости отчуждаемого Объекта недвижимости осуществляется «Покупателем» в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности на Объект недвижимости.

2.3. Стороны установили, что при выполнении «Покупателем» обязательств по оплате Объекта недвижимости в рассрочку указанный Объект недвижимости не признается сторонами, находящимися в залоге у «Продавца».

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Продавец» обязуется:

3.1.1. Подготовить все необходимые и надлежащим образом оформленные на Объект недвижимости документы к моменту подписания настоящего договора.

3.1.2. Передать «Покупателю» Объект недвижимости по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора.

3.1.3. Совместно с «Покупателем» подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о переходе права собственности на Объект недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора.

3.2. «Покупатель» обязуется:

Продавец

Покупатель

1

- 3.2.1. Оплатить стоимость **Объекта недвижимости** в срок, установленный в п. 2.2. настоящего договора.
- 3.2.2. Принять **Объект недвижимости** по акту приема-передачи.
- 3.2.3. Совместно с «Продавцом» подать настоящий договор, все необходимые документы и заявление о регистрации права общей долевой собственности на **Объект недвижимости** в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора.
- 3.2.4. Все расходы по регистрации перехода прав собственности по настоящему договору несет **«Покупатель»**.

4. Изменение и расторжение договора

- 4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут, а **Объект недвижимости** возвращен в случаях, непосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ, а также в случае не исполнения или ненадлежащего исполнения **«Покупателем»** условий настоящего договора.
- 4.2. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, не являются основанием для расторжения договора в порядке предусмотренном ч.1 ст. 451 ГК РФ.

5. Ответственность сторон

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

6. Основания возникновения прав собственности и иные условия

- 6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.
- 6.2. Право общей долевой собственности на **Объект недвижимости** возникает у **«Покупателя»** с момента государственной регистрации перехода права собственности на **Объект недвижимости** по настоящему договору к **«Покупателю»**.
- 6.3. С момента государственной регистрации права общей долевой собственности **«Покупатель»** становится собственником **Объекта недвижимости** и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость, расходов по его эксплуатации и содержанию.
- 6.4. Передача **Объекта недвижимости** **«Покупателю»** осуществляется по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора. С этого момента обязательства **«Продавца»** по передаче **Объекта недвижимости** считаются исполненными.
- 6.5. Все доходы, полученные **«Продавцом»** до даты регистрации перехода права собственности и права общей долевой собственности на **Объект недвижимости** на имя **«Покупателя»**, являются доходами **«Продавца»**.
- 6.6. Риск случайной гибели и порчи **Объекта недвижимости** переходит на **«Покупателя»** с момента государственной регистрации права собственности **«Покупателя»** на **Объект недвижимости**.

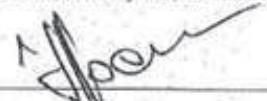
7. Особые условия

- 7.1. Стороны договора подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.
- 7.2. Стороны подтверждают, что все необходимые согласования для совершения настоящей сделки ими получены.

8. Разрешение споров

- 8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в суде по месту нахождения **Объекта недвижимости** в порядке, предусмотренном законодательством.
- 8.2. В случае причинения одной из Сторон по настоящему договору неправомерными виновными действиями (бездействием) другой стороне имущественного ущерба, виновная сторона возмещает причиненный ущерб.
- 8.3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Продавец



Покупатель



2

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, а остальные передаются сторонам.

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

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:

ЗАО «Октава»

443100, Самарская обл., г. Самара,
ул. Ново-Садовая, д.3/27, оф.81,
ИНН 6316149030 КПП 631601001
р/с 40702810100000012453
в ОАО «Первобанк» г. Самара
к/с 30101810100000000927
БИК 043601927

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

ООО УК «Первонвест - 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 40701810200000000201 в ОАО «Первобанк»
К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

«ПРОДАВЕЦ»:

За ЗАО «Октава» расписался Генеральный директор Братчиков Николай Владимирович,
действующий на основании Устава

Братчиков Николай Владимирович

«Октава»



«ПОКУПАТЕЛЬ»:

За ООО УК «Первонвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентного «Первый Рентный»,
расписался Генеральный директор Пепкин Валерий Юрьевич, действующий на основании
Устава

Пепкин Валерий Юрьевич



Продавец

Покупатель

3

РОСРЕЕСР	
Управление Федеральной службы по кадастровой регистрации и картографии г. Самара	
Председатель государственного регистрационного исследовательского института	
Дата регистрации:	16.06.2014
Номер регистрационного дела:	16-0000000-514
Регистратор	Лишико Ю.



АКТ
приема-передачи

г.о. Самара

"30" мая 2014 г.

Закрытое акционерное общество «Октава» (ЗАО «Октава»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Братчикова Николая Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный» (ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ 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 общую долевую собственность указанную в договоре купли-продажи от «30» мая 2014 г. (далее – Договор) долю размером $\frac{1}{2}$ в праве общей долевой собственности на нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 457,80 кв.м., 1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,36, цокольный этаж: комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Ленинский район, ул. Садовая, 265.

Кадастровый (или условный номер) 63:01:0508006:549.

2. «Покупатель» указанный **Объект недвижимости** в общую долевую собственность принял.

3. Настоящий акт приема-передачи составлен в трех экземплярах и является неотъемлемой частью Договора.

«ПРОДАВЕЦ»:

За ЗАО «Октава» расписался Генеральный директор Братчиков Николай Владимирович, действующий на основании Устава

Братчиков Николай Владимирович



«ПОКУПАТЕЛЬ»:

За ООО УК «Первоинвест-Управление активами» «Д.У.» ЗПИФ рентного «Первый Рентный» расписался Генеральный директор Пенкин Валерий Юрьевич, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич



Продавец

Покупатель

4

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-083849/15

«31» декабря 2015

Самарская область (с. Рождествено)

Следующие объекты, условия и формы страхования 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 ~~и~~ подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнить.

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 в 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, упущенными по настоящему Договору понимается

Страхователь

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, допущенные его (оценщиками, заключившими 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, понесло или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утраты 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
Ingostrakh

ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

100 000 000 (Столицясто) рублей.

11.2. Лиміт ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 43 125 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» января 2016 года.

13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не имеет никаких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»От Страхователя:
Кондюрин Н.В.
Директор
На основании устава**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

ИНГОССТРАХ

От Страховщика:

Болтушевский В.А.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с Рождествено)
Доверенность № 28/15 от 02.09.2015 г.

Страхователь

3

Страховщик



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

«03» августа 2015 г.

Самарская область (г. Рождествено)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Кондюров 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. Страховое Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ»
Юридический адрес: Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2
ИНН 7705042179
р/с 40701810500020106042 в ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», г. Москва
БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (г. 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. Подпись на 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, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иссесием согласований 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 страховыми случаями 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 исключительно, 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 (Стол тысяч) рублей.

10. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору франшиза не установлена

Страхователь

Страховщик

**11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным 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 имеет никаких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кондорин Николай Викторович

От Страхователя:

Кондорин Николай Викторович

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Балушевский В.А.

Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах»

в Самарской области (с. Рождествено).

Доверенность № 214/14 от 28.11.2014 г.





123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, 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 «СМАОc»), включен в реестр оценщиков "24" октября 2007 г. за регистрационным № 913.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОc»

Т.Г. Юшина







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Самарский институт - высшая школа приватизации и
предпринимательства»

Паспортное удостоверение свидетельствует о том, что:

*Кондорин**Николай Викторович*

документ(ы) подтверждает квалификацию в (на)
ноу вио «СИВИНИ»
е «12» марта 2014 г. по «31» марта 2014 г.
по дополнительной профессиональной программе
«Оценочная деятельность»
в объеме 108 часов
за трехмесячный срок обучения и листок
по окончании Академии программы

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

Паспортная работа на тему:
не предусмотрено



Регистрационный номер
ОД-1202

Город

Самара

Адрес выдачи
10.04.2014

A.V. Бирюков