



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 203-1-1/17

Экземпляр №1

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14.

Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14.

Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Мир мягкой игрушки»

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

**ДАТА  
ПРОВЕДЕНИЯ  
ОЦЕНКИ:** 29.03.2017г.

**ДАТА  
СОСТАВЛЕНИЯ  
ОТЧЕТА:** 13.04.2017г.

г. Самара, 2017 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ .....	8
1.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	8
1.5. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	11
1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	27
2.4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	44
2.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	46
2.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	65
2.7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	83
2.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ №1.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ №3.....	197

## ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## ● Основание для проведения оценщиком объекта оценки:

Договор № 203-1/17 от 29.03.2017г.

## ● Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект оценки:	<p>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14.</p> <p>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14.</p> <p>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14.</p> <p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м. Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20.</p>
Дата проведения оценки:	29.03.2017г.
Дата составления отчета:	13.04.2017г.
Дата проведения осмотра объекта оценки	29.03.2017г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для формирования начальной цены аукциона при продаже имущества на открытых торгах.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость.

## Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

№п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	626 946 069	564 306 275	571 908 976
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	196 168 882	176 569 144	178 947 999
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	257 645 514	231 903 488	235 027 843
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	12 014 517	12 014 517	12 014 517
<b>Итого</b>		<b>1 092 774 982</b>	<b>984 793 425</b>	<b>997 899 335</b>

● **Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:**

<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.</i>
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	<b>585 284 000,00</b>	496 003 390
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	<b>183 133 000,00</b>	155 197 458
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	<b>240 524 000,00</b>	203 833 898
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	<b>12 015 000,00</b>	12 015 000
<b>Итого</b>		<b>1 020 956 000,00</b>	<b>867 049 746</b>

**Рыночная стоимость объектов оценки округленно с учетом НДС, составляет:**

**1 020 956 000 рублей.**

**Один миллиард двадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч рублей.**

**Рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС, составляет:**

**867 049 746 рублей**

**Восемьсот шестьдесят семь миллионов сорок девять тысяч семьсот сорок шесть рублей.**

● **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

1. Итоговая величина стоимости объекта оценки относится к объекту оценки в целом и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в срок до 6 месяцев при отсутствии изменений политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
2. При расчете итоговой стоимости учитывалась возможность применения каждого из подходов, которая формировалась в свою очередь с учетом целей и задач оценки, предполагаемого использования результатов оценки, допущений, полноты и достоверности исходной информации.

Итоговая величина тождественна профессиональному мнению Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет осуществлена на свободном рынке именно по этой.

Оценщик: \_\_\_\_\_ Погуляйченко Д.В.

Директор  
ООО «Институт оценки и управления» \_\_\_\_\_ Николай Викторович Кондюрин

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

● **Объект оценки (характеристики объекта оценки):**

<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Кадастровый номер:</i>	<i>Адрес:</i>
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	12 801,70	63:09:0101157:2014	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	4 005,60	63:09:0101157:2015	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	5 260,90	63:09:0101157:2016	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	5 141,00	63:09:0101157:83	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20

● **Имущественные права на объект оценки***Право собственности:*

<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Адрес:</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>	<i>Документы основания</i>
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	63-АН №254985 от 15.09.2014г.	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011г.
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	63-АН №254857 от 15.09.2014г.	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011г.
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	63-АН №254890 от 15.09.2014г.	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011г.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20	63-АН № 042760 от 15.09.2014г.	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011г.

**Субъект права:**

ООО "Мир мягкой игрушки". Адрес: 445047, Самарская область, г. Тольятти, ул. Льва Яшина, дом 14. ОГРН 1046301022074, ИНН 6321135890, КПП 632101001.

**• Имеющиеся ограничения (обременения) права:**

<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Адрес:</i>	<i>Ограничение (обременение) права: (Согласно Выписке ЕГРП от 06.05.2016г. №63/148/700/2016-1822)</i>
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	Ипотека, арест
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	Ипотека, арест
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	Ипотека, арест
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20	Ипотека, арест

Иные права, в том числе третьих лиц, в отношении объекта оценки: не зарегистрированы

Права на объект недвижимости можно считать достаточными для рыночного оборота.

**• Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки:**

Право собственности.

**• Ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке объекта оценки:**

Не учитываемые в оценке ограничения (обременения) права отсутствуют.

**• Цели и задачи проведения оценки объекта оценки**

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объектов оценки с учетом НДС.

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

Для формирования начальной цены аукциона при продаже имущества на открытых торгах.

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

● **Вид определяемой стоимости**

*Рыночная стоимость.*

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

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

● **Дата оценки**

29.03.2017г.

● **Срок проведения оценки**

29.03.2017г. – 13.04.2017г.

● **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

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, приведенных в периодическом издании «Справочник оценщика недвижимости-2016». *Лейфер. Л.А.*

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.

Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, Оценщику приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не требуется, в соответствии с заданием на оценку (Приложение №1 к Договору на оценку №203-1/17 от 29.03.2017г.)

8. Состояние объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию объекта на дату осмотра.

### **Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Отсутствует

### **1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

#### **● Сведения о Заказчике**

ООО "Мир мягкой игрушки". Адрес: 445047, Самарская область, г. Тольятти, ул. Льва Яшина, дом 14. ОГРН 1046301022074, ИНН 6321135890, КПП 632101001

#### **● Сведения об Оценщике, подписавшем отчет:**

Погуляйченко Дмитрий Витальевич. Член РОО (Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков". 107078, г. Москва, Новая Басманная, 21-1), номер согласно реестру: 002998, дата включения в реестр 17.01.2008 г., свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 24.12.2013 г., Договор (страховой полис) № 433-121121/15/0321R/776/00001/5 от 31.07.2015 г. обязательного страхования ответственности оценщика, срок действия с 01.01.2016 г. до 30.06.2017 г. ОСАО "ИНГОССТРАХ", ОАО "АльфаСтрахование" на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей. Диплом о профессиональной подготовке ПП № 106499 от 20 марта 2002г. Стаж работы с 2002 г. Местонахождение оценщика: 443548, Самарская область, Волжский район, п.г.т. Смышляевка, ул. Шоссейная, дом 1, оф. 65.

#### **● Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель)**

Общество с ограниченной ответственностью "Институт оценки и управления". ОГРН 1036300468885, дата присвоения ОГРН 26.12.2003г. Место нахождения: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20. Тел.: (846) 20-30-210, 26-56-056, 244-04-10. E-mail: 2440410@mail.ru. Сайт: [www.ocenka.biz](http://www.ocenka.biz).

#### **● 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**

Организации и специалисты не привлекались.

### **1.4. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. 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.

#### **● Применяемые стандарты оценки:**

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, в соответствии с пунктом 2 данный документ вступил в силу после вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256. Приказ Минэкономразвития России от



10.07.2015 N 467 вступили в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 18.09.2015 г., начало действия документа - 30.09.2015г., зарегистрировано в Минюсте РФ 16.09.2015г. N 38894). Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности, является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, В соответствии с пунктом 2 данный документ вступает в силу после вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 N 467 вступает в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 18.09.2015), начало действия документа - 30.09.2015 г., зарегистрировано в Минюсте РФ 16.09.2015г. N 38894). Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности..

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299, в соответствии с пунктом 2 данный документ вступает в силу после вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 N 467 вступает в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 18.09.2015, начало действия документа - 30.09.2015 г., зарегистрировано в Минюсте РФ 16.09.2015г. N 38894). Настоящий Федеральный стандарт оценки 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.

4. 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.

5. 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.

*6. Свод Стандартов и Правил РОО 2015. Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р*

**• Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки:**

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года N 327)

**• Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости:**

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

### 1.5. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Дополнительно к допущениям и ограничениям, указанным в Задании на оценку, в настоящем отчете использованы следующие допущения и ограничения:

1. Уточнение информации по объектам-аналогам проводилось Оценщиком в устной форме у продавцов или их представителей по телефонам, указанным в объявлении. Возможны расхождения в данных, приведенных в объявлениях, и в данных, использованных оценщиком в расчетах.

2. Расчеты проводились с помощью компьютерного программного обеспечения. Так, точность отображения результатов вычисления функций Excel определяется 15-ю значащими цифрами, в то же время отображение в отчете 15 значащих цифр приведет к его избыточной информативной перегруженности. Согласно п.16 ФСО №3, округление можно проводить после согласования результатов, полученных различными подходами, следовательно, округление по ходу расчетов является нарушением ФСО и приводит к погрешности результатов расчета. Поэтому в расчетах использованы неокругленные величины с отображением в отчете 3-7 значащих цифр, что при проверке расчетов с помощью калькулятора может дать незначительное расхождение с отображенными в отчете величинами, и данное расхождение не является технической ошибкой или неточностью расчетов.

3. В отношении оцениваемого объекта недвижимости у оценщика отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение. В процессе осмотра ограничения (обременения), загрязнения и имущественные права третьих лиц – не выявлены. Оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.

### 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Вид данных	Источник получения
Законодательство РФ	Справочные информационные системы
Объявления о предложениях к продаже объектов недвижимости риэлтерских компаний. Представленные Заказчиком документы.	- Сайты информационно-телекоммуникационной сети "Интернет. Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету."
Справочники, Аналитические исследования	- «Справочник оценщика недвижимости-2016». 1,2,3 том. Лейфер. Л.А.

### 1.7. 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. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Выбор методов расчета в рамках каждого подхода и подробное описание расчетов приводятся в соответствующих разделах отчета.

В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности). Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности). Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности). Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

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

## ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**• Объект оценки (характеристики объекта оценки). Описание имущественных прав и обременений в отношении объекта оценки.**

<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Кадастровый номер:</i>	<i>Адрес:</i>	<i>Свидетельство о государственной регистрации права</i>	<i>Документы основания</i>	<i>Ограничение (обременение) права: (Согласно Выписке ЕГРП от 06.05.2016г. №63/148/700/2016-1822)</i>
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	63:09:0101157:2014	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	63-АН №254985 от 15.09.2014г.	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011г.	Ипотека, арест
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	63:09:0101157:2015	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	63-АН №254857 от 15.09.2014г.	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011г.	Ипотека, арест
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	63:09:0101157:2016	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	63-АН №254890 от 15.09.2014г.	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011г.	Ипотека, арест
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	63:09:0101157:83	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20	63-АН № 042760 от 15.09.2014г.	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011г.	Ипотека, арест

**• Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки:**

ООО "Мир мягкой игрушки". Адрес: 445047, Самарская область, г. Тольятти, ул. Льва Яшина, дом 14. ОГРН 1046301022074, ИНН 6321135890, КПП 632101001

**● Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки:**

*Информация о балансовой (остаточной) стоимости объекта оценки содержится в документах, предоставленных в Приложении настоящего отчета.*

**● Перечень документов, используемых оценщиком для идентификации и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (документы приведены в приложении к отчету):**

Свидетельства о государственной регистрации права (см. Приложение к Отчету).

**● Анализ достаточности и достоверности предоставленной Заказчиком информации, сделанных допущений и предположений.**

Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта. В настоящем отчете Оценщик сделал предположение о том, что предоставленных и указанных выше документов достаточно для проведения оценки.

**● Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

**Описание местоположения объекта оценки**

<b>Характеристика района местоположения объекта оценки</b>	
<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Местоположение:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14
Тип фактической окружающей застройки (землепользования)	Административные здания, ТЦ, многоэтажная жилая застройка, объекты инфраструктуры.
<b>Экологическая обстановка</b>	
Затопления, прочие опасности	Не выявлены.
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Не выявлены.
Состояние окружающей среды	Хорошее
Особые характеристики:	Не выявлены.
<b>Транспортная доступность</b>	
Состояние автомобильных подъездных путей:	Заасфальтированы
Транспортная доступность	Хорошая.
Деловая активность района	Инфраструктура района развита. Далее представлены организации, расположенные вблизи объекта оценки:

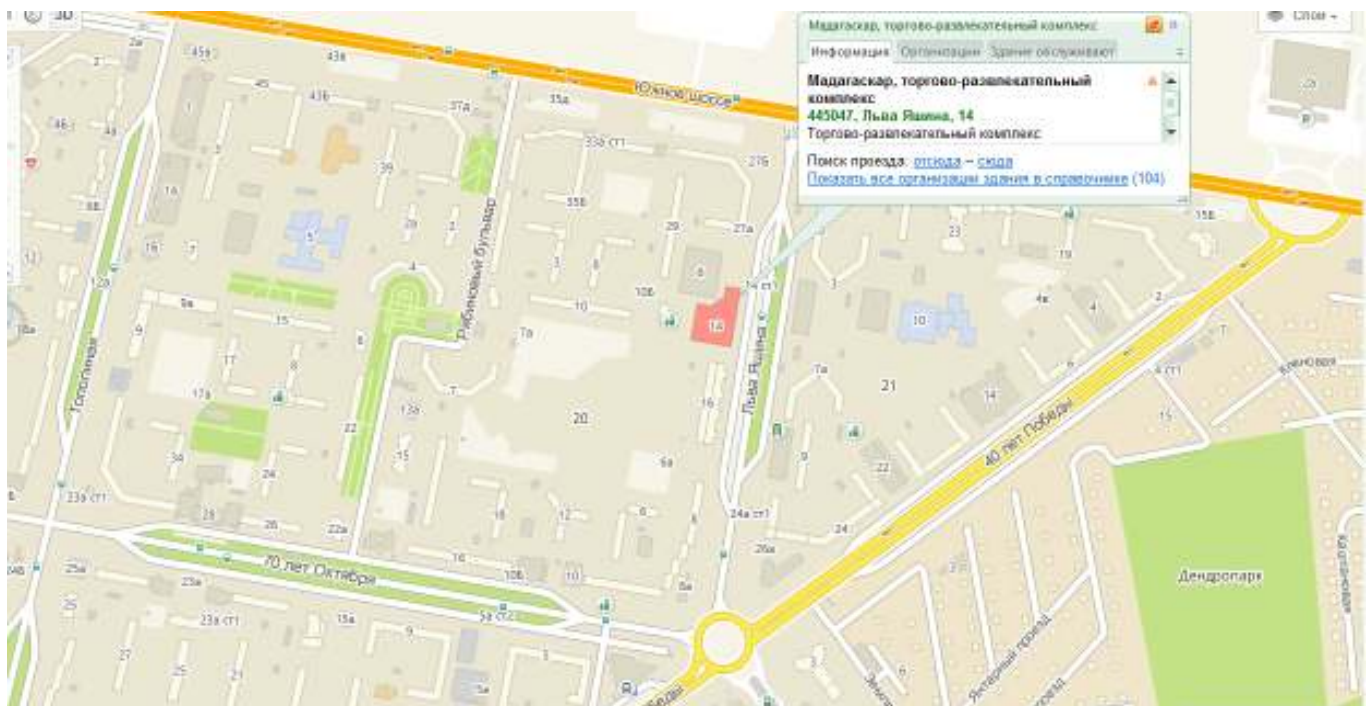
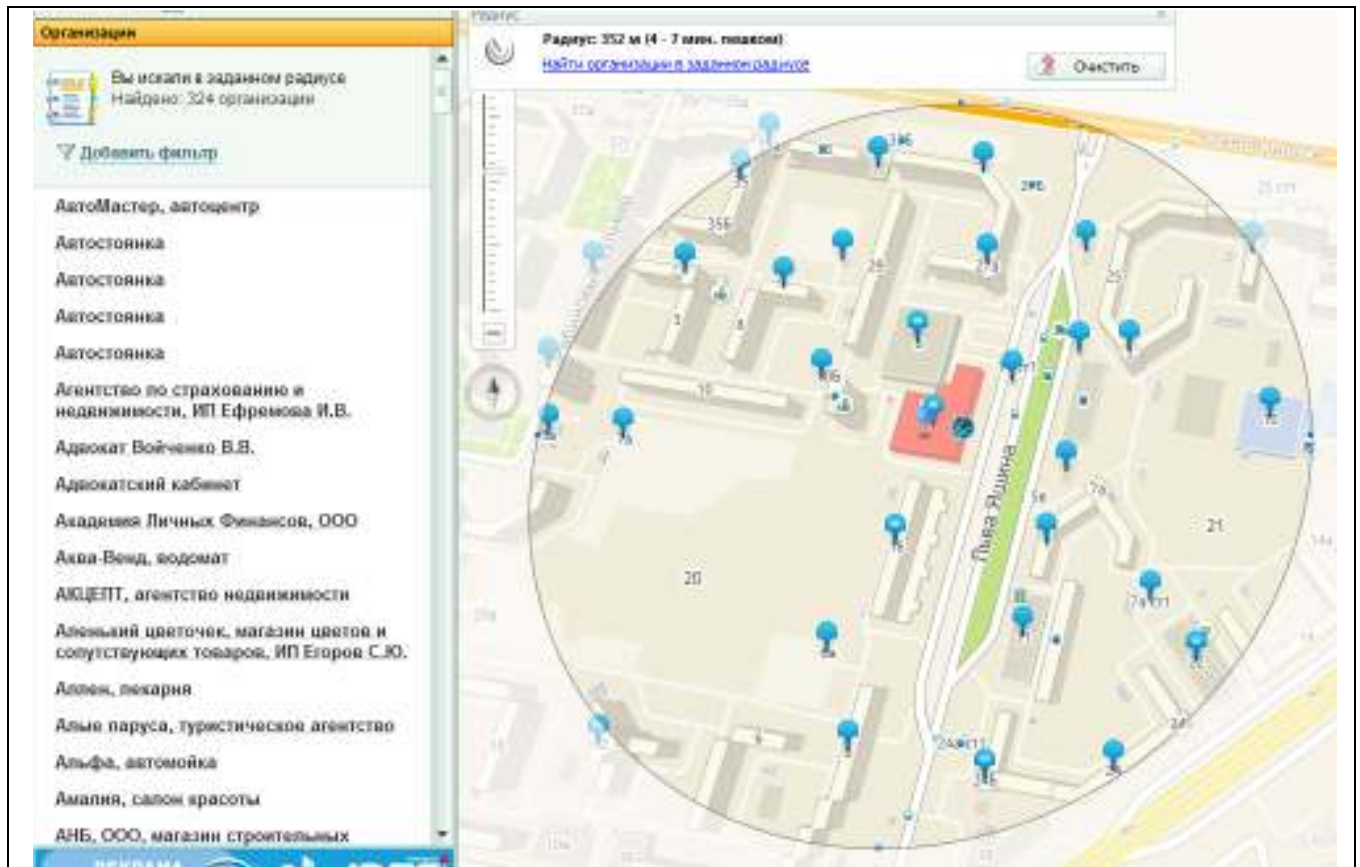


Рис 1. Местоположение объекта оценки на карте города Тольятти  
(на основании данных ДубльГис Тольятти)

### Описание Автозаводского района г. Тольятти.

Автозаводский район Тольятти (также известен как «Автоград», «Новый город») — административный район города Тольятти. Граничит с Центральным районом города.

Район расположен на западе города. Выходит на берег Волги (первый по течению реки). Территориально разделён на 28 кварталов, ограниченных основными автодорогами, внутри каждого квартала обычно проходит бульвар.



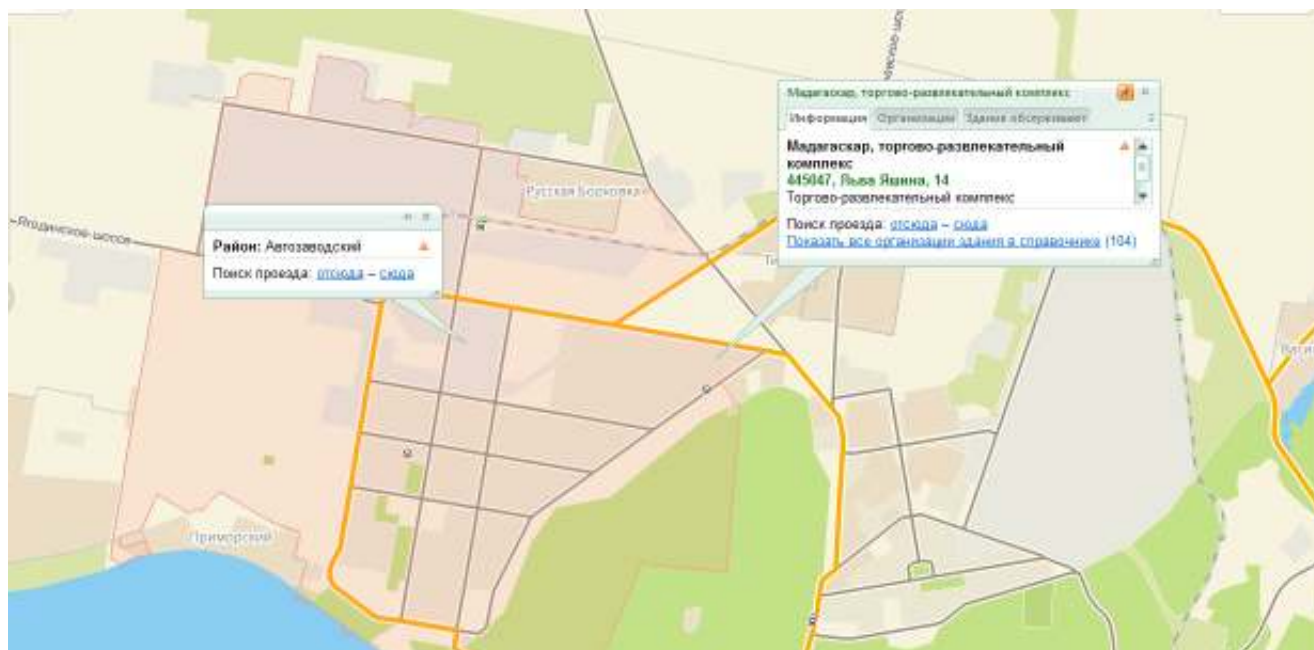


Рис 2. Местоположение объекта оценки на карте города Тольятти (Автозаводский район)  
(на основании данных ДубльГис Тольятти)

#### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Кадастровый номер:</i>	<i>Адрес:</i>
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	12 801,70	63:09:0101157:2014	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	4 005,60	63:09:0101157:2015	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	5 260,90	63:09:0101157:2016	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	5 141,00	63:09:0101157:83	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20

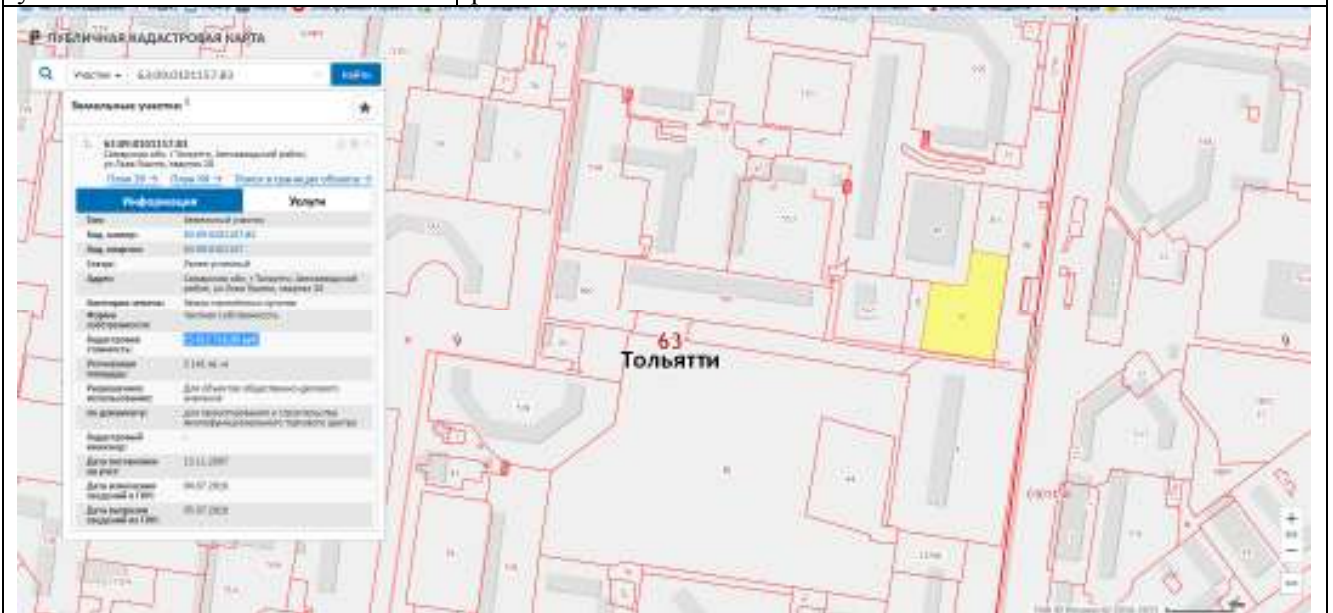


**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	<i>Фундамент</i>	<i>Наружные и внутренние капитальные стены</i>	<i>Перегородки</i>	<i>Перекрытия</i>	<i>Крыша</i>	<i>Полы</i>	<i>Окна</i>	<i>Двери</i>	<i>Отделка</i>	<i>Коммуникации:</i>
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	2007	ж/бетонные блоки ленточный монолитная плита	металл.каркас, колонны фахверка, стеновые панели "термопанель-монолит"	кирпичные	ж/бетонный монолитный по профилю	инверсионная кровля	бетонные	алюминиевые, стеклопакеты	алюминиевые	штукатурка, побелка	отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	2007	ж/бетонные блоки ленточный монолитная плита	металл.каркас, колонны фахверка, стеновые панели "термопанель-монолит"	кирпичные	ж/бетонный монолитный по профилю	инверсионная кровля	бетонные	алюминиевые, стеклопакеты	алюминиевые	штукатурка, побелка	отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	2007	ж/бетонные блоки ленточный монолитная плита	металл.каркас, колонны фахверка, стеновые панели "термопанель-монолит"	кирпичные	ж/бетонный монолитный по профилю	инверсионная кровля	бетонные	алюминиевые, стеклопакеты	алюминиевые	штукатурка, побелка	отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция

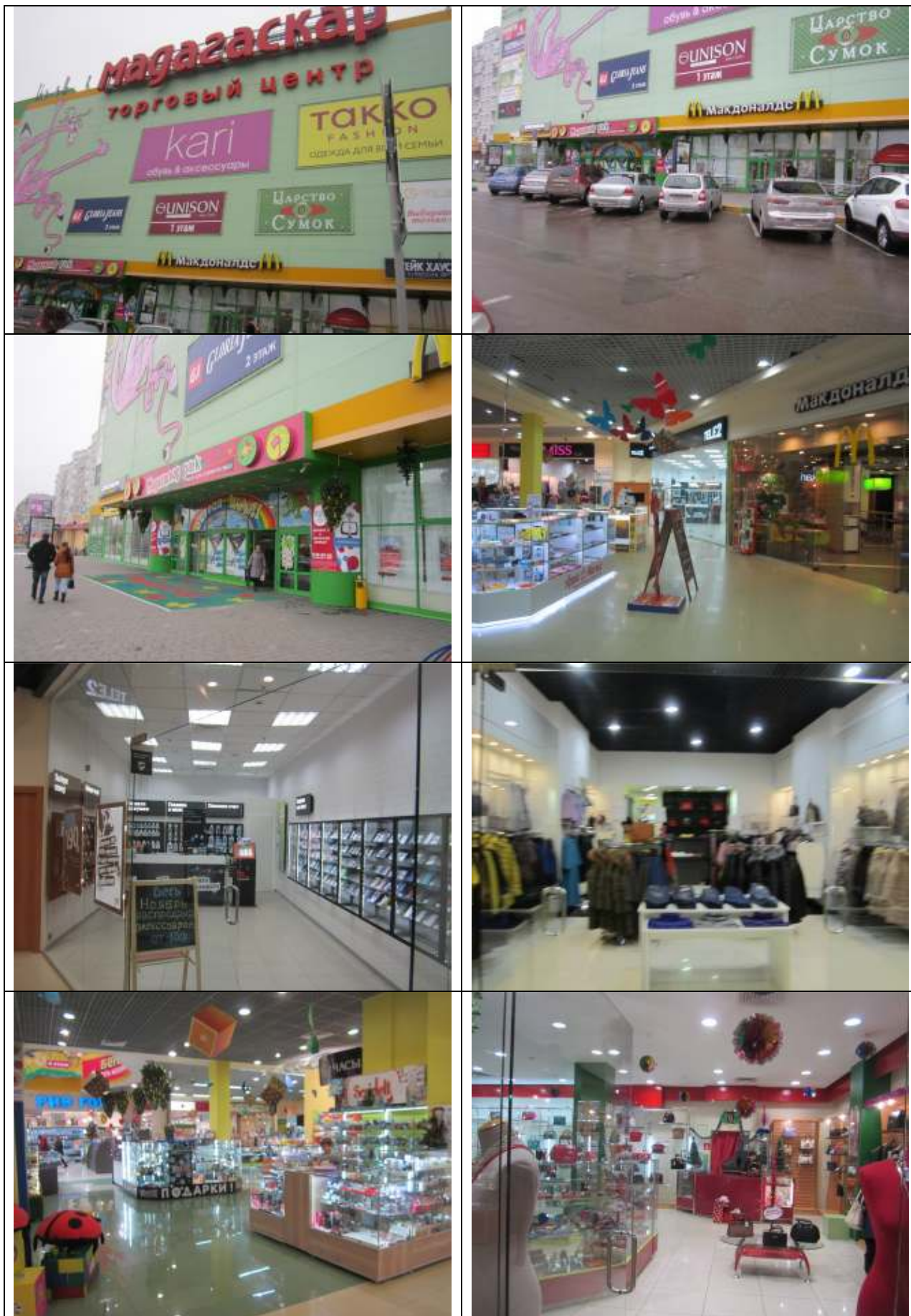
<i>№п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Год ввода в эксплуатацию</i>	<i>Фундамент</i>	<i>Наружные и внутренние капитальные стены</i>	<i>Перегородки</i>	<i>Перекрытия</i>	<i>Крыша</i>	<i>Полы</i>	<i>Окна</i>	<i>Двери</i>	<i>Отделка</i>	<i>Коммуникации:</i>
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	2007	ж/бетонные блоки ленточный монолитная плита	металл.каркас, колоны фахверка, стенные панели "термопанель- монолит"	кирпичные	ж/бетонный монолитный по профилю	инверсионная кровля	бетонные	алюминиевые, стеклопакеты	алюминиевые	штукатурка, побелка	отопление, водопровод, канализация, электричество, вентиляция

<b>Объект</b>	<i>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.</i>
Кадастровый номер земельного участка	63:09:0101157:83
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для проектирования и строительства многофункционального торгового центра
Площадь участка	5 141 кв.м.
Кадастровая стоимость, руб.	15 412 718,00 руб.
Характеристики земельного участка	Рельеф – ровный, конфигурация – неправильной формы, расположен на 1 линии.

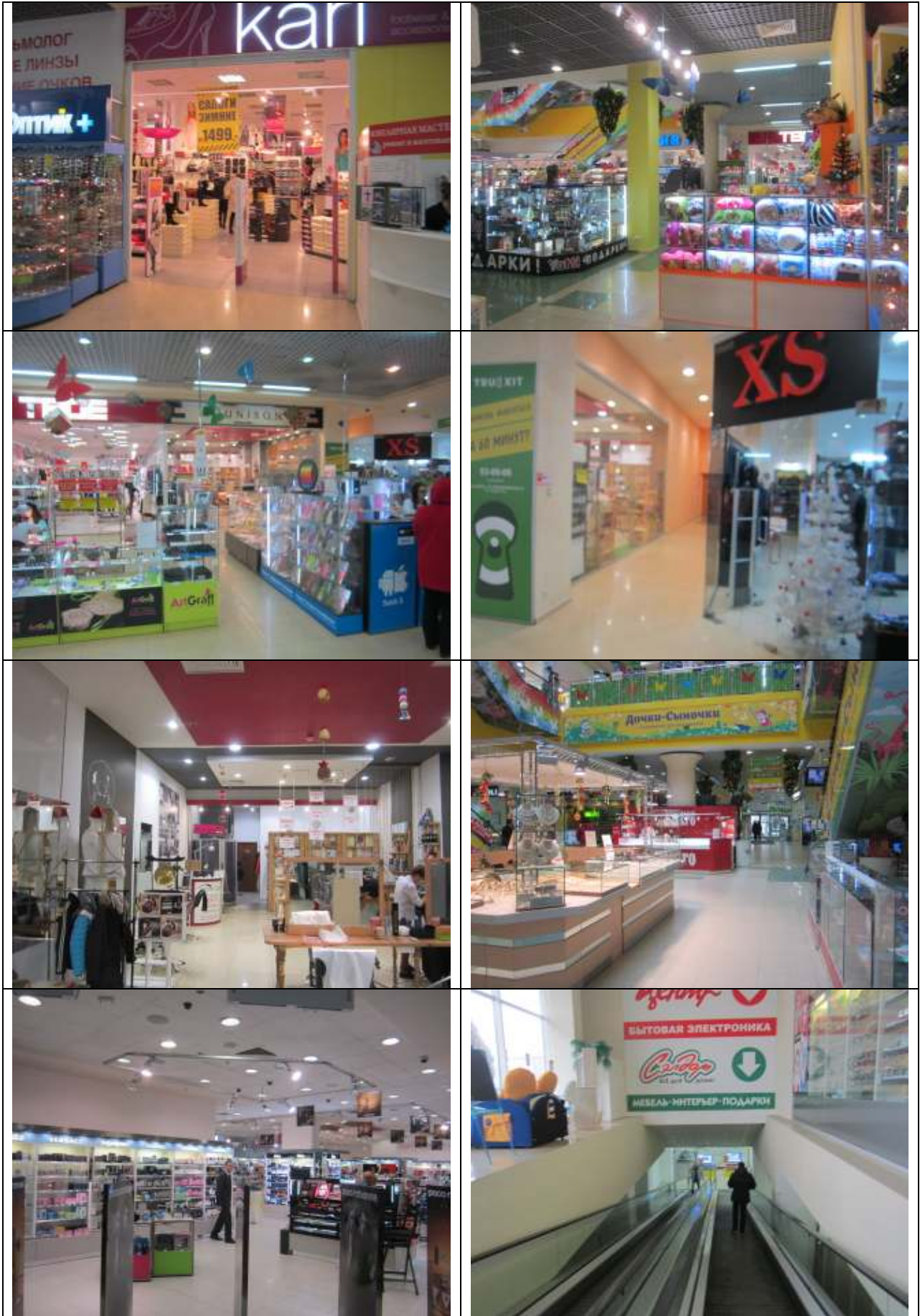


### Фотоматериалы объектов оценки









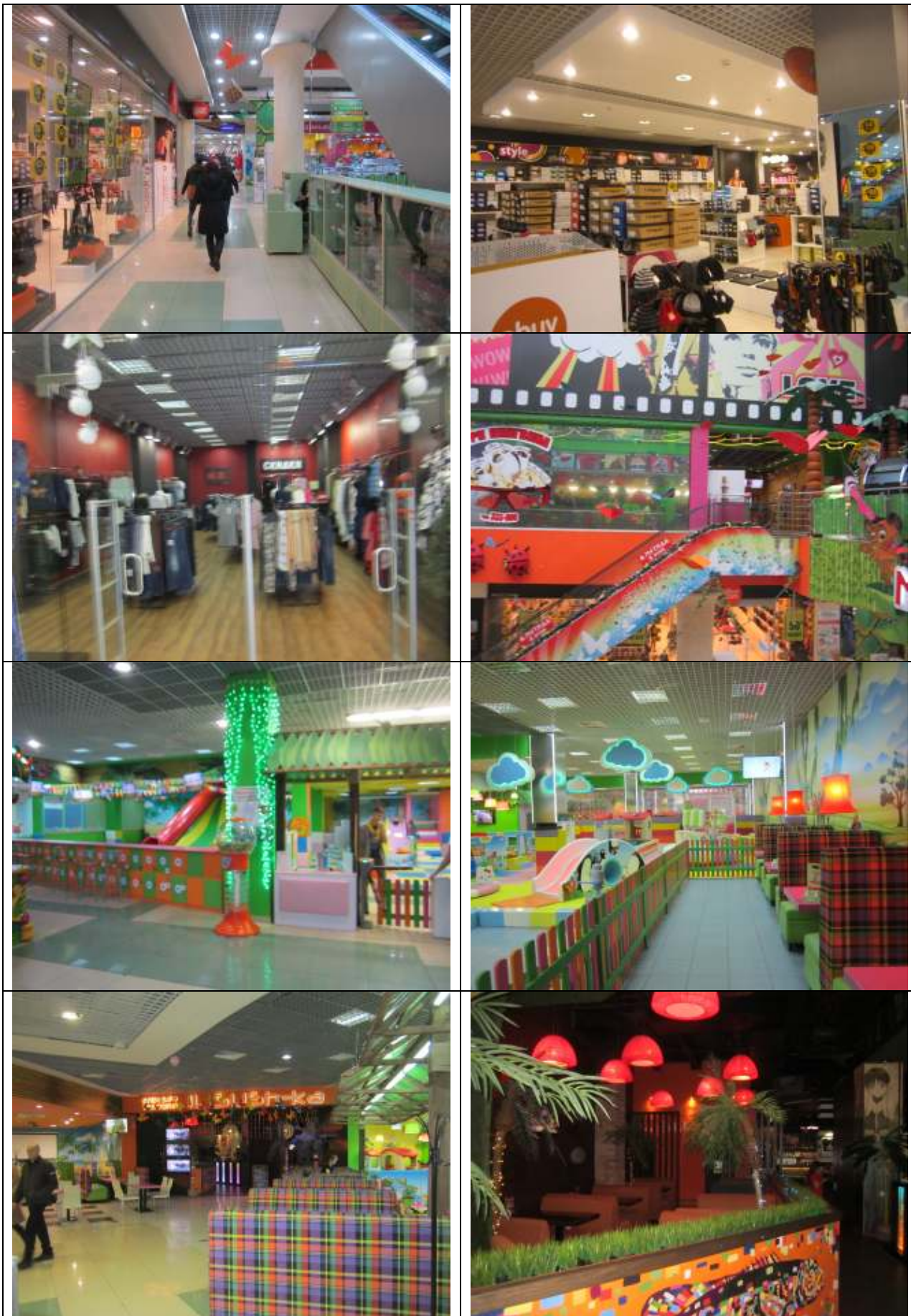




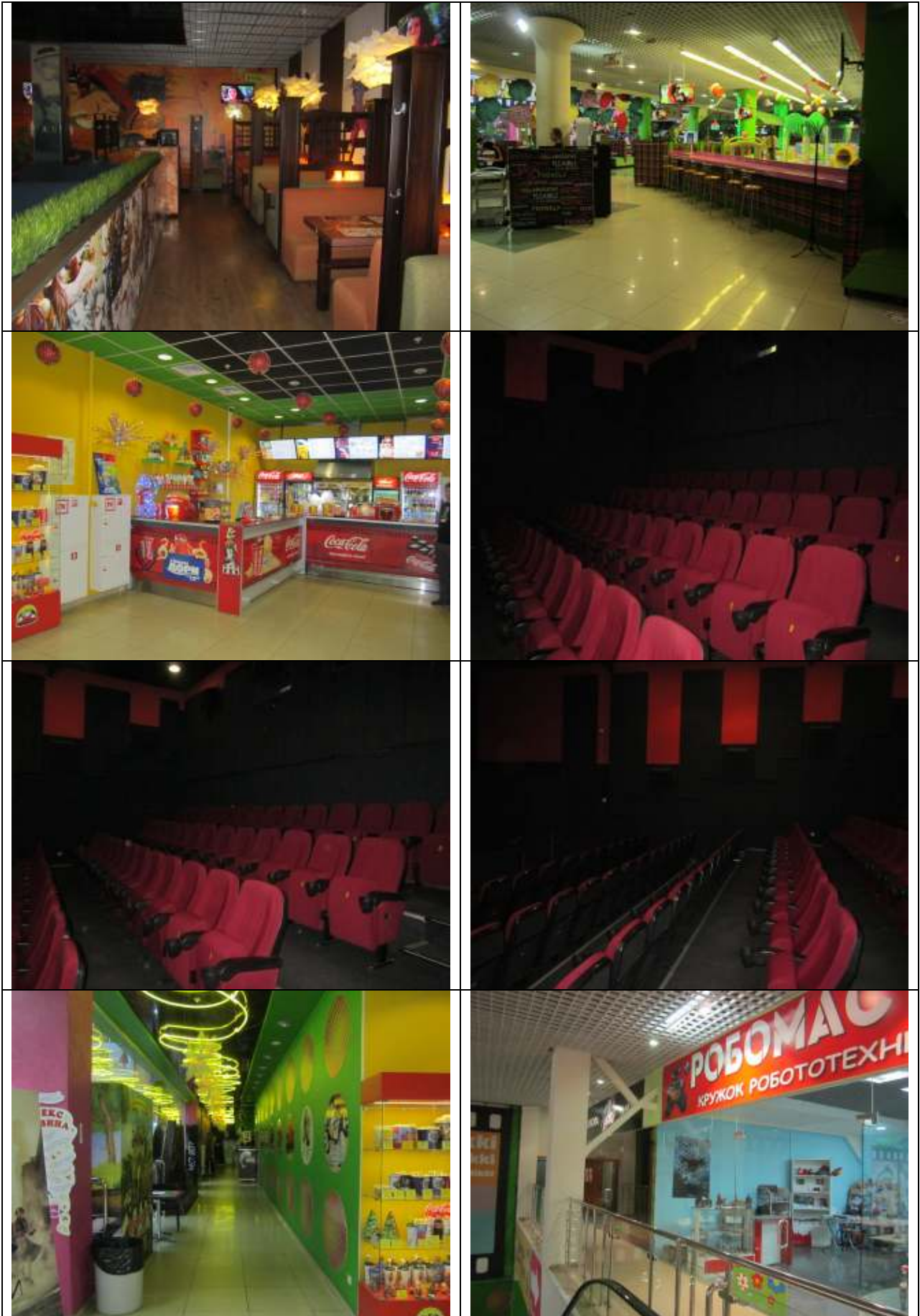
















## 2.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

По теории оценки анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям. .

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

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

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

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

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

Однако, в тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о НЭИ может следовать из анализа окружающей объект среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наилучшего и 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. Наилучшее и 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.

Объекты оценки представляют собой земельный участок с размещением здания ТЦ.

Для данных объектов оценки наиболее эффективное использование исходя из юридической разрешенности, физической осуществимости, финансовой оправданности и максимальной эффективности, как ТЦ, что соответствует текущему использованию.

## 2.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

**Анализ рынка торгово-офисной недвижимости Самарской области.**

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

Рынок недвижимости крайне чувствителен к изменениям общей политической и социально-экономической обстановки. Ценообразование на рынке недвижимости обусловлено рядом факторов, определяющих состояние макроэкономики в текущий период времени.

*Уровень мировых цен на нефть.* Это один из наиболее существенных факторов влияющих на уровень экономического развития страны. Россия все еще остается сырьевой державой. Значительная доля ВВП приходится на рынок сбыта. Падение мировых цен на нефть обуславливает все последние негативные изменения в динамике развития экономики России. Прочие внешние факторы являются лишь сопутствующими. Положительная динамика роста цен на нефть, если она будет наблюдаться в ближайшее время, окажет стабилизирующее воздействие на все стороны жизни страны, включая недвижимость.

*Экономическая ситуация в стране.* Фаза цикла, в которой находится страна или данный регион существенно влияет на цены. Приволжский регион продолжает негативно реагировать на кризисные явления. В этом недвижимостью не отстает от прочих секторов — промышленности, розничной торговли, инвестиций, банков, экспорта и импорта. Инвесторы опасаются вкладывать средства в условиях, когда реальные доходы населения продолжают снижаться. В 2016 году социально-экономическая ситуация в Самарской области продолжает быть достаточно напряженной, что во многом обусловлено действием неблагоприятных макроэкономических факторов. Индекс промышленного производства в Самарской области за январь-август 2016 года составил 96,9% к уровню соответствующего периода 2015 года. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в январе-августе 2016 года составил 0,77 трлн. рублей (98% к уровню январь-август 2015 года). В 2015 году внешнеторговый оборот Самарской области составил 8185,6 млн. долларов США и снизился на 32,5% относительно 2014 года, как за счет снижения экспорта, так и импорта.

Выпуск продукции сельского хозяйства за первое полугодие 2016 года во всех категориях хозяйств по предварительным данным в действующих ценах составил 14874,7 млн. рублей или 97,9% в сопоставимой оценке к уровню аналогичного периода прошлого года.

Прибыль прибыльных организаций по состоянию на 01.12.2015 (240,2 млрд. рублей) на 29,2% превысила уровень аналогичного периода 2014 года. Доля прибыльных предприятий и организаций составила 70,1%.

*Прирост населения, демографическая и миграционная политика.* Численность постоянного населения на начало августа 2016 года по предварительной оценке составила 3204,1 тыс. человек. За январь-июль 2016 года численность населения уменьшилась на 1,9 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-июлем 2015 года сократилось на 1,2 процента, а число умерших — на 6,5 процентов, превысив число родившихся на 12,9 процента (в январе-июле 2015 года — на 19,4 процента).

В январе-июле 2016 года на территории Самарской области наблюдался миграционный прирост (1091 человек), сложившийся за счет обмена населением со странами СНГ и другими зарубежными странами. За аналогичный период 2015 года наблюдалась миграционная убыль, которая составила 1624 человека. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, миграционный прирост за счет стран СНГ увеличился в 8,6 раза. Это произошло в результате увеличения прибывших на 5,5 процента и сокращения числа выбывших в 2,2 раза.

Поток мигрантов из Украины (на срок 9 месяцев и более), по сравнению с январем-июлем 2015 года, вырос на 5,4 процента. Несмотря на то, что число выбывших в Украину возросло в 1,8 раза, миграционный прирост, за счет прибывших из Украины, по прежнему составляет значительную часть миграционного прироста, сложившегося в результате обмена населением со странами СНГ — 29,6%.

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

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

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

*Кредитная политика, наличие льгот.* В условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Институт материнского капитала увеличивает спрос на недвижимость и ипотечные продукты, так как позволяет направить его на погашение

жилищного кредита. Рост спроса, вызванный активным использованием ипотечных программ, называют в числе основных причин роста цен на вторичном рынке недвижимости.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России в 2016 году кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

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

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал.

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

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если в 2016 году будет реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это серьезно отразится и на ипотеке.

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

По объему валового регионального продукта (далее – ВРП) – обобщающему показателю, характеризующему социально-экономическое развитие региона в целом, Самарская область занимает 9 место среди субъектов Российской Федерации.

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

#### **Основные показатели социально-экономического развития Самарской области**

Наименование показателя	Август 2016 г.	Август 2016 г. в % к		Январь-август 2016 г.	Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г.
		июлю 2016 г.	августу 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	218817,2	99,1	105,0	1707287,4	101,8
Индекс промышленного производства, %	x	98,0	100,6	x	96,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	20024,8	95,1	98,2	149506,8	91,1
обрабатывающие производства	66022,9	95,8	101,3	542969,6	99,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7285,9	98,2	108,6	77475,7	106,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	12774,0	104,4	91,0	75222,1	105,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	143,6	в 2,2 р.	108,6	720,7	72,8
в т.ч. индивидуальными застройщиками	54,3	125,2	106,1	358,8	64,5
Объем услуг предприятий транспорта,	11728,3	103,5	93,9	99468,2	99,9

млн. рублей <sup>1)</sup>					
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей <sup>1)</sup>	2750,3	100,5	99,7	22087,0	96,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	51642,2	101,3	90,9	386941,0	95,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	1996,5	98,6	92,4	16093,1	93,3
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	59347,6	101,9	109,8	428357,1	109,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12337,9	100,6	102,4	97411,4	97,9
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1128,7	103,6	106,1	8172,9	89,9
Индекс потребительских цен, %	x	99,8	106,5	x	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	98,4	101,9	x	103,3
Численность безработных граждан, состоящих на регистрационном учете в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец периода), тыс. человек	22,6	96,2	123,0	x	x

<sup>1)</sup> Темп роста в действующих ценах.

	Июль 2016 г.	Июль 2016 г. в % к		Январь-июль 2016 г.	Январь-июль 2016 г. в % к январю-июлю 2015 г.
		июню 2016 г.	июлю 2015 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	1061,1	100,1	96,8	1065,4	96,4
Реальные денежные доходы населения, %	x	101,8	89,2	x	93,4
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	28341,5	95,0	101,7	27819,6	104,8
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	x	94,5	95,2	x	97,7

Показатель «Реальные располагаемые денежные доходы населения» снижается, что свидетельствует об уменьшении покупательской способности, в том числе в отношении недвижимости. Реальная заработная плата в январе-июле 2016 года сократилась по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 2,3%.

**Рейтинг Самарской области в ПФО по основным макропоказателям  
(январь--сентябрь 2016 года)**

Показатель	Место в ПФО
Индекс промышленного производства	12
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на душу населения	3
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал (январь-июнь 2016 года)	12
Объем инвестиций в основной капитал за счет инвестиций из-за рубежа ( январь-июнь 2016 года)	2
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	3
Средняя начисленная заработная плата (январь-август 2016 года)	3
Оборот розничной торговли на душу населения	3
Объем платных услуг на душу населения	5
Индекс потребительских цен (август 2016 года к декабрю 2015 года)*	7
Уровень безработицы по методологии МОТ (в среднем за 3 квартал 2016 года)*	1

\* - рейтинг по данному показателю рассчитывался в порядке возрастания значения, т.е. чем меньше значение показателя, тем лучше рейтинг. Регионам с одинаковыми значениями показателей присваивалось одно место.

Источн

ики информации:

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

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

[http://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi\\_razvitiya/itogi-razvitiya-oblasti/](http://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/itogi-razvitiya-oblasti/)

[http://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/values\\_so/](http://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/values_so/)

<http://samara.bezformata.ru/listnews/ufns-rossii-po-samarskoj-oblasti/43871418/>

<http://samara.ru/read/88277>

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

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.

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

Коммерческая недвижимость, в свою очередь, подразделяется на две группы:

1. Низкокласную (небольшие здания администраций, школ, магазинов и т.п., встроенные и пристроенные помещения офисов, салонов, небольших аптек, офисные помещения класса С и ниже);
2. Высококласную ( бизнес-центры класса А и В, торгово-развлекательные комплексы).

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

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

По данным управления Росреестра по Самарской области количественные показатели сохранили тенденцию, наблюдавшуюся в течение первых шести месяцев 2016г. Общее число обращений в адрес филиала Кадастровой палаты по итогам 9 месяцев 2016 года увеличилось на 7% в части государственного кадастрового учета, по сравнению с аналогичными показателями прошлого года и составило порядка 840 тыс. заявлений и запросов. За отчетный период филиалом было принято порядка 73 тыс. заявлений о проведении регистрационных действий и 63 тыс. запросов на выдачу сведений из ЕГРП. Если говорить в процентах, то уменьшение по данным направлениям по сравнению с показателями прошлого года составило – 61% и 37% соответственно. Так, в 2014 году специалисты филиала приняли порядка 1,7 млн. заявлений и запросов в части кадастрового учета и государственной регистрации прав, а в 2015 году было чуть менее 1,5 млн. обращений. Уменьшение нагрузки на фронт-офисы региональной Кадастровой палаты объясняется как внутренними причинами — передачей определенного объема полномочий МФЦ, так и внешними обстоятельствами — непростым экономическим положением в стране, которое сдерживает развитие рынка недвижимости.

<http://vestitl.net/blog/samara/12235.html>

<http://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10377721@fkpNewsRegion>



### Состояние рынка торгово-офисной недвижимости в Самарской области (за исключением г.Тольятти)

По состоянию четвертого квартала 2016г. на рынке торгово-офисной недвижимости Самарской области (за исключением г.Самара и г.Тольятти) представлено 325 предложений, общим объемом более 101 тыс.кв.м. Из них основную часть - 60% составляют предложения аренды.

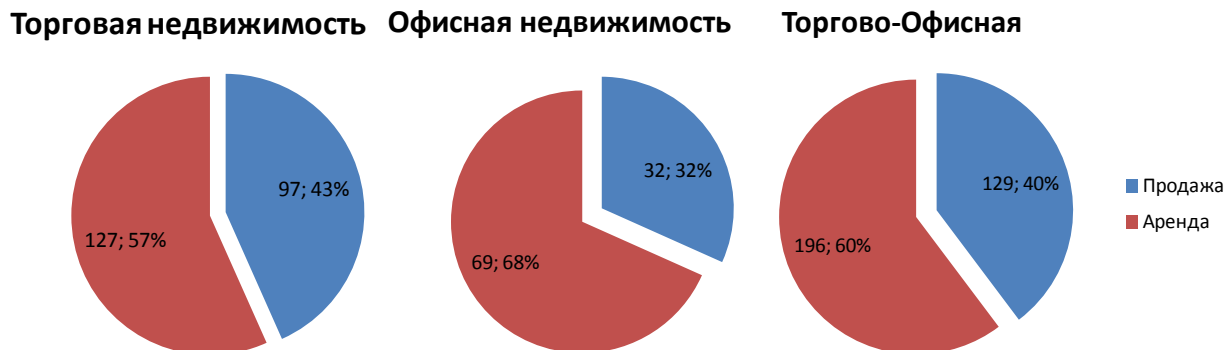


Рисунок 1. Предложения объектов рынка торгово-офисной недвижимости (Самарская область по состоянию на 4-ый квартал 2016 года), % от общего количества.

### Состояние рынка в сегменте продажи торгово-офисной недвижимости Самарской области (за исключением г.Тольятти)

Наибольшее количество предложений по продаже торгово-офисной недвижимости в Самарской области (за исключением г.Тольятти) по итогам 4-го квартала 2016г. в городах Жигулевск (16%), Новокуйбышевск (18%) и Сызрань (25%).

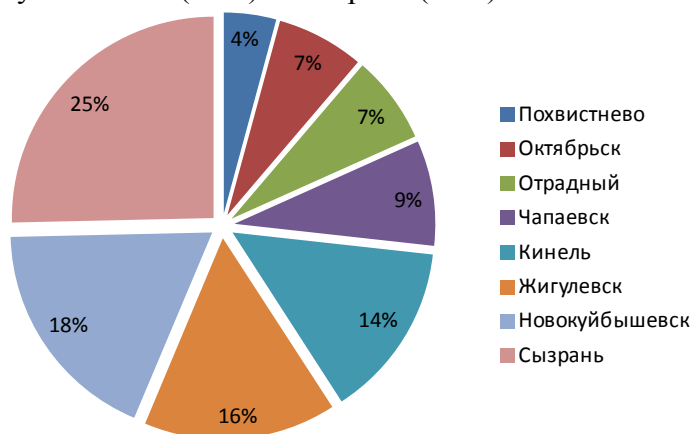


Рисунок 2. Распределение предложений на рынке торгово-офисной недвижимости в сегменте продажи, (Самарская область по состоянию на 4-ый квартал 2016г), % от общего объема.

По итогам 4-го квартала торговые площади предлагаются в среднем по 25,9 тыс.руб./кв.м., офисные – 31,8 тыс.руб./кв.м. Средняя цена предложений торгово-офисной недвижимости по области составила 27,4 тыс.руб./кв.м. Наиболее дорогие предложения находятся в г.Новокуйбышевск, средняя цена там 43,7 тыс.руб./кв.м.

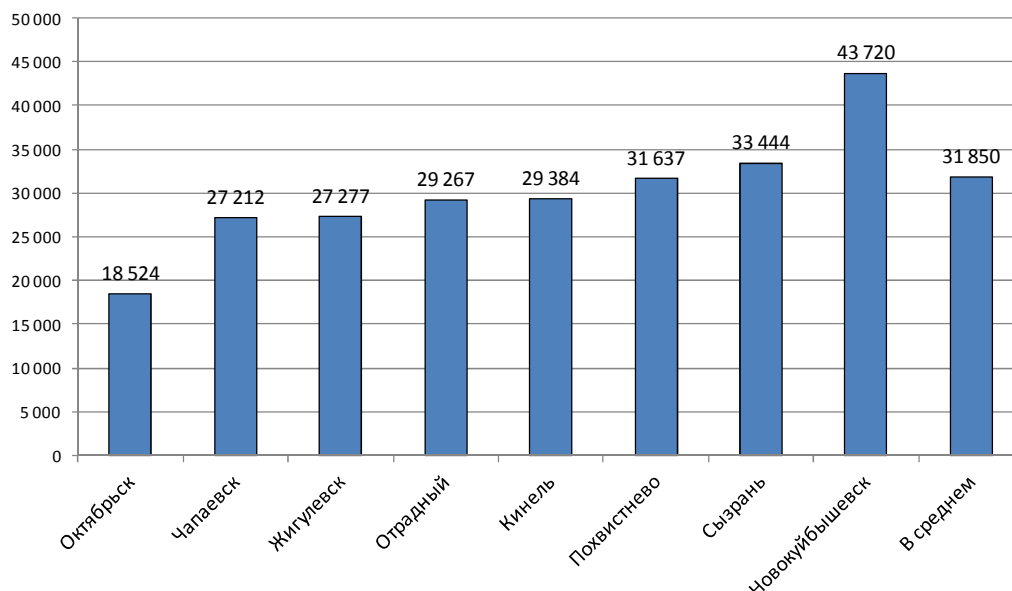


Рисунок 3. Средняя цена продажи на рынке торгово-офисной недвижимости по городам областного значения (Самарская область по состоянию на 4-ый квартал 2016г), руб./кв.м.

### Состояние рынка в сегменте аренды торгово-офисной недвижимости Самарской области (за исключением г.Тольятти)

Наибольшее количество предложений по аренде торгово-офисной недвижимости (более 50%) в Самарской области (за исключением г. Самара и г.Тольятти) по итогам 4-го квартала 2016г. сосредоточено в городах Сызрань (34%) и Новокуйбышевск (31%).

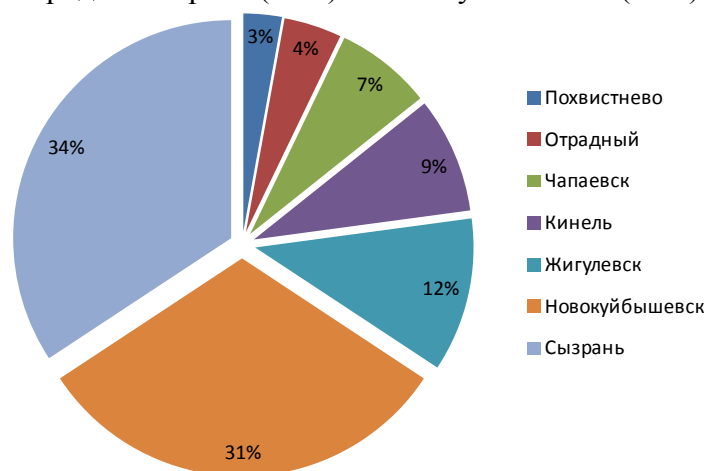


Рисунок 4. Распределение предложений на рынке торгово-офисной недвижимости в сегменте аренды по городам областного значения (Самарская область по состоянию на 4-ый квартал 2016г), % от общего объема.

По итогам 4-го квартала аренда торговых площадей предлагается в среднем по 506 руб./кв.м., офисных – 477 руб./кв.м. В среднем цена предложений торгово-офисной недвижимости по области составила 496 руб./кв.м.

Наиболее дорогие предложения по аренде торгово-офисной недвижимости находятся в г.Новокуйбышевск, средняя цена здесь по итогам 4-го квартала 2016г. составила 637 руб./кв.м./мес.

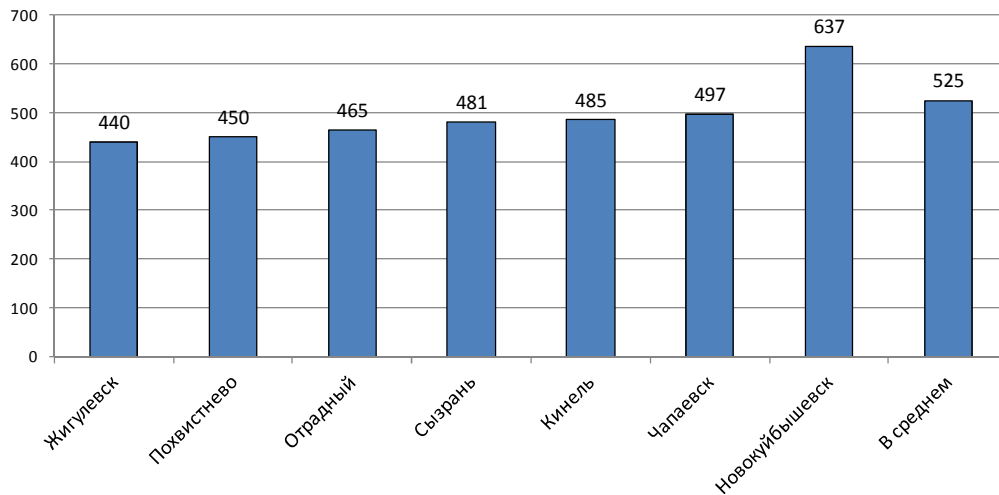


Рисунок 5. Средняя цена аренды на рынке торгово-офисной недвижимости в сегменте аренды по городам областного значения (Самарская область по состоянию на 4-ый квартал 2016г), руб./кв.м.

Таблица 1 Данные по ценам предложений рынка торгово-офисной недвижимости по итогам 4-го квартала 2016г. в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость продажи 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости, 4 квартал 2016г., руб.	Кол-во предложений продажи торгово-офисной недвижимости, 4 квартал 2016г., шт.	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости, 4 квартал 2016г., руб.	Кол-во предложений аренды торгово-офисной недвижимости, 4 квартал 2016г., шт.
Города субъекта РФ	Тольятти	32 419	178	422	357
	Новокуйбышевск	43 720	13	637	44
	Сызрань	33 444	18	481	48
	Кинель	29 384	10	485	12
	Похвистнево	31 637	3	450	4
	Жигулевск	27 277	11	440	16
	Отрадный	29 267	5	465	6
	Октябрьск	18 524	5	-	-
	Чапаевск	27 212	6	497	10
Районные центры районов субъекта РФ	Красный Яр	22 266	19	367	27
	Алексеевка				
	Камышла				
	Приволжье				
	Сергиевск				
	Большая Черниговка				
	Кошки				
	Похвистнево				
	Большая Глушица				
	Пестровка				
	Клявлино				
	Исаклы				
	Шентала				
	Безенчук				
	Богатое				
	Красноармейское				
	Кинель-Черкассы				
Шигоны					
Борское					
Елховка					
Челно-Вершины					
Хворостянка					
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного	Красноярский	24 720	43	444	46
	Волжский				
	Кинельский				
	Ставропольский				

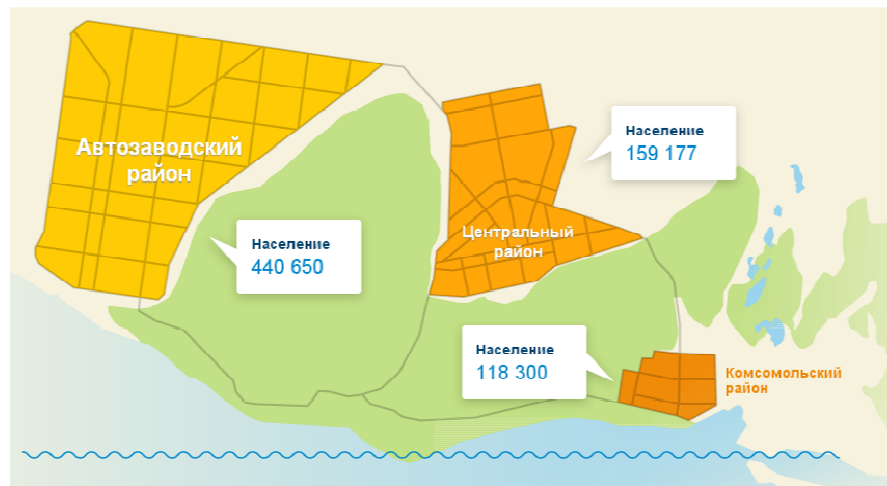
Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средняя стоимость продажи 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости, 4 квартал 2016г., руб.	Кол-во предложений продажи торгово-офисной недвижимости, 4 квартал 2016г., шт.	Средняя стоимость аренды 1 кв.м. торгово-офисной недвижимости, 4 квартал 2016г., руб.	Кол-во предложений аренды торгово-офисной недвижимости, 4 квартал 2016г., шт.
развития	Сергиевский				
	Безенчукский				
	Красноармейский				
	Сызранский				
	Кинель-Черкасский				
Нефтегорский					
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Алексеевский	13 805	15	319	10
	Камышлинский				
	Большечерниговский				
	Кошкинский				
	Большеглушицкий				
	Пестравский				
	Клявлинский				
	Иса克林ский				
	Приволжский				
	Шенталинский				
	Богатовский				
	Борский				
	Шигонский				
	Елховский				
	Челно-Вершинский				
Хворостянский					
Похвистневский					

## Краткое описание г.Тольятти

Тольятти основан в 1737 году, как город Ставрополь-на-Волге.

В настоящее время городской округ Тольятти входит в состав Самарской области Российской Федерации и является вторым по величине и значимости городом после областного центра. Располагаясь на левом берегу реки Волги, он занимает территорию около 314 км<sup>2</sup>.

Город состоит из трех районов – Автозаводского, Центрального и Комсомольского, территориально обособленных друг от друга и разделенных между собой естественными лесопарками.



## Состояние рынка торгово-офисной недвижимости в г.Тольятти.

По состоянию четвертого квартала 2016г. на рынке торгово-офисной недвижимости г.Тольятти в сегменте продажи представлено 535 предложений, общим объемом более 98 тыс. кв.м. Из них основную часть –357 шт. (67%) составляют предложения аренды и 178 шт.(33%) - продажи.

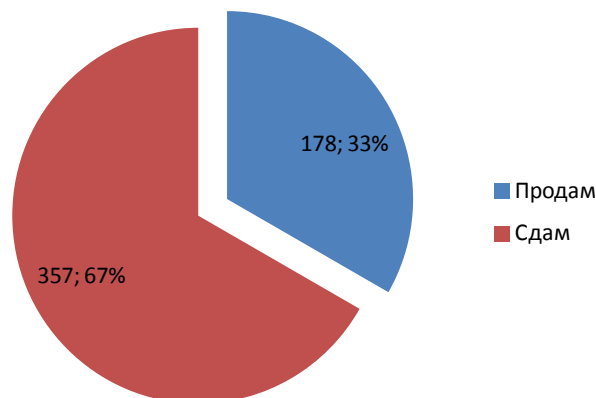


Рисунок 6. Предложения объектов рынка торгово-офисной недвижимости (г.Тольятти по состоянию на 4-ый квартал 2016 года), % от общего количества.

## Состояние рынка в сегменте продажи торгово-офисной недвижимости г.Тольятти.

Наибольшее количество (61%) предложений по продаже торгово-офисной недвижимости в г.Тольятти по итогам 4-го квартала 2016г. в Автозаводском районе.

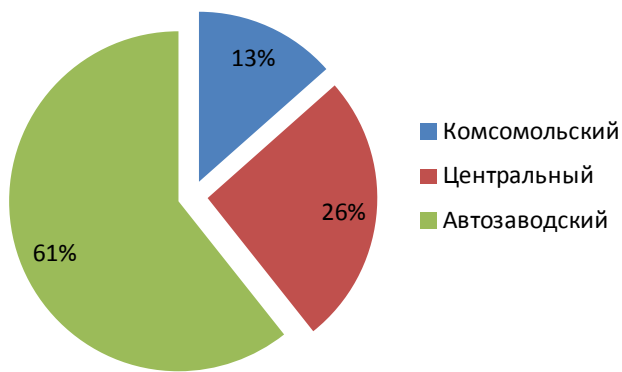


Рисунок 7. Распределение предложений на рынке торгово-офисной недвижимости в сегменте продажи, (г.Тольятти по состоянию на 4-ый квартал 2016г), % от общего объема.

По итогам 4-го квартала в г.Тольятти торговые площади предлагаются в среднем по 33,8 тыс.руб./кв.м., офисные – 31,4 тыс.руб./кв.м. В среднем цена предложений торгово-офисной недвижимости по городу составила 32,4 тыс.руб./кв.м.

Наиболее дорогие предложения офисных помещений находятся в Комсомольском районе (средняя цена 31,5 тыс.руб./кв.м), торговых помещений (средняя цена 34,4 тыс.руб./кв.м) – в Автозаводском районе.

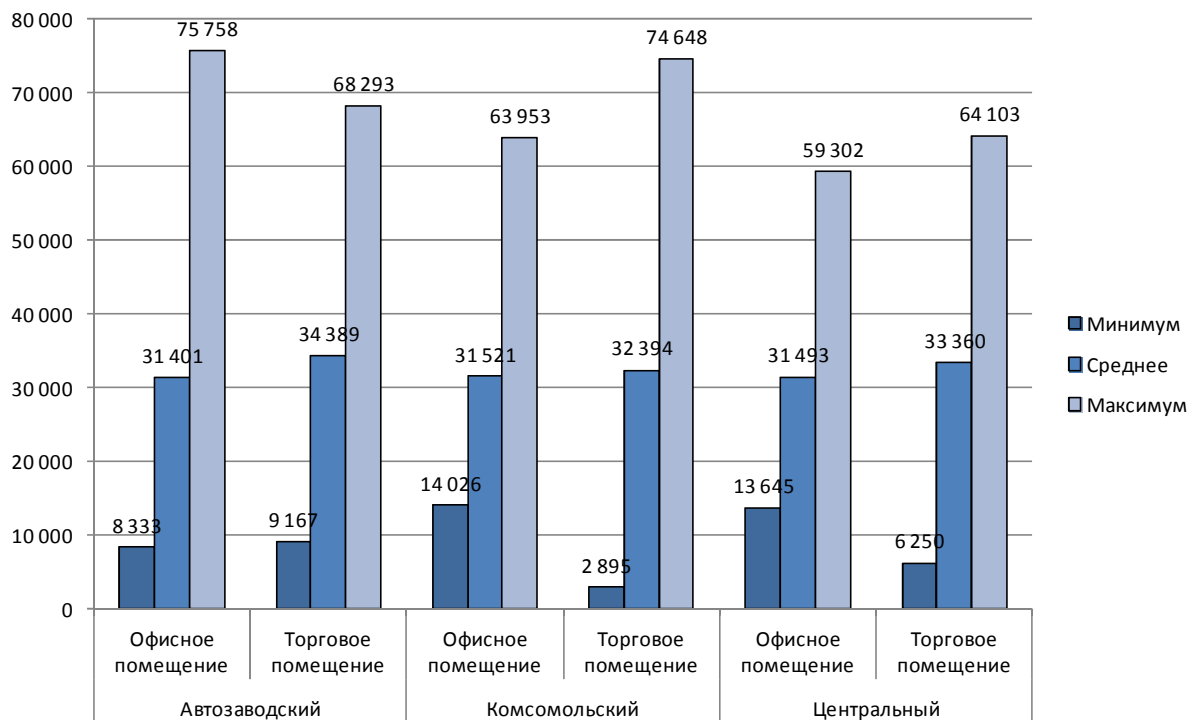


Рисунок 8. Минимальные, средние и максимальные значения цен предложений объектов рынка торгово-офисной недвижимости в зависимости от района

(г.Тольятти по состоянию на 4-ый квартал 2016г), руб./кв.м.

Средние цены предложений в сегменте продаж по Центральному району г.Тольятти составили 31,49 тыс.руб./кв.м. – офисные помещения и 33,36 тыс.руб./кв.м торговые помещения. В Комсомольском районе г.Тольятти средние цены предложений продажи офисных помещений 31,52 тыс.руб./кв.м., торговых помещений - 32,39 тыс.руб./кв.м.

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

### Состояние рынка в сегменте аренды торгово-офисной недвижимости г.Тольятти.

Наибольшее количество (68%) предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в г.Тольятти по итогам 4-го квартала 2016г. в Автозаводском районе.

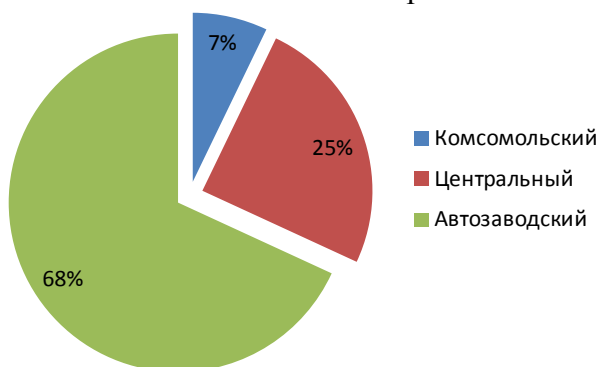


Рисунок 9. Распределение предложений на рынке торгово-офисной недвижимости в сегменте аренды, (г.Тольятти по состоянию на 4-ый квартал 2016г), % от общего объема.

По итогам 4-го квартала в г.Тольятти аренда торговых площадей предлагается в среднем по 504 руб./кв.м./мес., офисные – 372 руб./кв.м./мес. В среднем цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости по городу составила 422 руб./кв.м./мес.

Наиболее дорогие предложения аренды торговой недвижимости находятся в Автозаводском районе – 518 руб./кв.м./мес., офисной недвижимости в Автозаводском районе – 383 руб./кв.м./мес.

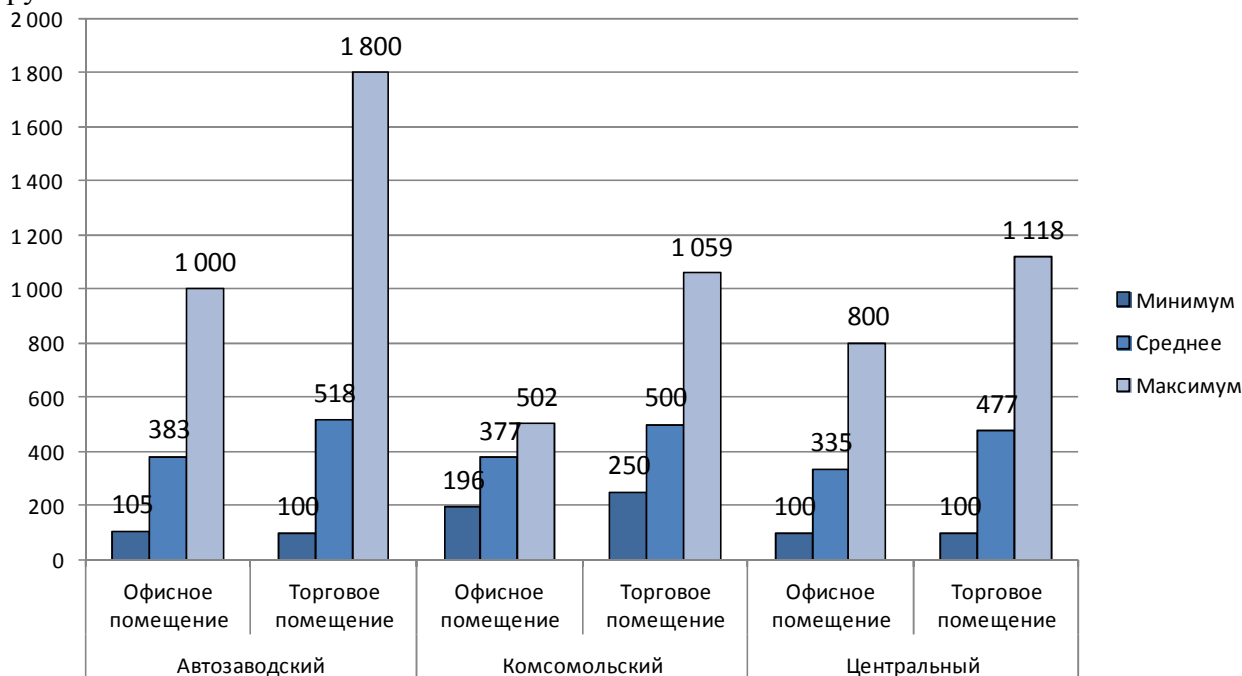


Рисунок 10. Минимальные, средние и максимальные значения цены аренды объектов рынка торгово-офисной недвижимости в зависимости от района

(г.Тольятти по состоянию на 4-ый квартал 2016г), руб./кв.м.

Средние цены предложений в сегменте аренды по Центральному району г.Тольятти составили 335 руб./кв.м./мес. – офисные помещения и 477 руб./кв.м./мес. - торговые помещения. В Комсомольском районе г.Тольятти средние цены аренды торговых помещений 500 руб./кв.м./мес., офисных помещений – 377 руб./кв.м./мес.

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

Источники информации:

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

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

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

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

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

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

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

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-июле 2016 года по сравнению с соответствующим периодом 2015 года сократились на 6,6 процента, что свидетельствует об уменьшении покупательской способности, в том числе в отношении недвижимости. Среднедушевые денежные доходы в январе-июле 2016 года составили 27819,6 рублей.

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-июле 2016 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области. Естественный прирост населения зарегистрирован в Красноглинском, Куйбышевском, Октябрьском и Советском районах города Самара, в Автозаводском районе города Тольятти, в городе Кинель и пгт Усть-Кинельский городского округа Кинель, в пгт Рошинский муниципального района Волжский, муниципальном районе Большечерниговский, сельской местности городского округа Сызрань.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в январе-июле 2016 г. число зарегистрированных браков сократилось на 10,4 процента. Число разводов осталось на уровне января-июля 2015 года. В целом по области на 1000 образовавшихся брачных пар пришлось 704 распавшихся (в январе-июле 2015 г. – 631).

В январе-июле 2016 года на территории Самарской области наблюдался миграционный прирост (1091 человек), сложившийся за счет обмена населением со странами СНГ и другими зарубежными странами. За аналогичный период 2015 года наблюдалась миграционная убыль, которая составила 1624 человека. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, миграционный прирост за счет стран СНГ увеличился в 8,6 раза. Это произошло в результате увеличения прибывших на 5,5 процента и сокращения числа выбывших в 2,2 раза.

Поток мигрантов из Украины (на срок 9 месяцев и более), по сравнению с январем-июлем 2015 года, вырос на 5,4 процента. Несмотря на то, что число выбывших в Украину возросло в 1,8 раза, миграционный прирост, за счет прибывших из Украины, по прежнему составляет значительную часть миграционного прироста, сложившегося в результате обмена населением со странами СНГ – 29,6%.

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



- резерв пустующих объектов недвижимости (непроданные квартиры и комнаты или не сданные в аренду помещения)
- объемы и темпы нового строительства
- состояние строительной индустрии в целом (как быстро строятся новые жилые комплексы, какие общие проблемы наблюдаются среди строительных компаний, как быстро раскупается жилье, что более всего пользуется спросом на рынке, каковы издержки на стройматериалы в отрасли и многие другие)
- изменения технологии строительства (цены на стройматериалы, на труд рабочих, перевозки и технику могут варьироваться, меняя тем самым распределение бюджета застройщиков, заставляя в итоге пересматривать цену квадратного метра)
- издержки по улучшению неосвоенных участков земли (не все территории изначально пригодны для возведения новых зданий, особенно многоэтажных – строительным работам нередко предшествует труд по подготовке земли к стройке)

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

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

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

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

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

<b>Информационный ресурс: БД «Информационная система «Центр»</b>		
<i>Поля в источнике</i>	<i>Описание (диапазон значений фактора)</i>	<i>Обобщенная</i>

<i>информации</i>		<i>классификация информационного поля как фактора</i>
Район	Выбирается из списка, текстовые поля	Местоположение
Форма владения	Частная/Фирмы/Федеральная/Муниципальная/Ведомственная/Аренда с правом выкупа/Субаренда/Бессрочное пользование	Форма владения
Форма предложения	Продаю/Сдам в аренду/ Сдам в субаренду/Меняю	Сегмент рынка
Состояние	Новое, нормальное, после ремонта, требуется кап.ремонт	Состояние
Здание	Почти в 100% объявлений публикуется информация о характеристиках помещения: этажность, высота потолка, материал стен, наличие парковки, мест общ. польз. Приводятся фотоматериалы.	Конструктивные особенности
Коммуникации	Почти в 100% объявлений публикуется информация о наличии: коммуникаций, охраны, отопления, пож.сигнализации	Инженерная инфраструктура

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

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

- местоположение (близость к деловым центрам города, основным общегородским магистралям, наличие удобных подъездных путей, близость к остановкам общественного транспорта);
- высокие показатели пешеходного и автомобильного трафиков;
- площадь объекта;
- конструктивные особенности объекта (отдельностоящий/встроенный, отдельный вход, планировка, высота потолка, материал стен, наличие коммуникаций, телефонии, интернет подключения возможность расположить рекламу);
- инженерная инфраструктура (наличие коммуникаций, систем пожаротушения, охраны, отопления);
- состояние (внутренняя и внешняя отделка);
- наличие охраны, парковочных мест, стоянок.

Источники информации для раздела: <http://easy2sale.ru/info/11/5977/>  
[http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/samarastat/ru/statistics/](http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/)

### **Основные выводы относительно рынка торгово-офисной недвижимости Самарской области.**

На рынке торгово-офисной недвижимости Самарской области (за исключением г. Самара и г. Тольятти) по состоянию четвертого квартала 2016 года:

- основную часть предложений - 60% составляют предложения аренды;
- наибольшее количество предложений в сегменте продажи торгово-офисной недвижимости в городах Жигулевск (16%), Новокуйбышевск (18%) и Сызрань (25%);
- торговые площади в сегменте продажи предлагаются в среднем по 25,9 тыс.руб./кв.м., офисные – 31,8 тыс.руб./кв.м. Средняя цена предложений торгово-офисной недвижимости по области составила 27,4 тыс.руб./кв.м;
- наиболее дорогие предложения продажи в г. Новокуйбышевск, средняя цена предложения 43,7 тыс.руб./кв.м;
- наибольшее количество предложений по аренде торгово-офисной недвижимости сосредоточено в городах Сызрань (34%) и Новокуйбышевск (31%);
- аренда торговых площадей предлагается в среднем по 506 руб./кв.м., офисных – 477 руб./кв.м. В среднем цена предложений торгово-офисной недвижимости по области составила 496 руб./кв.м;
- наиболее дорогие предложения по аренде торгово-офисной недвижимости находятся в г. Новокуйбышевск, средняя цена составила 637 руб./кв.м./мес.;

По состоянию четвертого квартала 2016 года на рынке торгово-офисной недвижимости г. Тольятти:

- в сегменте продажи основную часть (67%) составляют предложения аренды;
- наибольшее количество (61%) предложений по продаже торгово-офисной недвижимости в Автозаводском районе;
- торговые площади предлагаются в среднем по 33,8 тыс.руб./кв.м., офисные – 31,4 тыс.руб./кв.м. В среднем цена предложений торгово-офисной недвижимости по городу составила 32,4 тыс.руб./кв.м;
- наиболее дорогие предложения офисных помещений находятся в Комсомольском районе (средняя цена 31,5 тыс.руб./кв.м), торговых помещений (средняя цена 34,4 тыс.руб./кв.м) – в Автозаводском районе;

- средние цены предложений в сегменте продаж по Центральному району г.Тольятти составили 31,49 тыс.руб./кв.м. – офисные помещения и 33,36 тыс.руб./кв.м торговые помещения;
- в Комсомольском районе г.Тольятти средние цены предложений продажи офисных помещений 31,52 тыс.руб./кв.м., торговых помещений - 32,39 тыс.руб./кв.м;
- наибольшее количество (68%) предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в г.Тольятти находится в Автозаводском районе;
- аренда торговых площадей предлагается в среднем по 504 руб./кв.м./мес., офисные – 372 руб./кв.м./мес. В среднем цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости по городу составила 422 руб./кв.м./мес.;
- наиболее дорогие предложения аренды торговой недвижимости находятся в Автозаводском районе – 518 руб./кв.м./мес., офисной недвижимости в Автозаводском районе – 383 руб./кв.м./мес.;
- средние цены предложений в сегменте аренды по Центральному району г.Тольятти составили 335 руб./кв.м./мес. – офисные помещения и 477 руб./кв.м./мес. - торговые помещения;
- в Комсомольском районе г.Тольятти средние цены аренды торговых помещений 500 руб./кв.м./мес., офисных помещений – 377 руб./кв.м./мес.

## 2.4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г), п. 20. «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».

п. 21. «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения». Не применялся.

п. 22. «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». Анализ публичной оферты по продаже аналогичных объектов недвижимости показал, что на рынок на дату оценки выставлено достаточное количество объектов аналогичного назначения. Наличие информации о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов позволяет в настоящем отчете использовать сравнительный подход.

В качестве аналогов для определения стоимости оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода, рассматривались имущественные комплексы, аналогичного назначения, расположенные по всей РФ.

Распределение стоимости недвижимого имущества, полученную в рамках сравнительного подхода, для каждого объекта оценки производилось пропорционально доле каждого объекта недвижимости в стоимости, полученной затратным подходом

п. 23. «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Собственником предоставлены технические паспорта БТИ и справочная информация на оцениваемые объекты оценки с указанием количественными и качественными характеристиками конструктивных элементов, что позволяет применить в настоящем отчете затратный подход.

Стоимость земельного участка, подлежащего оценке, рассчитана методом сравнения продаж.

Анализ предоставленной технической документации, анализ сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости дает основание Оценщику в настоящем отчете применить затратный, сравнительный подходы.



## 2.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

$$Cm_{недв.} = Cm_{ул.} + Cm_{земли}$$

где:

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

### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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

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

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

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

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

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

## Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков



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

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

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

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

### Метод сравнения продаж.

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

**Обоснование выбора аналогов.** В качестве объектов – аналогов для определения стоимости земельного участка рассматривались цены предложений в продажу земельных участков, [расположенных в Автозаводском районе г. Тольятти.](#)

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		Информационная система "Волга-Инфо"	Информационная система "Волга-Инфо"	Информационная система "Волга-Инфо"	Информационная система "Волга-Инфо"
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, '19 кв.\	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, >2 кв.\Московский пр-т	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, 2 кв.\Московский пр-т 4Д	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский район, 1 кв.\Московский пр-т
Площадь, кв.м.	5 141,00	1 040,00	3 000,00	1 100,00	16 052,00
Описание	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 5141,0 кв.м.	с+, в+,в собственности первая линия 89033318748 михаил рядом фабрика качества первая линия от южки	с+,Земли населенных пунктов, для строительства магазина. В собственности.	с+, в+,Отопление центральное. Участок в собственности. 63:09:0102165:624 . Прямой заезд с Московского проспекта. Охрана.	с+, в+,Земельный участок общей площадью 16052 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование "Торговый центр в отдельно стоящем здании площадью более 2000 кв.м.", расположенный по адресу: г. Тольятти, Московский пр-т. Тел 63-27-01
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наличие коммуникаций	условно-свободный	нет	нет	нет	нет
Расположение участка относительно первой линии (красная линия)	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Цена аналога, руб		3 300 000,00	8 000 000,00	2 600 000,00	44 000 000,00
Стоимость 1 кв.м.		3 173,08	2 666,67	2 363,64	2 741,09

В качестве источника рассматривались следующие ресурсы:

**Карточка объекта**

**Олимпия плюс \***      Тел.: **369840**

Описание   Фото   Рекламации

<p>Адрес</p> <p>Район: Автозаводской</p> <p>Местоположение: 19 кв.</p> <p>Адрес:</p>	<p>Площадь</p> <p>Назначение участка: Коммерческий</p> <p>Общая: в сотках: 10,4</p> <p>Частями: 0</p>	<p>Для информации</p> <p>1га = 100соток</p> <p>1м2 = 0,01соток</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Свет</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Вода</p> <p><input type="checkbox"/> Газ</p> <p><input type="checkbox"/> Насаждения</p> <p><input type="checkbox"/> Фундамент</p> <p><input type="checkbox"/> Забор</p>
--	---	--	--

Примечания

с+, в+

Характеристика объекта:

в собственности ,первая линия 89033318748 михаил ,рядом фабрика качества первая линия от южки

Цена

Цена: 3300 р     ипотека

Ответственный: **Администратор**     
 Дата создания – 11.03.2013 10:42:30  
 Дата изменения – 02.11.2016

Карточка объекта

Начало Назад Вперед Конец Фото Карта Выход

**ГЛОБУС \*** Тел.: **776868**

Описание Фото Рекламации

Адрес: Район: Автозаводской  
 Местоположение: ->2 кв.  
 Адрес: Московский пр-т

Площадь: Назначение участка: Коммерческий  
 Общая: в сотках: 30  
 Частями: 0

Для информации:  
 1га = 100соток  
 1м2 = 0,01соток

Свет  
 Вода  
 Газ  
 Насаждения  
 Фундамент  
 Забор

Примечания  
с+

Характеристика объекта:  
Земли населенных пунктов, для строительства магазина. В собственности.

Цена  
Цена: 8000 р. обща  Ипотека

Ответственный: **43-70-93 Наталья Владимировна**  
 Дата создания – 15.10.2015 13:42:30  
 Дата изменения – 13.10.2016

Карточка объекта

← ← → → Фото Карта Выход

Начало Назад Вперед Конец

**Магазин недвижимости \*** Тел.: **703090, 953695**

Описание Фото Рекламации

Адрес	Площадь	Для информации	<input checked="" type="checkbox"/> Свет <input checked="" type="checkbox"/> Вода <input type="checkbox"/> Газ <input type="checkbox"/> Насаждения <input type="checkbox"/> Фундамент <input type="checkbox"/> Забор
Район: Автозаводской	Назначение участка Коммерческий	1га = 100соток 1м2 = 0,01соток	
Местоположение: >1 кв.	Общая: в сотках 160,52		
Адрес: Московский пр-т	Частями: 0		

Примечания  
с+, в+

Характеристика объекта:  
Земельный участок общей площадью 16052 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование "Торговый центр в отдельно стоящем здании площадью более 2000 кв.м.", расположенный по адресу: г. Тольятти, Московский пр-т. Тел 63-27-01

Цена

Цена: 44000 р обща  Ипотека

Ответственный: **89023229838 Олег** Дата создания – 28.10.2011 15:34:26  
Дата изменения – 23.08.2016



Карточка объекта

← ← → → Фото Карта Выход

Начало Назад Вперед Конец

**Строй-Экспо \*** Тел.: **411501**

Описание Фото Рекламации

Адрес: Район: Автозаводской  
 Местоположение: ->2 кв.  
 Адрес: Московский пр-т 4Д

Площадь: Назначение участка: Коммерческий  
 Общая: в сотках: 11  
 Частями: 0

Для информации: 1га = 100соток  
 1м2 = 0,01соток

Свет  
 Вода  
 Газ  
 Насаждения  
 Фундамент  
 Забор

Примечания: с+, в+

Характеристика объекта:  
 Отопление центральное. Участок в собственности. 63:09:0102165:624 . Прямой заезд с Московского проспекта. Охрана.

Цена: Цена: 2600 р. обща.  Ипотека

Ответственный: **89179741731 Сергей Александрович** Дата создания – 19.01.2016 15:58:21  
 Дата изменения – 13.10.2016

Непосредственно для расчетов были использованы следующие методы:

### **Метод процентных поправок (метод прямого сравнения продаж).**

Метод предусматривает внесение корректировок в процентах от стоимости единицы сравнения на основании сравнения аналогичных объектов, отличающихся только одним фактором (что в условиях неактивного рынка практически невозможно), или на основании общего анализа рынка и консультаций со специалистами риэлтерских компаний. Внесение корректировок учитывалось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости -2016» Лейфер Л.А.

### ***Определение корректировки на Местоположение***

Критерий **Местоположение** исходя из проведенного анализа рынка считается одним из основных ценообразующих факторов при выборе потенциальным инвестором недвижимости. Величина вводимых корректировок зависит от следующих факторов: престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология). Данная корректировка не применялась, все объекты – аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга в Автозаводском районе г. Тольятти.

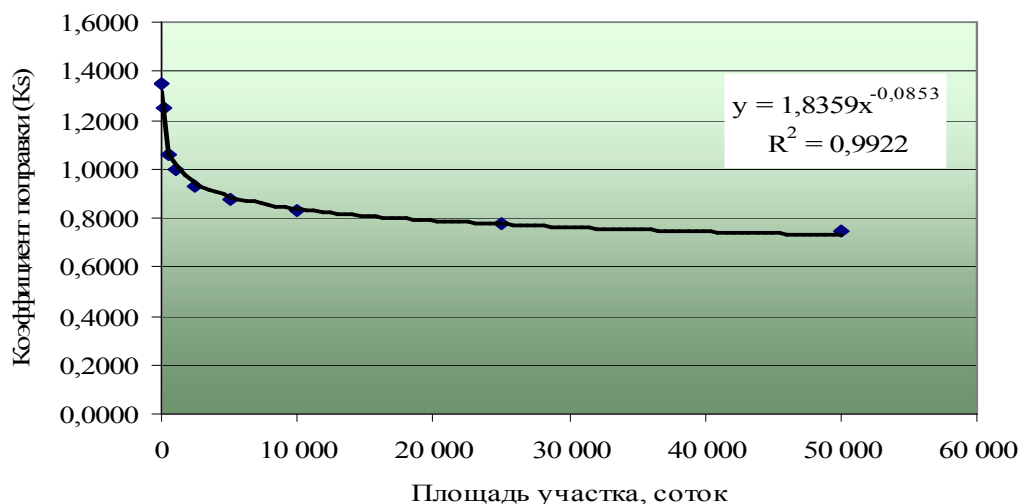
**Определение корректировки на площадь земельного участка.**

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под коммерческими объектами от размера участка<sup>1</sup>.

**Коэффициенты корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади (K<sub>S</sub>)**

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K <sub>S</sub> )
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

**Зависимость цены на земельные участки под коммерческими объектами от размера участка**

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K<sub>S</sub> – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K<sub>II</sub> – размер корректировки на площадь земельного участка;

C<sub>OO</sub> – расчетное значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C<sub>OA</sub> – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

<sup>1</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под коммерческими объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующих таблицах.

#### Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь земельного участка, сот.	51,41	10,40	30,00	11,00	160,52
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	1,31	1,50	1,37	1,50	1,19
Корректировка, %		-12,74%	-4,49%	-12,32%	10,20%

#### Корректировка на наличие коммуникаций на земельном участке не проводилась.

По всем объектам аналогам имеется информация о наличии коммуникаций в непосредственной близости от объектов-аналогов с возможностью подключения.

В связи с тем, что параметры у оцениваемого объекта (земельного участка, условно свободного от застройки и коммуникаций) и объектов сравнения по данному фактору одинаковые, корректировка не проводилась.

#### Обоснование выбора единицы сравнения:

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

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

#### Ценообразующие факторы

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

Поправка на стоимость предложения принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2016, том. 3 Лейфер Л.А. – 10,2%

#### 9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

## Расчеты стоимости земельного участка.

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Источник информации		Информационная система "Волга-Инфо"	Информационная система "Волга-Инфо"	Информационная система "Волга-Инфо"	Информационная система "Волга-Инфо"
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, '19 кв.\	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, >2 кв.\Московский пр-т	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, 2 кв.\Московский пр-т 4Д	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский район, 1 кв.\Московский пр-т
Площадь, кв.м.	5 141,00	1 040,00	3 000,00	1 100,00	16 052,00
Описание	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 5141,0 кв.м.	с+, в+, в собственности, первая линия 89033318748 михаил ..рядом фабрика качества первая линия от южки	с+, Земли населенных пунктов, для строительства магазина. В собственности.	с+, в+, Отопление центральное. Участок в собственности. 63:09:0102165:624 . Прямой заезд с Московского проспекта. Охрана.	с+, в+, Земельный участок общей площадью 16052 кв.м., земли населенных пунктов, разрешенное использование "Торговый центр в отдельно стоящем здании площадью более 2000 кв.м.", расположенный по адресу: г. Тольятти, Московский пр-т. Тел 63-27-01
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие коммуникаций	условно-свободный	нет	нет	нет	нет
Расположение участка относительно первой линии (красная линия)	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Цена аналога, руб		3 300 000,00	8 000 000,00	2 600 000,00	44 000 000,00
Стоимость 1 кв.м.		3 173,08	2 666,67	2 363,64	2 741,09
Корректировка на характер цены		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена единицы сравнения		2 849,42	2 394,67	2 122,55	2 461,50
<b>Корректировка стоимости объектов-аналогов по фактору "Местоположение"</b>					
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, '19 кв.\	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, >2 кв.\Московский пр-т	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, 2 кв.\Московский пр-т 4Д	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский район, 1 кв.\Московский пр-т
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		2 849,42	2 394,67	2 122,55	2 461,50
<b>Корректировка объектов-аналогов по фактору "Площадь, кв.м."</b>					

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, сот.	51,41	10,40	30,00	11,00	160,52
Корректировка, %		-12,74%	-4,49%	-12,32%	10,20%
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>2 486,30</b>	<b>2 287,10</b>	<b>1 860,97</b>	<b>2 712,51</b>
<b>Корректировка стоимости 1 кв.м, %</b>		-13%	-4%	-12%	10%
<b>Суммарная корректировка в % по модулю</b>		12,7%	4,5%	12,3%	10,2%
<b>Весовой коэффициент аналога</b>		<b>24%</b>	<b>26%</b>	<b>24%</b>	<b>25%</b>
<b>Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.</b>		<b>2 337,00</b>			
<b>Площадь объекта оценки, руб.</b>		<b>5 141,00</b>			
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>12 014 517,00</b>			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 5 141 кв. м, составляет:

**12 014 517 рублей.**

**Двенадцать миллионов четырнадцать тысяч пятьсот семнадцать рублей.**



### **Обоснование выбора весов скорректированных цен аналогов**

Абсолютное значение корректировки определялось при помощи функции Excel ABS - Возвращает модуль (абсолютную величину) числа. Абсолютная величина числа — это число без знака.

Веса аналогов определены как величины, обратные суммарной корректировке, исходя из соображения, что чем меньше корректировка, тем ближе аналог по характеристикам к объекту оценки

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|)}{1/(|S_1|) + 1/(|S_2|) + \dots + 1/(|S_n|)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны.

**Метод выделения.**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

**Метод распределения.**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

**Метод остатка.**

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

**Метод капитализации земельной ренты.**

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

**Метод предполагаемого использования.**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

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

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ**

Определение стоимости улучшений производится по следующему алгоритму:

$$C_{m_{ул.}} = ПВС - Из_{физ.} - Из_{функ.} - Из_{взв.}$$

где:

- $C_{m_{ул.}}$  – стоимость объекта;

- *ПВС* – стоимость строительства объекта в текущих ценах на СМР и строительные материалы;
- *Из<sub>физ.</sub>* – физический износ объекта;
- *Из<sub>функ.</sub>* – функциональный (моральный) износ объекта;
- *Из<sub>эвэ</sub>* – снижение стоимости под действием внешнего экономического влияния.

Определение суммы затрат на создание улучшений земельного участка практически реализуется в следующих методиках:

- метод сравнительной стоимости единицы имущества - оценка на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества;
- метод стоимости укрупненных элементов - оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов;
- метод количественного анализа - оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

Проанализировав исходные данные по строительным расценкам на СМР, необходимую точность результата оценки и предполагаемый вклад затратного подхода в стоимость исследуемого объекта, Оценщики приняли решение применить при расчете полной восстановительной стоимости метод стоимости укрупненных элементов.

При отсутствии данных (сметной документации) по объекту оценки или аналогам чаще всего применяются методы укрупненных показателей. Кроме того, Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, (МДС 81-35.2004) предусматривается использование как элементных, так и укрупненных сметных нормативов, в частности укрупненных показателей сметной стоимости (УПСС). Составление реальной детальной сметы на объект оценки является весьма трудоемкой и дорогостоящей процедурой, целесообразность составления такой сметы в рамках отчета об оценке очень сомнительна. Составление упрощенной сметы приведет к такой же точности, что и методы укрупненных показателей. Учитывая вышеизложенное, было принято решение применить при расчете полной стоимости воспроизводства (замещения) метод сравнительной стоимости единицы имущества.

При определении стоимости строительства необходимо учесть конструктивные особенности объекта (отсутствие, наличие дополнительных элементов, улучшенное выполнение некоторых элементов и т.д.), а также косвенные затраты на строительномонтажные работы и на устройство внешних коммуникаций. Все указанные затраты рассчитываются согласно правилам, действующим при составлении сводного сметного расчета.

При определении суммы затрат на создание строений следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений земельного участка. Прибыль инвестора может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании (например, в строительной отрасли).

**В данном отчете использован метод сравнительной единицы.** Для обоснования его применения можно привести следующие аргументы:

Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004) предусматривается использование как элементных, так и укрупненных сметных нормативов, в частности укрупненных показателей сметной стоимости (УПСС);

Таким образом, метод сравнительной единицы позволяет получать достоверные результаты при сравнительно небольших затратах труда и не требует от оценщика составления сметной документации на объект.

**Метод сравнительной единицы** - Метод сравнительной единицы измерения (или метод удельной стоимости) заключается в умножении скорректированной стоимости выбранной для расчета единицы измерения объекта на количество единиц оцениваемого объекта. Когда используются данные методы оценки зданий, единицами измерения могут быть квадратный метр, кубический метр, погонный метр и пр. Это наиболее простой метод расчета стоимости замещения объекта. Однако определенную трудность представляет собой поиск стоимости единицы измерения аналогичного объекта (или удельной стоимости аналогичного объекта).

Формула расчета будет иметь следующий вид:

$$C_o = C_{\text{Строительной единицы}} * S_o * K_p * K_n * K_m * K_v * K_{пз} * K_{ндс},$$

где

$C_o$  - стоимость оцениваемого объекта;

Строительной единицы - стоимость 1 строительной единицы типичного сооружения на базовую дату;

$S_o$  - площадь оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);

$K_p$  - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади объекта и строительной площади;

$K_n$  - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением;

$K_m$  - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;

$K_v$  - коэффициент, учитывающий изменение стоимости СМР между базовой датой и датой на момент оценки;

$K_{пз}$  - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);

$K_{ндс}$  - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом является выбор типичного объекта. При этом необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик;
- сопоставимый хронологический возраст объектов;
- другие характеристики.

### ***Обоснование выбора источника информации:***

#### Обоснование выбора УПСС

Обоснование выбора УПСС, разработанных Самарским Центром по ценообразованию в строительстве («Укрупненные показатели стоимости строительства-2016»). Книга 1. – С.: ООО «Центр по ценообразованию в строительстве», ООО «Региональный центр цен в строительстве», 2014.-177с. Свидетельство о регистрации средств массовой информации в Поволжском Управлении Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия ПИ № ФС7-3848 от 02.08.2006г. Научные руководители издания: О.В. Дидковская, М.Е. Рябова)

1. Укрупненные показатели стоимости объектов строительства разработаны на основе проектной документации по объектам-представителям, запроектированным и построенным на территории Самарской области, стоимостных показателей типовых проектных решений, технико-экономические характеристики которых отвечают требованиям действующих норм проектирования.

2. Использованная проектная документация отвечает градостроительным и объемно- планировочным требованиям, предъявляемым к современным комплексам и объектам строительства.

3. Стоимостные показатели настоящего сборника содержат сметную стоимость возведения объектов, зданий и сооружений и их отдельных видов работ и конструктивных

элементов в текущем уровне цен (на 1-е число месяца выпуска сборника), что исключает необходимость индексации показателей.

4. Стоимостные показатели разработаны в соответствии с действующей Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации (МДС 81-35.2004).

В сборнике «УПСС-2016» представлены укрупненные показатели стоимости на объекты строительства в целом, а также по конструктивным элементам и видам строительно-монтажных работ зданий и сооружений.

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), включенные в указанный журнал, учитывают затраты на приобретение строительных материалов и инженерного оборудования с учетом их доставки до приобъектного склада, заготовительно-складских расходов, оплату труда рабочих, затраты, связанные с эксплуатацией строительных машин и механизмов, а также накладные расходы и сметную прибыль (прямые расходы).

Косвенные издержки учитываются в сводном сметном расчете.

Косвенные издержки – это расходы, связанные со строительством, но обычно не учитываемые контрактом на выполнение строительно-монтажных работ, заключаемым с подрядчиком. Косвенные издержки отражаются, как правило, в сводном сметном расчете и определяются в процентах от сметной стоимости основных объектов строительства. Укрупненными показателями эти затраты обычно не учитываются и рассчитываются дополнительно.

#### **Расчет прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя - это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный факт финансово оправданным для застройщика.

Согласно методике Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым, прибыль предпринимателя может быть определена по формуле:

$$\text{ПП} = 0,5 * T_n * y(1 + 0,33 * T_n * y + C_a(1 + 0,66 * T_n * y + 0,66 * T_n^2 * y^2))$$

ПП - прибыль предпринимателя;

$T_n$  - нормативный срок строительства (лет);

$y$  - норма отдачи на вложенный капитал (принят равным банковской ставке кредитования для юридических лиц по строительству).

$C_a$  - доля авансового платежа к общей стоимости строительства.

После изучения строительных норм по нормативной продолжительности строительства (СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»), анализа рынка строительства и интервью со специалистами компаний-застройщиков определены величины, используемые в расчетах:

После изучения строительных норм по нормативной продолжительности строительства (СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»), анализа рынка строительства и интервью со специалистами компаний-застройщиков определены величины, используемые в расчетах:

Средняя ставка доходности в строительстве рассчитывалась на основании данных, опубликованных в СМИ. В данном случае рассматривается альтернативный вариант получения прибыли – строительство объекта на заемные средства. В качестве ставки доходности рассматриваются Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (% годовых) на срок более 3 лет.

#### **Расчет средней ставки доходности в строительстве**

<i>Период</i>	<i>Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (% годовых) на срок более 3 лет</i>
---------------	--



Период	Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (% годовых) на срок более 3 лет
январь.16	13,13%
февраль.16	13,09%
март.16	13,98%
апрель.16	13,77%
май.16	14,33%
июнь.16	13,65%
июль.16	12,59%
август.16	12,94%
сентябрь.16	12,73%
октябрь.16	12,44%
<b>Медианное значение, %</b>	<b>13,27%</b>

Таблица 4.3.5  
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (% годовых)

	Всего										в том числе субъектами малого и среднего предпринимательства									
	до 30 дней включительно "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года включительно "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней включительно "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года включительно "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года				
<b>2015 год</b>																				
январь	19,59	20,70	20,30	19,50	19,66	22,32	14,87	15,09	19,25	19,00	18,94	18,08	18,36	17,89	17,29	17,77				
февраль	17,45	18,51	18,55	18,30	18,14	17,75	15,03	16,30	18,41	18,14	19,42	18,06	18,06	18,34	16,13	17,83				
март	18,89	18,38	18,77	18,73	17,81	17,21	15,31	16,40	18,85	19,20	19,07	18,05	18,12	18,02	16,31	17,36				
апрель	18,36	17,98	18,32	17,40	17,17	17,31	14,38	15,90	18,22	18,56	19,18	18,97	18,88	18,18	16,81	17,64				
май	14,92	16,54	16,48	17,19	16,02	16,89	15,09	16,25	18,22	18,65	18,99	18,45	18,52	18,24	15,91	17,57				
июнь	14,26	16,33	16,93	16,17	15,31	15,62	14,37	15,13	18,14	18,43	18,25	17,92	18,11	16,79	16,36	16,67				
июль	13,35	15,05	16,70	15,39	14,85	15,41	14,10	14,81	18,19	17,92	17,72	17,38	17,61	16,72	16,81					
август	12,54	15,42	15,93	15,36	14,24	14,88	14,08	14,50	17,85	17,25	17,44	17,23	17,33	16,49	15,52	16,19				
сентябрь	12,43	15,89	15,14	15,21	13,97	14,38	13,97	14,19	18,59	18,79	17,82	18,85	18,97	18,17	14,25	15,46				
октябрь	12,19	14,79	15,66	14,50	13,28	14,36	14,40	14,39	17,94	18,30	17,21	18,73	18,56	18,21	14,40	15,29				
ноябрь	12,52	15,00	16,40	14,86	13,75	14,58	13,87	14,17	18,89	17,13	16,72	18,55	18,72	18,39	15,08	16,02				
декабрь	12,39	14,36	15,17	14,88	13,80	13,67	12,07	12,95	18,19	18,83	16,90	18,28	18,44	15,50	14,21	15,05				
<b>2016 год</b>																				
январь	12,06	14,27	14,21	14,71	13,97	14,00	13,13	13,87	16,78	16,67	16,83	16,27	16,48	15,93	15,90	15,75				
февраль	12,06	13,69	13,22	14,78	13,41	13,44	13,09	13,32	15,72	16,64	16,50	16,24	16,35	15,85	15,58	15,78				
март	11,96	14,06	14,27	14,50	13,24	13,89	13,99	13,79	15,63	16,21	16,29	16,98	16,14	15,81	14,50	15,44				
апрель	11,86	13,80	14,87	14,90	13,00	13,93	13,77	13,88	16,64	16,30	16,48	16,30	16,36	15,97	15,03	15,67				
май	11,77	13,94	14,58	14,37	13,06	13,81	14,33	13,97	16,30	16,38	16,49	16,17	16,31	15,79	15,49	15,66				
июнь	11,41	13,69	14,44	13,95	12,71	13,68	13,65	13,67	16,95	16,29	16,00	15,88	15,99	16,06	14,76	15,26				
июль	11,04	13,41	13,82	13,43	12,44	13,27	12,89	12,97	16,01	15,39	15,70	15,42	15,62	15,89	14,81	15,47				
август	10,89	13,50	13,85	13,31	12,19	13,01	12,94	12,98	15,85	15,63	15,33	15,21	15,51	15,34	14,88	14,83				
сентябрь	10,71	13,09	13,88	13,27	12,07	12,77	12,75	12,76	15,81	15,91	15,36	14,89	15,18	14,74	13,67	14,38				
октябрь	10,65	12,87	13,89	13,09	12,07	11,86	12,44	11,90	15,75	15,16	15,01	14,67	14,86	14,48	12,81	13,75				

<http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1612r.pdf>

К расчетам принято среднее значение, равное 13,27 %.

Доля авансового платежа к общей стоимости строительства аналогичных объектов  $C_a$  – 30 % (на основании анализа СНиП 1.04.03-85\*).

**Износ.** Следующей процедурой затратного подхода является определение накопленного износа. Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов, полученное объектом на дату оценки. Имущество подвержено влиянию трех основных видов износа: физическому, функциональному (моральному) и экономическому износу (влиянию внешних экономических воздействий).

Накопленный износ улучшений определяется в долевом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Износ может быть устранимым и неустраняемым. Износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

**Физический износ** – потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Является результатом нормального временного износа в процессе эксплуатации, разрушения или конструктивных дефектов элементов конструкции и систем объекта. Данный износ может быть устранимым и неустраняемым. Общий физический износ объекта рассчитывается как сумма устранимого и неустраняемого износов.

В рамках настоящего отчета величина физического износа рассчитана методом нормативного срока жизни.

Метод нормативного срока службы основан на положении, что износ здания в целом, его конструктивных элементов или инженерных систем зависит от группы капитальности и фактического срока эксплуатации здания, элемента или системы.

Такой подход регламентирован соответствующими нормативными документами, в которых установлены нормативные сроки службы элементов и систем в зависимости от назначения здания и группы капитальности.

В используемом методе величина физического износа элемента или системы определяется следующим образом:

$$ФИ i = T \phi i \times 100 \% / T n i ,$$

где:  $T \phi i$  – количество лет, прошедших с момента ввода объекта в эксплуатацию или капитального ремонта отдельного  $i$ -го элемента или системы;

$T n i$  – нормативно установленная продолжительность эксплуатации  $i$ -го элемента (системы) при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта, лет.

Эту формулу рекомендуется использовать при нормальной эксплуатации здания. При определении фактического срока жизни элемента (системы) необходимо учитывать сроки проведения капитальных ремонтов элементов (систем).

В случае, если фактический возраст превышает нормативный срок службы, определяется (экспертно) предполагаемый срок оставшейся жизни объекта, и износ объекта определяется следующей зависимостью:

$$Из_{физ} = \frac{T_{\phi}}{T_{\phi} + T_o}$$

где:

$T_{\phi}$  - фактический срок эксплуатации объекта;

$T_o$  – оставшийся срок эксплуатации объекта.

Оставшийся срок жизни принят к расчетам на основании информации, предоставленной Заказчиком.

**Функциональный износ.** В специальной литературе определяется, также, как моральный износ. Является потерей в стоимости, обусловленной несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Функциональный износ также подразделяется на устранимый и неустраимый, в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Устранимый функциональный износ объекта можно определить, как сумму затрат, необходимых для модернизации тех или иных систем и элементов объекта, и оценивается по трем группам факторов, обусловленных:

- недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
- потребностями в замене или модернизации элементов;
- переизбытком отдельных элементов, так называемых «сверхулучшений».

Во всех случаях устранимый функциональный износ оценивается по стоимости его ликвидации.

Неустраимый функциональный износ рассчитывается исходя из анализа наличия недостатков проектирования конструкции и морального устаревания элементов и систем, приводящих к потере чистого дохода от эксплуатации объекта, и измеряется величиной капитализированной стоимости этих потерь. Величина потерь чистого дохода, на практике, устанавливается из рыночных сравнений арендной платы за объекты, имеющие соответствующие элементы улучшений и не обладающие ими.

После тщательного анализа всех имеющихся сведений и данных, не удалось обнаружить факторов, позволяющих корректно рассчитать величину функционального износа оцениваемого объекта. В связи с этим, делается заключение, что величина функционального износа у оцениваемого объекта предполагается равной нулю.

**Экономическим износом** является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано как макроэкономическими, так и внутриотраслевыми изменениями, в том числе изменениями социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров.

Численно величина износа внешнего воздействия рассчитывается двумя способами: как капитализированные потери доходов из-за внешнего воздействия, или как потери в стоимости объекта в результате конкретных воздействий, рассчитанные на основании анализа реальных рыночных данных по сделкам.

**Оценщик полагает, что строительные расценки, принятые для расчетов в затратном подходе, должны корректироваться на величину внешнего износа.**

Объектом оценки являются здание ТЦ. Общей площадью 22 068,2 кв.м, расположенное на территории земельного участка, площадью 5 141 кв.м.

На основании вышеизложенного, и согласно анализу рынка недвижимости по всей территории РФ можно говорить о низкой степени ликвидности таких объектов (масштаб всего объекта), количество потенциальных покупателей стремится к минимальному показателю.

На дату оценки *подтип спроса* рынка недвижимости для типичных объектов, у которых внешнее устаревание отсутствует (ТЦ, площадью от 2-5 тыс. кв.м, характеризуется как "с единичной эластичностью". Подтип спроса при среднем количестве потенциальных покупателей и средней специализации объекта коэффициент эластичности составляет 0,76.

- для специализированных объектов - как "средне-неэластичный" спрос при незначительном числе покупателей и незначительной специализации коэффициент эластичности составляет 0,46.

Таблица для определения коэффициента  $K_e$

Таблица 1

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_e$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Источник информации: Консалтинговая группа "КАУПЕРВУД", Украина, 49044, г. Днепропетровск, ул. Гоголя, 15а, тел. / факс (0562) 47-16-36, 47-83-98, (056) 370-19-76, URL: [www.galasyuk.com](http://www.galasyuk.com), [www.cowperwood.dnepr.net](http://www.cowperwood.dnepr.net); e-mail: [victor@mail.dnepr.net](mailto:victor@mail.dnepr.net), [vit@inkon.dnepr.net](mailto:vit@inkon.dnepr.net)

Расчет внешнего износа определяется по следующей формуле:

$$K_{\text{эк. уст.}} = 1 - K_{\text{об.оц}}/K_{\text{аналога}} = 1 - 0,46/0,76 = 39\%$$

где

К эк. уст.- значение внешнего износа, %

Кэоб.оц - коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость для объекта оценки, %;

Кэаналога- коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на рыночную стоимость для аналога, не имеющий внешнего устаревания, %.

**Определение стоимости замещения с учетом износа.**

<b>Наименование</b>	<b>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.</b>	<b>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане - 1 этаж комнаты №№ 1-15.</b>	<b>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.</b>
Площадь, кв.м.	12801,7	4005,6	5260,9
Общая площадь, кв.м.	22 068,20		
Количество (Объем - куб.м, Площадь - кв.м, шт.)	118 931		
Год постройки	2007	2007	2007
Наименование сборника УПВС	Сборник УПСС. 4 квартал 2016г. Книга 1. Объекты торговли и общественного питания.		
№ таблицы	УПСС 2.2-005.2		
Описание объекта-аналога (УПВС)	Торговые центры. Культурно-развлекательный центр на 1500 мест (3500 посетителей). Клубный блок.		
Полная стоимость замещения за ед. изм. в руб.	55663		
Единица измерения	1м2		
Поправочный коэффициент на степень капитальности	1,00		
Поправочный коэффициент на отсутствие конструктивных элементов	1,00		
Срок строительства объекта (СНиП 1.04.03-85*), п, лет.	3,50		
Ставка доходности в строительстве (в год), у	13,27%		
Доля авансового платежа в общей сумме платежей, Са	30%		
Коэффициент прибыли предпринимателя НДС	0,37 1,18		
<b>Полная стоимость замещения объекта, руб. с НДС</b>	<b>1 984 004 718,26</b>		
Фактический срок службы, лет.	10,00		
Нормативный срок службы объекта, лет	100,00		
Характеристика зданий (на основании Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР, утвержденные Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990г. № 1072)	Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные		
Шифр	10102		
Остаточный срок жизни, лет	90,00		
Физический износ, %, Метод нормативного возраста	10%		
Функциональный износ, %	0%		

<b>Наименование</b>	<b>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.</b>	<b>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане - 1 этаж комнаты №№ 1-15.</b>	<b>Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.</b>
<i>Экономический (внешний) износ, %</i>	39,5%		
<i>Совокупный износ, %</i>	45,5%		
<i>Совокупный износ, руб.</i>	903 244 253,31		
<b>Стоимость замещения с учетом износа, руб. с НДС.</b>	<b>1 080 760 465</b>		

Таким образом, стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составляет:

<b>№п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Затратный подход</b>
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	626 946 069
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	196 168 882
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	257 645 514
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	12 014 517
<b>Итого</b>		<b>1 092 774 982</b>

Стоимость объектов оценки, определенная в рамках Затратного подхода, составляет:

**1 092 774 982 рублей.**

**Один миллиард девяносто два миллиона семьсот семьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят два рубля.**

## 2.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности  $C_p$  принимает следующую форму:

$$C_p = \sum C_i + \sum K_i,$$

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

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

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

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 США и существуют абсолютно одинаковые дома, описанные в методической литературе, различающиеся между собой наличием или отсутствием бассейна, при этом можно вычислить влияние наличие бассейна на стоимость дома. В реальности все куда сложнее: невозможно выявить на рынке два одинаковых объекта, проданных (или предложенных к продаже) одновременно, в одинаковых условиях, отличающихся только одним фактором. Действует комплекс факторов, которые оценщик может обнаружить только лично при осмотре аналогов и то не в полном объеме. Какой из факторов влияет больше – решение такого вопроса невозможно без существенной доли погрешности. Кроме того, при использовании цен предложений присутствует значительное влияние субъективизма при назначении цены оферты собственником или его представителем.

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

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

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

**Метод сравнения продаж.**

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

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

*Метод предполагает следующую последовательность действий:*

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

**Обоснование выбора аналогов.** Из предложенных к продаже аналогичных объектов для расчетов стоимости объектов оценки сравнительным подходом были выбраны аналоги, наиболее подходящие к объекту оценки по максимальному количеству параметров, которые корректировались с учетом выявленных оценщиком отличий в характеристиках оцениваемого объекта и аналога.

Информация об аналогах была получена с информационных сайтов:  
<http://www.avito.ru/>

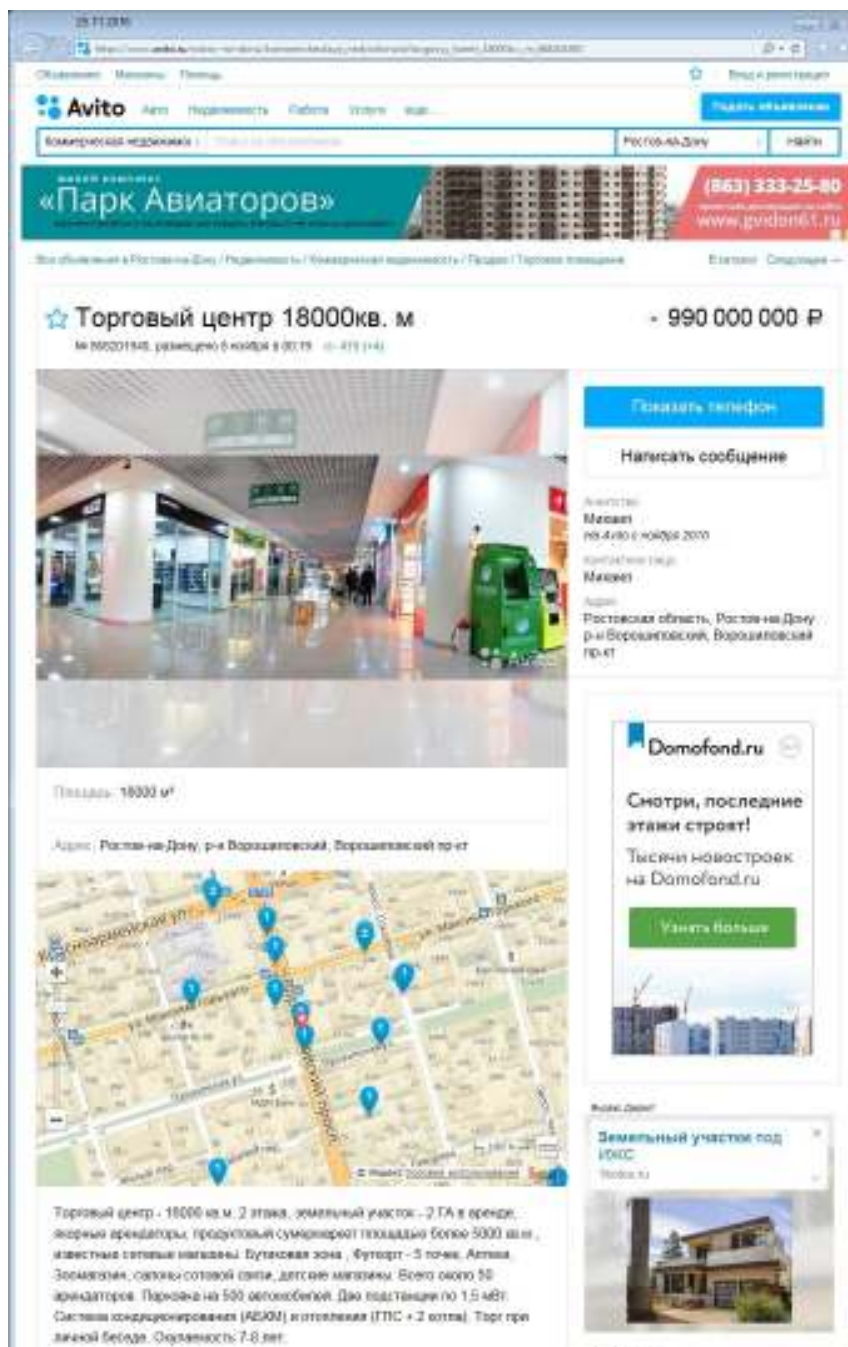
## Описание объекта оценки и объектов – аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ro-stov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovy_y_tsentr_18000kv._m_868201940">https://www.avito.ru/ro-stov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovy_y_tsentr_18000kv._m_868201940</a>	<a href="https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_10000_m_869676430">https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_10000_m_869676430</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20549_m_480136625">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20549_m_480136625</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_17585_m_855136473">https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_17585_m_855136473</a>	<a href="https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_15500_m_785968467">https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_15500_m_785968467</a>
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр-кт	Владимирская область, г. Владимир, Ленина	Пермский край, г. Пермь, КИМ 75	Новосибирская область, г. Новосибирск, Энергетиков проезд, 17	Приморский край, г. Владивосток, ул. Ленина, 9
Описание	Торговый центр, общая площадь 22068,2 кв.м.	Торговый центр - 18000 кв.м. 2 этажа, земельный участок - 2 ГА в аренде, якорные арендаторы, продуктовый супермаркет площадью более 5000 кв.м., известные сетевые магазины. Бутиковая зона, Футкорт - 5 точек, Аптеки, Зоомагазин, салоны сотовой связи, детские магазины. Всего около 50 арендаторов. Парковка на 500 автомобилей. Две подстанции по 1,5 мВт. Система кондиционирования (АБХМ) и отопления (ГПС + 2 котла). Торг при личной беседе. Окупаемость 7-8 лет.	Современный торговый центр на 1 линии с несколькими центральными входами. Вся торговая площадь сдана в аренду, ежемесячная прибыль 4 млн рублей, окупаемость 7,7 года, доходность - 13%. - собственная газовая котельная; - электрическая мощность 500 кВт; - центральное водоснабжение; - телефон/интернет; - наземная парковка на 200 машиномест; - трафик 10 000 чел/ день; - ввод в эксплуатацию 2008 год.	Объект для продажи общ. площадью 20 549,2 кв.м. включает в себя: комплекс строений состоящий из трех литеров. Здание 3-х этажное общей площадью около 6660,4 кв.м. - назначение торговое, имеются арендаторы, в том числе якорные. Первый этаж этого литера продан. Остальные строения, общей площадью около 14000 кв.м. - административные и бытовые здания, контрольно-пропускной пункт и др, которые на сегодняшний день используется под торговлю, автомойку, СТО, офисные помещения, размещение	Торговый центр расположен по адресу: г. Новосибирск, пр. Энергетиков, 17 на автомагистрали, соединяющей левобережную и правобережную части г. Новосибирска. • Отдельно стоящее здание, 2008 года постройки • Общая площадь – 17 585 кв.м. • Торговая площадь – 12 700 кв.м. • Высота первого этажа – 8,5 м, второго этажа - 6,8 м. • Система пожаротушения сплинкерная; • Вентиляция принудительная; • Отопление – радиаторы; • Установлены промышленные кондиционеры; • Освещение светодиодное 800	К продаже предлагается ТЦ Подмосковье. 52-ой км Москва-Нижний Новгород, трасса М7. 100% заполнен арендаторами. Площадь земельного участка 27 999 кв.м Земля в собственности.

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>	<i>Объект-аналог № 4</i>	<i>Объект-аналог № 5</i>
				<p>производства, скалады. Зем.участок 11 668 кв.м., на которой расположен настоящий объект, находится в соб.-ти. Универсальное здание для любых видов бизнеса в одном месте. Здание м.б. использовано под автосалоны, офисы, гипермаркет продуктов и товаров нар. потребления, торг. и развлек. центры. Центр пересечения крупных жилых районов, 1 линия домов, парковка, все комм.-ции, рядом новые дома. Возможна продажа по частям: по литерам и по этажам. Средняя цена за 1 кв.м. - 42 500 руб.</p>	<p>люкс; • Полы наливные с топ-покрытием; • Здание оборудовано траволаторами, 2 грузовыми лифтами. Напротив, через проезд Энергетиков расположен гипермаркет «Гигант», площадью 20 000 кв.м. (продукты питания, непродовольственные товары). С западной стороны от торгового комплекса расположен гипермаркет «Лента», площадью 10 000 кв.м. (продукты питания, непродовольственные товары).</p>	
<b>Количественные и качественные характеристики:</b>						
Количество единиц сравнения, кв.м	22 068,2	18 000,0	10 000,0	20 549,2	17 585,00	15 500,00
Объем передаваемых прав на земельный участок	право собственности	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Техническое состояние:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Площадь земельного участка, (приходящегося на здание), кв.м.	5 141,0	20 000,0	нет данных	11 668,0	нет данных	нет данных
Наличие коммуникаций	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>	<i>Объект-аналог № 4</i>	<i>Объект-аналог № 5</i>
Подъездные пути	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога
Цена аналога, руб.		990 000 000,00	370 000 000,00	873 332 500,00	650 000 000,00	600 000 000,00
Скорректированная цена единицы сравнения		<b>55 000,00</b>	<b>37 000,00</b>	<b>42 499,59</b>	<b>36 963,32</b>	<b>38 709,68</b>

## Источники информации:



The image is a screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the Avito website. The listing is for a shopping center named "Торговый центр 18000 кв. м" (Shopping center 18000 sq. m) located in Rostov-on-Don, Russia. The price is listed as 990,000,000 RUB. The listing includes a photograph of the interior of the shopping center, a map showing the location, and a detailed description of the property. The description mentions a 2-story building with a total area of 18,000 sq. m, a land plot of 2.74 in lease, and various amenities like a supermarket, parking, and a playground. The listing also features a contact button and a "Написать сообщение" (Write message) button. There are also advertisements for Domofond.ru and a land plot for sale.

Avito

«Парк Авиаторов»

Торговый центр 18000 кв. м

990 000 000 Р

Площадь: 18000 м²

Адрес: Ростов-на-Дону, р-н Ворошиловский, Ворошиловский пр-т

Торговый центр - 18000 кв. м, 2 этажа, земельный участок - 2,74 в аренде, железные арендаторы, продуктовый супермаркет площадью более 5000 кв. м, известные торговые магазины. Бизнесовая зона, Футболт - 5 полев. Аэродром. Земельный, световая сетевой связи, детские площадки. Всего около 50 арендаторов. Парковка на 500 автомобилей. Два подстанции по 1,5 мВт. Система кондиционирования (АСХМ) и отопление (ТЭС + 2 котла). Торг при личной встрече. Срок аренды: 7-8 лет.

[https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovyy\\_tsentr\\_18000kv\\_m\\_868201940](https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_tsentr_18000kv_m_868201940)



The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement for a commercial building. The main title is "Магазин 10000 м²" (Store 10000 m²) with a price of "370 000 000 Р". The location is "Владимир, р-н Ленинский, Ленинск". The advertisement includes a large photo of the building, a map showing the location, and a list of features. The text describes the building as a modern shopping center with various services, including a gas station, a power station, and a telephone exchange. The building is available for rent or lease, with a 7.7-year lease term and a 13% interest rate. The price is 4 million rubles. The advertisement also includes a contact number "8 904 596-06-33" and a button to "Написать сообщение" (Write message).

**Магазин 10000 м²** 370 000 000 Р

№ 80867430, район: Ленинск в 14:31

8 904 596-06-33

Написать сообщение

Агентство: АИ «Генезис» на Avito с февраля 2014 г.

Категория: Недвижимость

Адрес: Владимирская область, Владимир р-н Ленинский, Ленинск

АИ «Генезис» Профессионалы рынка недвижимости Владимирской области

300 объявлений агентства

Чтобы не тянуть с покупкой

Выход: Девятый

Девятый участок в Итаскино

Современный торговый центр на 1 этаже с несколькими центральными входами

Вся торговая площадь сдаётся в аренду, ежемесячная прибыль 4 млн рублей, окупаемость 7,7 года, доходность - 13%

- собственная газовая котельная
- электрическая мощность 500 кВт
- центральное водоснабжение
- телефонный интернет
- собственная парковка на 200 машиномест
- трафик: 10 000 чел/день
- ввод в эксплуатацию 2009 год

[https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya\\_nedvizhimost/magazin\\_10000\\_m\\_869676430](https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_10000_m_869676430)

**Свободного назначения 20549 м²** 873 332 500 Р

№ 480136625, размещено 2 января в 08:07

8 912 061-10-75

Написать сообщение

Агентство: ООО Деловый Центр  
 на Avito с октября 2009

Контактное лицо: Николай Иванович

Адрес: Пермский край, Пермь, р-н Мотовалинский, №94, 75

20 объявлений агентства

**Domofond.ru**

Сколько стоит моя квартира?  
 Быстрый онлайн-оценщик

Узнать

Решим все сложности с работой СТО

Адрес: Пермь

Купите Подземный гараж

Объект для продажи общ. площадью 20 549,2 кв. м включает в себя комплекс строений состоящий из трех корпусов. Здание 3-х этажное общей площадью около 6000 кв. м – назначенная торговля, имеются прицепники, в том числе ядерные. Первый этаж этого корпуса в здании. Остальные строения, общей площадью около 14000 кв. м – административные и бытовые здания, контрольно-пропускной пункт и др., которые на сегодняшний день, используются под торговлю, автомойку, СТО, офисные помещения, различные производства, склады. Земельный участок 11 000 кв. м, на котором расположен настоящий объект, находится в соб. вл. Универсальное здание для любых видов бизнеса в одном месте. Здание м.б. использовано под автомойку, офисы, тепличарант продуктов и товаров нар. потребления, торг и развлек. центры. Центр пересечения крупных жилых районов, 1 линия д/кооп., парковка, все конв.-цент, рядом новые дома. Возможна продажа по частям: по этажам и по этажам. Средняя цена за 1 кв. м – 42 500 руб.

[https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_20549\\_m\\_480136625](https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_20549_m_480136625)

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Помещение свободного назначения, 17585 м²" (Commercial premises, 17585 m²) with a price of "650 000 000 Р". The location is "Новосибирск, Завертывающий проезд, 11". The listing includes a large photo of a modern building with a "FORMA" sign, a map showing the location, and a detailed description of the property's features and location. The description mentions a total area of 17585 m², including a plot of 12,505 m² and a building area of 12,708 m². It also lists various amenities like a parking lot, security, and proximity to infrastructure.

**Помещение свободного назначения, 17585 м²** 650 000 000 Р

№ 855136473, размещен 16 ноября в 12:33

Ваш главный номер 84 31 317\*\*\*\* приватно

Адрес: улица 1 Новосибирск, проезд Завертывающий, 11

Детально ознакомиться со всеми нюансами можно только после просмотра. Рекомендуем не пропускать эту историю в ленте.

Площадь: 17585 м²

Улицы: Новосибирск, Завертывающий проезд, 11

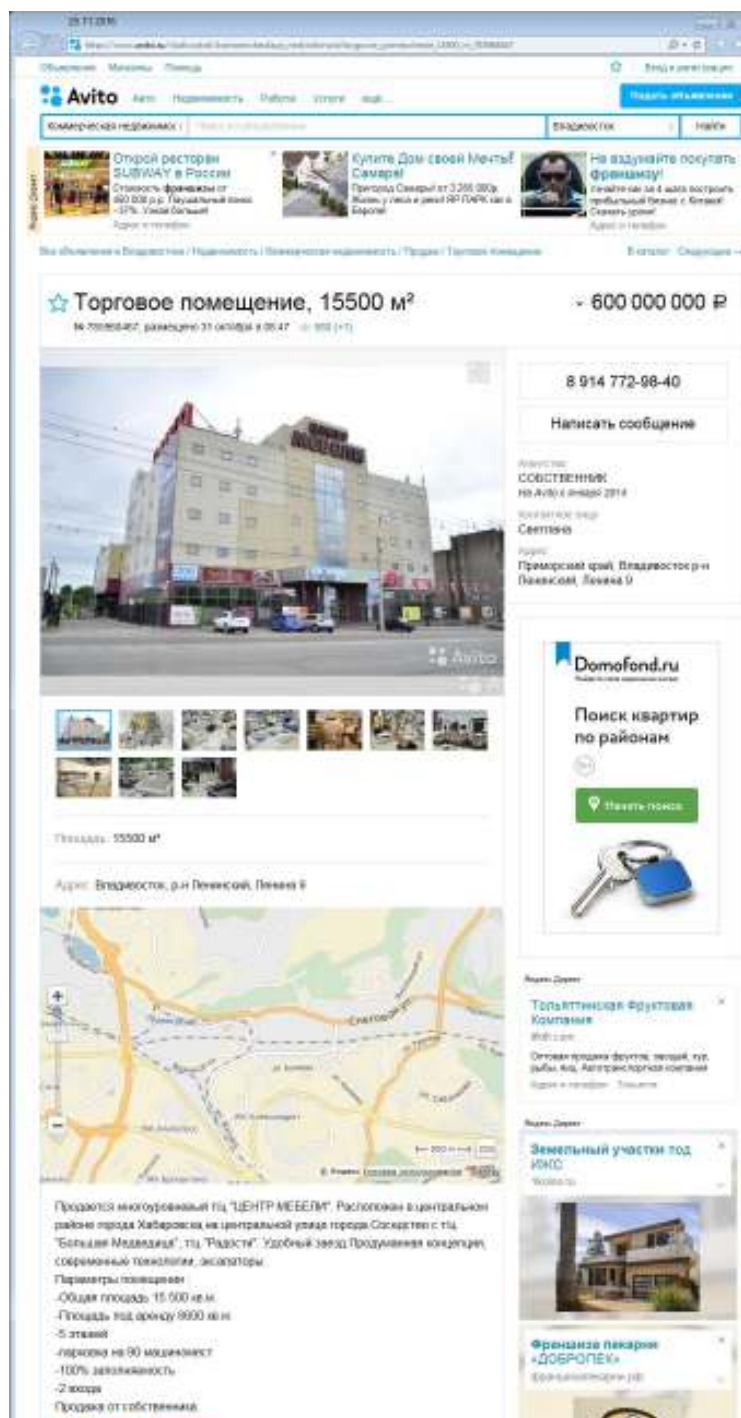
Полный текст размещен по адресу: 1. Новосибирск, пр. Завертывающий, 11 на территории старого промышленной территории и прилегающей территории Новосибирск.

- Общая площадь здания: 2000 кв.м. (всего)
- Общая площадь – 12 505 кв.м.
- Площадь здания – 12 708 кв.м.
- Высота этажей в здании – 3,8 м. (всего) в здании – 3,8 м.
- Все окна металлопластиковые с панорамным остеклением.
- Вентиляция приточно-вытяжная.
- Отопление – радиаторы.
- Установлены трехконтурные котлы отопления.
- Отделочные материалы – обои, ламинат.
- Полы паркетные с лаковым покрытием.
- Здание оборудовано системой охраны с двумя постами охраны.

Напротив здания проезд Завертывающий расположен гипермаркет «Лента», площадью 20 000 кв.м. (разделен на 4 зоны, оборудованы торговые залы).

С западной стороны от здания полностью расположен гипермаркет «Вест», площадью 12 800 кв.м. (разделен на 4 зоны, оборудованы торговые залы).

[https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_17585\\_m\\_855136473](https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_17585_m_855136473)



[https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_15500\\_m\\_785968467](https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_15500_m_785968467)

### *Кодировки ценообразующих факторов*

#### *Определение корректировки на Местоположение*

Критерий **Местоположение** исходя из проведенного анализа рынка считается одним из основных ценообразующих факторов при выборе потенциальным инвестором недвижимости. Величина вводимых корректировок зависит от следующих факторов: престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология).

Корректировка на местоположение определена на основании данных распределения российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2016 году ([http://raexpert.ru/rankingtable/region\\_climat/2016/tab01/](http://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab01/))



<b>Корректировка на местоположение, %</b>						
<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>	<b>Объект-аналог № 4</b>	<b>Объект-аналог № 5</b>
<i>Местоположение</i>	<i>Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14</i>	<i>Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр-кт</i>	<i>Владимирская область, г. Владимир, Ленина</i>	<i>Пермский край, г. Пермь, КИМ 75</i>	<i>Новосибирская область, г. Новосибирск, Энергетиков проезд, 17</i>	<i>Приморский край, г. Владивосток, ул. Ленина, 9</i>
Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2016 году ( <a href="http://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab01/">http://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab01/</a> )	Средний потенциал — умеренный риск (2В)	Средний потенциал — умеренный риск (2В)	Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)	Средний потенциал — умеренный риск (2В)	Средний потенциал — умеренный риск (2В)	Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)
Инвестиционный риск российских регионов в 2015 году (Источник информации: <a href="http://www.raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2014/tab02/">http://www.raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2014/tab02/</a> )	0,215	0,217	0,221	0,289	0,235	0,270
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,3%</b>	<b>1%</b>	<b>10%</b>	<b>3%</b>	<b>8%</b>

### **Корректировка - Площадь помещений**

Корректировка «Масштаб объекта (площадь), кв.м» рассчитывалась на основании «Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом» издаваемой ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая,44/1 (<http://www.fbk.ru>).

Расчет поправки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_4 = (S_0/S_a)^K,$$

где:

$K_4$  - поправка на масштаб;

$S_0$  - площадь оцениваемого объекта, кв.м;

$S_a$  - площадь аналога, кв.м;

$K$  - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значения коэффициента торможения приведены ниже.

#### **Значение коэффициента торможения**

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	<b>-0,119</b>

Таким образом, величина корректировки составит:

<b>Объект оценки</b>		<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>	<b>Объект-аналог № 4</b>	<b>Объект-аналог № 5</b>
<b>Наименование объекта</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>18 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>20 549,20</b>	<b>17 585,00</b>	<b>15 500,00</b>
Офисная и торговая	22 068,20	-2,40%	-8,99%	-0,85%	-2,67%	-4,12%

**Корректировка на техническое состояние:**

На основании анализа рынка - чем лучше и качественнее отделка помещений, чем лучше состояние здания, тем дороже стоимость 1 кв.м. Все объекты –аналоги и объект оценки находятся в хорошем состоянии, корректировка для всех -0%

**Обоснование выбора единицы сравнения:**

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

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

Ценообразующие факторы:

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

**Дата предложения**, (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

**Скидка на торг, %** (Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2016. Лейфер Л.А. Скидка на торг принята как максимальное значение расширенного интервала активного рынка недвижимости – 5,3%.

Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,8%



**Определение стоимости объекта оценки.**

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>	<b>Объект-аналог № 4</b>	<b>Объект-аналог № 5</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/r-ostov-na-donu/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovy-y-tsentr-18000kv-m-868201940">https://www.avito.ru/r-ostov-na-donu/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovy-y-tsentr-18000kv-m-868201940</a>	<a href="https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya-nedvizhimost/magazin-10000-m-869676430">https://www.avito.ru/vladimir/kommercheskaya-nedvizhimost/magazin-10000-m-869676430</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-2-0549-m-480136625">https://www.avito.ru/perm/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-2-0549-m-480136625</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-1-7585-m-855136473">https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya-nedvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-1-7585-m-855136473</a>	<a href="https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovoe-pomeschenie-1-5500-m-785968467">https://www.avito.ru/vladivostok/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovoe-pomeschenie-1-5500-m-785968467</a>
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр-кт	Владимирская область, г. Владимир, Ленина	Пермский край, г. Пермь, КИМ 75	Новосибирская область, г. Новосибирск, Энергетиков проезд, 17	Приморский край, г. Владивосток, ул. Ленина, 9
<b>Количественные и качественные характеристики:</b>						
Количество единиц сравнения, кв.м	22 068,2	18 000,0	10 000,0	20 549,2	17 585,00	15 500,00
Объем передаваемых прав на земельный участок	право собственности	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Техническое состояние:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Площадь земельного участка, (приходящегося на здание), кв.м.	5 141,0	20 000,0	нет данных	11 668,0	нет данных	нет данных
Наличие коммуникаций	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные
Подъездные пути	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога	хорошие, асфальтированная дорога
Цена аналога, руб.		990 000 000,00	370 000 000,00	873 332 500,00	650 000 000,00	600 000 000,00
Скорректированная цена единицы сравнения		<b>55 000,00</b>	<b>37 000,00</b>	<b>42 499,59</b>	<b>36 963,32</b>	<b>38 709,68</b>
Корректировка на характер цены. "Справочник оценщика недвижимости" Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты." Лейфер Л.А., 2016г.		-5,3%	-5,3%	-5,3%	-5,3%	-5,3%
Скорректированная цена аналога		937 530 000	350 390 000	827 045 878	615 550 000	568 200 000
Скорректированная цена единицы сравнения		52 085	35 039	40 247	35 004	36 658
<b>Определение стоимости объекта оценки</b>						
<b>Корректировка на местоположение, %</b>						
<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>	<b>Объект-аналог № 4</b>	<b>Объект-аналог № 5</b>
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул.	Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр-	Владимирская область, г. Владимир, Ленина	Пермский край, г. Пермь, КИМ 75	Новосибирская область, г. Новосибирск	Приморский край, г. Владивосток, ул. Ленина, 9

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>	<b>Объект-аналог № 4</b>	<b>Объект-аналог № 5</b>
	<i>Льва Яшина, д. 14</i>	<i>кт</i>			<i>, Энергетиков проезд, 17</i>	
Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2016 году ( <a href="http://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab01/">http://raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab01/</a> )	Средний потенциал — умеренный риск (2В)	Средний потенциал — умеренный риск (2В)	Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)	Средний потенциал — умеренный риск (2В)	Средний потенциал — умеренный риск (2В)	Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)
Инвестиционный риск российских регионов в 2016 году (Источник информации: <a href="http://www.raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab02/">http://www.raexpert.ru/rankingtable/region_climat/2016/tab02/</a> )	0,215	0,217	0,221	0,289	0,235	0,270
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		0,3%	1%	10%	3%	8%
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>		<b>52 218,04</b>	<b>35 308,88</b>	<b>44 435,98</b>	<b>35 919,41</b>	<b>39 419,97</b>
<b>Корректировка на различие прав земельного участка</b>						
<b>Объем передаваемых прав на земельный участок</b>	<b>право собственности</b>	<b>право аренды</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>
<b>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.</b>	<b>1,00</b>	<b>0,86</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Корректировка, % на техническое состояние</b>		<b>16%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>		<b>60 718,65</b>	<b>35 308,88</b>	<b>44 435,98</b>	<b>35 919,41</b>	<b>39 419,97</b>
<b>Корректировка на площадь, кв.м.</b>						
Количество единиц сравнения, кв.м		18 000,0	10 000,0	20 549,2	17 585,0	15 500,0
<b>Корректировка на масштаб, %</b>		<b>-2,40%</b>	<b>-8,99%</b>	<b>-0,85%</b>	<b>-2,67%</b>	<b>-4,12%</b>
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>		<b>59 264,04</b>	<b>32 134,80</b>	<b>44 060,46</b>	<b>34 961,73</b>	<b>37 797,02</b>
<b>Корректировка на техническое состояние, кв.м.</b>						
<i>Техническое</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>	<i>Хорошее</i>

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>	<i>Объект-аналог № 4</i>	<i>Объект-аналог № 5</i>
<i>состояние:</i>						
<i>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</i>	<i>1,24</i>	<i>1,24</i>	<i>1,24</i>	<i>1,24</i>	<i>1,24</i>	<i>1,24</i>
<b><i>Корректировка, % на техническое состояние</i></b>		<b><i>0,00%</i></b>	<b><i>0,00%</i></b>	<b><i>0,00%</i></b>	<b><i>0,00%</i></b>	<b><i>0,00%</i></b>
<b><i>Скорректированная цена единицы сравнения</i></b>		<b><i>59 264,04</i></b>		<b><i>44 060,46</i></b>	<b><i>34 961,73</i></b>	<b><i>37 797,02</i></b>
<b><i>Общая корректировка, %</i></b>		<b><i>2,65%</i></b>		<b><i>11,25%</i></b>	<b><i>5,28%</i></b>	<b><i>11,65%</i></b>
<b><i>Весовой коэффициент аналога</i></b>		<b><i>27,48%</i></b>		<b><i>25,00%</i></b>	<b><i>22,52%</i></b>	<b><i>25,00%</i></b>
<i>Скорректированная цена единицы сравнения, руб.</i>						<b><i>44 625,00</i></b>
<i>Площадь зданий, кв.м.</i>						<i>22 068,20</i>
<b><i>Стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.</i></b>						<b><i>984 793 425,00</i></b>

Итого стоимость объектов оценки, определенная в рамках Сравнительного подхода, составляет:

***984 793 425 рублей.***

***Девятьсот восемьдесят четыре миллиона семьсот девяносто три тысячи четыреста двадцать пять рублей.***

### ***Обоснование выбора весов скорректированных цен аналогов***

Абсолютное значение корректировки определялось при помощи функции Excel ABS - Возвращает модуль (абсолютную величину) числа. Абсолютная величина числа — это число без знака.

Весы аналогов определены как величины, обратные суммарной корректировке, исходя из соображения, что чем меньше корректировка, тем ближе аналог по характеристикам к объекту оценки

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе Оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО.

Зачастую Оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|)}{1/(|S_1|) + 1/(|S_2|) + \dots + 1/(|S_n|)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны.

## 2.7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

### **Обоснование выбора метода расчета.**

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

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

Для обоснования его применения можно привести следующие аргументы:

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

**Метод 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.

Коэффициент капитализации может рассчитываться по аналогичным проектам исходя из рыночных данных, при этом он является по своей сути мультипликатором, определяющим отношение чистого операционного дохода от эксплуатации объекта к его

рыночной стоимости, либо методом наращивания на основании безрисковой ставки и премии за риск в инвестирование аналогичных объектов.

***Для определения величины потенциального валового дохода была рассчитана арендная ставка за пользование аналогичными оцениваемыми помещениями.***

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

#### **Метод сравнения продаж.**

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

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

*Метод предполагает следующую последовательность действий:*

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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



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

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

**Обоснование выбора аналогов.** Из предложенных к продаже аналогичных объектов для расчетов стоимости объекта оценки сравнительным подходом были выбраны аналоги, наиболее подходящие к объекту оценки по максимальному количеству параметров, которые корректировались с учетом выявленных оценщиком отличий в характеристиках оцениваемого объекта и аналога.

Информация об аналогах была получена с информационных сайтов:  
<http://www.volga-info.ru>

**Определение арендной ставки для помещений, расположенных на 1,2 этажах.**

**Описание объекта оценки и объектов – аналогов.**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		<a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_847/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_847/</a>	<a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0326_479/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0326_479/</a>	<a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_848/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_848/</a>
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, 17 кв. \40 Лет Победы	Самарская область, г. Тольятти, 4 кв. \Юбилейная	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, 3Б кв. \Ленинский 1
Описание	Нежилые помещения ТЦ	Первая линия домов. 900-1500 м.кв., за 600-750 м.кв., (рядом магазин Магнит),банкоматы	Отдельный вход Первая линия домов свой С/У. удобные подъездные пути,зона разгрузки,парковка,с вободная планировка	Первая линия домов. напротив БиКо, по соседству Жалюзинск, до 500 м.кв., за 600-750 руб.
<b>Количественные и качественные характеристики:</b>				
Количество единиц сравнения, кв.м	22 068,20	900,00	1 500,00	500,00
Этаж расположения	1,2,3,4 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена аналога, 1 кв.м./руб.		600,00	650,00	600,00

**Источники информации:**

**Источники информации:**

www.volga-info.ru/.../object/kommercheskaya\_nedvizhimost/TLT1004\_847/

Дата	2017-01-17 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	Тр.Офс./Парковка
Район	Автозаводской
Адрес	17 кв 140 Пят Победы
Этаж	1
Площадь всего	0.900
Цена тыс. руб.	540000
Цена метра	600
Дополнительная информация	600-1500 м кв., до 9000-1700 м кв., орденом мавзолей Могилы (Белогороды)
Примечание	Первая линия домов: 900-1500 м кв., до 6000-750 м кв., (здание мавзолей Могилы) Белогороды
Фирма	КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Агент	Светлана 8007215004
Телефон контакта	36-30-10

[http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya\\_nedvizhimost/TLT1004\\_847/](http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_847/)

**Источники информации:**

www.volga-info.ru/.../object/kommercheskaya\_nedvizhimost/TLT0326\_479/

Дата	2016-10-13 09:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	Тр.Офс./Парковка
Район	Автозаводской
Адрес	4 кв Юбилейная
Этаж	1
Площадь всего	130-150м
Цена тыс. руб.	675000
Цена метра	680
Дополнительная информация	удобное парадное пути зона разгрузки парковка свободная платформа
Примечание	Средней этаж, Первый этаж здание ооо СТУ, здание подстанции пути, зона разгрузки парковка свободная платформа
Фирма	ИММУЛЬС 35-21-55
Агент	Виктор Толькин 8827728338
Телефон контакта	28-01-08

[http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya\\_nedvizhimost/TLT0326\\_479/](http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0326_479/)

The screenshot shows a real estate listing for a commercial building. The main details are as follows:

Дата	2017-01-17 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	ТрОФС/Торговая
Район	Автозаводский
Адрес	35 м / Пискаревой 1
Этаж	1
Площадь всего	0-500
Цена тыс. руб.	300000
Цена метра	600

Additional information: near metro station BieBo, in the neighborhood of Zhukovskiy, up to 500 m from the 030-130 road. Price per square meter: 600-750 rub. The agent is Svetlana 88372150054, phone 36-30-10.

[http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya\\_nedvizhimost/TLT1004\\_848/](http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_848/)

### **Кодировки ценообразующих факторов**

#### **Определение корректировки на Местоположение**

Критерий **Местоположение** исходя из проведенного анализа рынка считается одним из основных ценообразующих факторов при выборе потенциальным инвестором недвижимости. Величина вводимых корректировок зависит от следующих факторов: престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология).

Данная корректировка не проводилась, все объекты-аналоги и объект оценки расположены в Автозаводском районе г. Тольятти.

#### **Корректировка - Площадь помещений**

Критерий **«Площадь помещений»** - - корректировка не производилась, так как в большинстве предложений помещений в аренду собственники соглашаются сдавать помещение частями, при этом величина арендных платежей не зависит от площади (зависимость появляется в случае сдачи в аренду крупномасштабных объектов на длительное время в ТЦ. Скидки и изменения в арендных платежах, как правило, делаются собственниками для «якорных» арендаторов)

#### **Корректировка на техническое состояние: .**

Корректировка не применялась, все объекты и объект оценки имеют одинаковые характеристики - состояние удовлетворительное.

**Определение корректировки на этаж расположения (на основании данных: «Справочника оценщика недвижимости-2016, Нижний Новгород, 2016г., том.2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов")**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь	22 068,20	900,00	1 500,00	500,00
Площадь подвальных помещений	0,0			
Площадь цокольных помещений	0,0			
Площадь 1 этажа	8366,4	900,00	1 500,00	500,00
Площадь 2-3 этажа	13701,8			

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>% в общей площади</i>	Отношение удельной арендной ставки относительно этажа расположения. "Справочник оценщика недвижимости - 2016", том 2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Лейфер Л.А.	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>
Общая площадь	22 068,20	100%		100%	100%	100%
Площадь подвальных помещений	0,0	0%	0,72	0%	0%	0%
Площадь цокольных помещений	0,0	0%	0,82	0%	0%	0%
Площадь 1 этажа	8366,4	38%	1	100%	100%	100%
Площадь 2-3 этажа	13701,8	62%	0,86	0%	0%	0%
<i>Средневзвешенное значение</i>			<b>0,913</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<i>Корректировка на этаж расположения, %</i>				<b>-8,69%</b>	<b>-8,69%</b>	<b>-8,69%</b>

#### **Обоснование выбора единицы сравнения:**

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

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

Ценообразующие факторы:

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

Поправка на стоимость предложения принята в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016, Нижний Новгород, 2016г., том.2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов") -4,7%

**Определение аренды для помещений, расположенных на 1-4 этажах.**

<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>
Источник информации		<a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_847/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_847/</a>	<a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0326_47_9/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0326_47_9/</a>	<a href="http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_848/">http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_848/</a>
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, 17 кв. \40 Лет Победы	Самарская область, г. Тольятти, 4 кв. \Юбилейная	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, 3Б кв. \Ленинский 1
<b>Количественные и качественные характеристики:</b>				
Количество единиц сравнения, кв.м	22 068,20	900,00	1 500,00	500,00
Этаж расположения	1,2,3,4 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена аналога, 1 кв.м./руб.		600,00	650,00	600,00
Корректировка на характер цены		-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная цена аналога		572	619	572
<b>Определение стоимости объекта оценки</b>				
<b>Наименование</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Объект-аналог №1</b>	<b>Объект-аналог №2</b>	<b>Объект-аналог №3</b>
Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, д. 14	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, 17 кв. \40 Лет Победы	Самарская область, г. Тольятти, 4 кв. \Юбилейная	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, 3Б кв. \Ленинский 1
<b>Корректировка на местоположение, %</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>		<b>571,80</b>	<b>619,45</b>	<b>571,80</b>
<b>Техническое состояние</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,00	1,23	1,23
<b>Корректировка на техническое состояние, %</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>		<b>571,80</b>	<b>619,45</b>	<b>571,80</b>
Этаж расположения	1,2,3,4 этажи	1 этаж	1 этаж	1 этаж
<b>Корректировка на этаж расположения, %</b>		<b>-8,69%</b>	<b>-8,69%</b>	<b>-8,69%</b>
<b>Скорректированная цена единицы сравнения</b>		<b>522,10</b>	<b>565,61</b>	<b>522,10</b>
Месторасположение относительно "красной линии"	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
<b>Отношение удельной цены</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог №1</i>	<i>Объект-аналог №2</i>	<i>Объект-аналог №3</i>
<i>объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</i>				
<i>Корректировка на расположение относительно красной линии%</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена единицы сравнения</i>		<i>522,10</i>	<i>565,61</i>	<i>522,10</i>
<i>Корректировка на наличие отдельной парковки, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
<i>Скорректированная цена единицы сравнения</i>		<i>522,10</i>	<i>565,61</i>	<i>522,10</i>
<i>Корректировка, %</i>		<i>8,69%</i>	<i>8,69%</i>	<i>8,69%</i>
<i>Весовой коэффициент аналога</i>		<i>25,00%</i>	<i>45,00%</i>	<i>30,00%</i>
<i>Стоимость права аренды помещений, расположенных на 1-4 этажах., 1 кв.м./руб. в месяц.</i>				<i>542</i>

Итого стоимость права аренды аналогичных помещений, расположенных на 1-3 этажах определенная в рамках Сравнительного подхода, составляет: *542 рубля за 1 кв.м в мес.*



**Определение потенциального валового дохода**

<b>Наименование</b>	<b>Значение, руб.</b>	<b>Обоснование</b>
Полезная площадь, кв.м.	22 068,20	Согласно предоставленной документации
Арендная ставка, руб./1 кв.м.	542,00	Расчетное значение
Средняя арендная плата, руб./мес.	11 960 964,40	Расчетное значение
<b>Потенциальный валовый доход в год, руб.</b>	<b>143 531 572,80</b>	<b>Расчетное значение</b>

**Обоснование действительного валового дохода**

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина, вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход. Потери от незанятости - «Справочник оценщика недвижимости-2016, Нижний Новгород, 2016г., том.2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов"»

Границы расширенного интервала значений процента незагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8% - 17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, Б)	12,6%	7,0% - 18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3% - 17,0%

**Обоснование величины операционных расходов.**

Величина операционных расходов определена на основании данных - «Справочника оценщика недвижимости-2016, Нижний Новгород, 2016г., том.2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов"»

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

**Определение коэффициента капитализации**

«Справочника оценщика недвижимости-2016, Нижний Новгород, 2016г., том.2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов"»

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6% - 12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8% - 13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3% - 13,5%

**Определение стоимости объекта оценки Доходным подходом.**

Наименование	Значение, руб.	Обоснование
Полезная площадь, кв.м.	22 068,20	Согласно предоставленной документации
Арендная ставка, руб./1 кв.м.	542,00	Расчетное значение
Средняя арендная плата, руб./мес.	11 960 964,40	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.	143 531 572,80	Расчетное значение
Потери арендной платы от недозагрузки, %	6,3%	(Справочник оценщика недвижимости-2016, Нижний Новгород, 2016г., том.2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов")
Потери арендной платы от недозагрузки, руб.	9 042 489,09	Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.	134 489 083,71	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)
Операционные расходы, руб.	18 084 978,17	(Справочник оценщика недвижимости-2016, Нижний Новгород, 2016г., том.2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов")
Чистый годовой доход, руб.	116 404 105,54	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации	11,66%	(Справочник оценщика недвижимости-2016, Нижний Новгород, 2016г., том.2. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов")
<b>Стоимость объекта оценки</b>	<b>997 899 335</b>	<b>Расчетное значение (Стоимость=ЧОД/КК)</b>

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет:

**997 899 335 рублей**

*Девятьсот девяносто семь миллионов восемьсот девяносто девять тысяч триста тридцать пять рублей.*

**2.8. 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.** Данный подход к расчету рыночной стоимости достаточно точно учитывает реальные затраты в текущих ценах на строительство оцениваемого объекта. Недостаточность информации о состоявшихся сделках и полученных доходах в ряде случаев ограничивает возможность практического использования сравнительного и доходного подходов. В этом случае затратный подход, опирающийся на серьезную сметно-нормативную базу отечественного строительства, способен дать надежные результаты оценки имущества.

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. Первое ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его строительство. Второе ограничительное условие связано с тем, что затратный подход не учитывает влияние достаточно большого интервала времени, необходимого для воспроизводства аналогичного объекта. Все расчеты проводятся в текущих ценах и не учитывают реального снижения их общей суммы в результате распределения расходов на строительство объекта во времени, что, в конечном итоге, снижает точность расчетов затратным подходом.

**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 удастся отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. Второе ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

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

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

**Расчет весовых коэффициентов для проведения процедуры согласования результатов.**

<i>Критерий</i>	<i>Затратный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Доходный подход</i>
Полнота информации	0,29	0,35	0,36
Достоверность информации	0,29	0,35	0,36
Допущения, принятые в расчетах	0,29	0,35	0,36
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,29	0,35	0,36
Способность учитывать доходность объекта	0,29	0,35	0,36
Способность учитывать конструктивные особенности	0,29	0,35	0,36
<b><i>В среднем:</i></b>	<b><i>0,29</i></b>	<b><i>0,35</i></b>	<b><i>0,36</i></b>

Распределение стоимости объектов оценки, полученную в рамках сравнительного, для каждого объекта оценки производилось пропорционально доле каждого объекта недвижимости в стоимости, полученной затратным подходом:

### Согласование стоимости объектов оценки.

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

#### • Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

№п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	626 946 069	564 306 275	571 908 976
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	196 168 882	176 569 144	178 947 999
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	257 645 514	231 903 488	235 027 843
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	12 014 517	12 014 517	12 014 517
<b>Итого</b>		<b>1 092 774 982</b>	<b>984 793 425</b>	<b>997 899 335</b>

#### • Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

№п/п	Наименование	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1,2,3,4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1-34; 2 этаж комнаты №№ 1-22; 3 этаж комнаты №№ 1-27, 4 этаж комнаты №№ 1-8.	<b>585 284 000,00</b>	496 003 390
2	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1-15.	<b>183 133 000,00</b>	155 197 458
3	Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29.	<b>240 524 000,00</b>	203 833 898
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв.м.	<b>12 015 000,00</b>	12 015 000
<b>Итого</b>		<b>1 020 956 000,00</b>	<b>867 049 746</b>

**Рыночная стоимость объектов оценки округленно с учетом НДС, составляет:**

**1 020 956 000 рублей.**

**Один миллиард двадцать миллионов девятьсот пятьдесят шесть тысяч рублей.**

**Рыночная стоимость объектов оценки без учета НДС, составляет:**

**867 049 746 рублей**

**Восемьсот шестьдесят семь миллионов сорок девять тысяч семьсот сорок шесть рублей.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1.**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ  
ЗАКАЗЧИКОМ.**

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

## ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП РОСРЕЕСТРА" ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО  
ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВАДата 06.05.2016№ 63/148/700/2016-1822

На основании запроса, поступившего на рассмотрение 28.04.2016 г. сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки", ИНН: 6321135890 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Российской Федерации :

I.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0302051:1867
		наименование объекта:	Нежилое помещение
		назначение объекта:	Нежилое помещение
		площадь объекта:	204.5 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д.9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.12.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-09/059/2013-518
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 13.12.2013
1.3.	Ограничение (обременение) права:		

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Самарской области

Проприумеровано, прошнуровано и  
скреплено печатью

03  
14/05/2016

ДИРЕКТОР



1.3.1.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3618/1
1.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3639/1
1.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/008/2013-926
1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/030/2013-623
1.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/040/2014-118
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта: 63:09:0101153:2222
		наименование объекта: Часть объекта

	назначение объекта:	Нежилое помещение
	площадь объекта:	1976.9 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	26.12.2013
	номер государственной регистрации:	63-63-09/080/2013-145
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.12.2013
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
2.3.1.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3606/1
2.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3627/1
2.3.3.	вид:	Аренда, Нежилое помещение: -1 этаж: комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, и часть комнаты №6; 1 этаж: комнаты №№ 5, 6, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет

			Октябрь, д.31 Арендуемая площадь: 850 кв.м.
		номер государственной регистрации:	63-63-09/073/2008-116
	2.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/015/2014-205
	2.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3507/1
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2280
		наименование объекта:	Нежилое помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	45.2 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2014
		номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-892

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
3.3.	Ограничение (обременение) права:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1744/1
3.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3614/1
3.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3635/1
3.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-866
3.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3533/1



	3.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7953/1
	3.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7949/1
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2223
		наименование объекта:	Нежилое помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	165.5 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2014
		номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-894
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
	4.3.	Ограничение (обременение) права:	

	4.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1209/1
	4.3.2.	вид:	Арест, Арест
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3609/1
	4.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3630/1
5.	5.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2227
		наименование объекта:	Нежилое помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	24 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2014



		номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-904
		основание государственной регистрации:	Договор №2 купли-продажи от 22.05.2014
	5.3.	Ограничение (обременение) права:	
	5.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1211/1
6.	6.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0302051:1866
		наименование объекта:	Нежилое помещение
		назначение объекта:	Нежилое помещение
		площадь объекта:	3765.9 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д.9
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.12.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-09/059/2013-515
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 13.12.2013
	6.3.	Ограничение	

		(обременение) права:	
	6.3.1.	вид:	Арест, Арест
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3619/1
	6.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3640/1
	6.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/008/2013-926
	6.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/030/2013-623
	6.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/040/2014-099
7.	7.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2281
		наименование объекта:	Нежилое помещение, расположенное в объекте

		незавершенного строительства
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	43 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.06.2014
	номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-895
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
7.3.	Ограничение (обременение) права:	
7.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1756/1
7.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3617/1
7.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества

		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3638/1
	7.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-860
	7.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3545/1
	7.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7968/1
	7.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7957/1
8.	8.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2246
		наименование объекта:	Нежилое помещение в незавершенном строительстве жилым доме
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	34,9 кв.м
		адрес (местоположение)	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н,



	объекта:	ул. 70 Лет Октября, д.31
8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.06.2014
	номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-903
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
8.3.	Ограничение (обременение) права:	
8.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1739/1
8.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3615/1
8.3.3.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3636/1
8.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-852

		регистрации:	
	8.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3529/1
	8.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7946/1
	8.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7947/1
9.	9.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2238
		наименование объекта:	Часть объекта
		назначение объекта:	Нежилое помещение
		площадь объекта:	2190.8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.12.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-09/080/2013-147



		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.12.2013
	9.3.	Ограничение (обременение) права:	
	9.3.1.	вид:	Арест, Арест
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3607/1
	9.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3628/1
	9.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/015/2014-205
	9.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3515/1
10.	10.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0302051:1864
		наименование объекта:	Нежилое помещение

	назначение объекта:	Нежилое помещение
	площадь объекта:	5120,7 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д.9
10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.12.2013
	номер государственной регистрации:	63-63-09/059/2013-517
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 13.12.2013
10.3.	Ограничение (обременение) права:	
10.3.1.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3620/1
10.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3641/1
10.3.3.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	63-63-09/008/2013-926
	10.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/030/2013-623
	10.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/040/2014-116
11.	11.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2240
		наименование объекта:	нежилое помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	46.8 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2014
		номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-900
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014

11.3.	Ограничение (обременение) права:	
11.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1747/1
11.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3610/1
11.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3631/1
11.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-859
11.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3534/1
11.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7956/1



		регистрации:	
	11.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7950/1
12.	12.1.	Кадастровый (или условный) объект:	63:09:0101153:2242 номер
		наименование объекта:	Нежилое помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	34.7 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2014
		номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-901
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
	12.3.	Ограничение (обременение) права:	
	12.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1760/1

	регистрации:	
12.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3616/1
12.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3637/1
12.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-857
12.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3537/1
12.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7977/1
12.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7969/1



13.	13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101157:2014	
		наименование объекта:	Нежилое помещение	
		назначение объекта:	Нежилое помещение	
		площадь объекта:	12801.7 кв.м	
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14	
13.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	21.11.2011	
		номер государственной регистрации:	63-63-09/123/2011-414	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011	
13.3.		Ограничение (обременение) права:		
		13.3.1.	вид:	Арест, Арест
			номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3623/1
		13.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества

	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3644/1
13.3.3.	вид:	Аренда, Часть нежилого помещения № 6 на 1 уровне 1 этажа, расположенного в МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОМ ТОРГОВОМ КОМПЛЕКСЕ Назначение Нежилое здание этажность 4, подземная этажность 1, инвентарный номер 0003945, Литера А Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 20, ул. Льва Яшина Арендваемая площадь 284, 1 кв.м
	номер государственной регистрации:	63-63-09/047/2008-126
13.3.4.	вид:	Аренда, Часть нежилых помещений № 23, 25, 33 на 1 и 2 уровне 1 этажа, расположенного в МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОМ ТОРГОВОМ КОМПЛЕКСЕ Назначение Нежилое здание этажность 4, подземная этажность 1, инвентарный номер 0003945, Литера А Адрес: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, квартал 20, ул. Льва Яшина Арендваемая площадь 505, 71 кв.м
	номер государственной регистрации:	63-63-09/019/2009-404
13.3.5.	вид:	Аренда, Часть помещения № 2 на 1 уровне 1 этажа площадью 11, 54 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0000000:0:196/3
	номер государственной регистрации:	63-63-09/085/2009-003
13.3.6.	вид:	Аренда, часть объекта, состоящая из части помещения № 6 на 1 уровне 2 этажа (площадью 480, 96 кв.м) и части помещения № 16 на 1 уровне 2 этажа (площадью 43, 56 кв.м), расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№

		63:09:0000000:0:196/3,
	номер государственной регистрации:	63-63-09/004/2013-582
13.3.7.	вид:	Аренда, Часть помещения № 2 на 1 уровне 1 этажа площадью 12 кв.м., по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0000000:0:196/3
	номер государственной регистрации:	63-63-09/035/2013-045
13.3.8.	вид:	Аренда, Нежилое помещение на 1 уровне 2 этажа, часть комнаты № 4, площадью 407, 19 кв.м., по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2014
	номер государственной регистрации:	63-63-09/062/2013-679
13.3.9.	вид:	Аренда, часть объекта, состоящая из комнат на 1 уровне 3 этажа №№ 10, 11, 13, 14, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2014, общая арендуемая площадь по договору 673, 7 кв.м.
	номер государственной регистрации:	63-63-09/059/2013-336
13.3.10.	вид:	Аренда, Нежилое помещение на 1 уровне 1 этажа №№ 2, 14, 15, арендуемая площадь: 299, 25 кв.м., по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2014
	номер государственной	63-63-09/076/2013-128



	регистрации:	
13.3.11.	вид:	Аренда, Часть помещения №3 общей площадью 69, 74 кв.м. на 1 уровне 1 этажа здания, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2014, Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801, 7 кв.м, этаж 1, 2, 3, 4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 2 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 3 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 4 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
	номер государственной регистрации:	63-63-09/014/2014-550
13.3.12.	вид:	Аренда, часть объекта состоящая из части комнаты № 7 на 1 уровне 2 этажа, общей арендуемой площадью 900 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2014
	номер государственной регистрации:	63-63-09/016/2014-806
13.3.13.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/025/2014-179
13.3.14.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/036/2014-386
13.3.15.	вид:	Аренда, Нежилое помещение на 1 уровне 3 этажа часть комнаты № 3 (710 кв.м.), часть комната № 5

			(440 кв.м.) по адресу: Самарская область, Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д. 14, кад.№ 63:09:0101157:2014, общая арендуемая площадь: 1270 кв.м.
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/400/2015-7662/2
	13.3.16.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7052/1
	13.3.17.	вид:	Аренда, Нежилое помещение на 2 уровне 3 этажа часть помещения № 22 (9, 3 кв.м.), помещение № 23 (5, 5 кв.м.), 24 (4, 4 кв.м.), часть помещения № 26 (90 кв.м.), общая арендуемая площадь 1 500 кв.м., по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2014
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/400/2015-6284/2
14.	14.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101157:2015
		наименование объекта:	Нежилое помещение
		назначение объекта:	Нежилое помещение
		площадь объекта:	4005.6 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

	дата государственной регистрации:	21.11.2011
	номер государственной регистрации:	63-63-09/123/2011-413
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011
14.3.	Ограничение (обременение) права:	
14.3.1.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3622/1
14.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3643/1
14.3.3.	вид:	Аренда, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0000000:0:196/1, Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005, 6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
	номер государственной регистрации:	63-63-09/004/2012-914
14.3.4.	вид:	Ипотека



		номер государственной регистрации:	63-63-09/025/2014-181
	14.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/036/2014-391
	14.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7054/1
15.	15.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101157:2016
		наименование объекта:	Нежилое помещение
		назначение объекта:	Нежилое помещение
		площадь объекта:	5260.9 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.11.2011
		номер государственной регистрации:	63-63-09/123/2011-412
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011

15.3.	Ограничение (обременение) права:	
15.3.1.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3624/1
15.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3645/1
15.3.3.	вид:	Аренда, Часть помещения № 4 площадью 1583, 21 кв.м. на 1 уровне 3 этажа, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кадастровый номер 63:09:0000000:0:196/2
	номер государственной регистрации:	63-63-09/085/2009-003
15.3.4.	вид:	Аренда, часть объекта, состоящая из части комнаты № 4 на 1 уровне 3 этаже, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2016, общая арендуемая площадь по договору 673, 7 кв.м
	номер государственной регистрации:	63-63-09/059/2013-336
15.3.5.	вид:	Ипотека
	номер	63-63-09/025/2014-180

		государственной регистрации:	
15.3.6.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	63-63-09/036/2014-390	
15.3.7.	вид:	Аренда, Нежилое помещение на 1 уровне 3 этажа часть комнаты № 4 (120 кв.м.), по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2016, общая арендуемая площадь: 1270 кв.м.	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/400/2015-7662/3	
15.3.8.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7053/1	
15.3.9.	вид:	Аренда, Нежилое помещение на 2 уровне 3 этажа, часть комнаты № 28 (1390, 80 кв.м.), общая арендуемая площадь 1 500 кв.м., по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14, кад.№ 63:09:0101157:2016	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/400/2015-6284/3	
16.	16.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2224
		наименование объекта:	Нежилые помещения в незавершенном строительстве доме
		назначение объекта:	Нежилое

	площадь объекта:	312.8 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.06.2014
	номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-905
	основание государственной регистрации:	Договор №2 купли-продажи от 22.05.2014
16.3.	Ограничение (обременение) права:	
16.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1213/1
17.	17.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2245
	наименование объекта:	Нежилые помещения в незавершенном строительстве жилом доме
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	48.9 кв.м
	адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность



	дата государственной регистрации:	04.06.2014
	номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-902
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
17.3.	Ограничение (обременение) права:	
17.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1748/1
17.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3612/1
17.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3633/1
17.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-854

	17.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3535/1
	17.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7959/1
	17.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7952/1
18.	18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0302051:1865
		наименование объекта:	Нежилое помещение
		назначение объекта:	Нежилое помещение
		площадь объекта:	17807.1 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д.9
18.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.12.2013
		номер государственной регистрации:	63-63-09/059/2013-516
		основание государственной	Договор купли-продажи имущества от 13.12.2013



	регистрации:	
18.3.	Ограничение (обременение) права:	
18.3.1.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3621/1
18.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3642/1
18.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/008/2013-926
18.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/030/2013-623
18.3.5.	вид:	Аренда, часть объекта, состоящая из комнат на 1 этаже №№ 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, арендуемая площадь: 1734, 8 кв., по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Базовая, д.9
	номер государственной регистрации:	63-63-09/032/2013-947

	18.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/040/2014-110
19.	19.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2241
		наименование объекта:	Нежилое помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	48 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2014
		номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-893
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
	19.3.	Ограничение (обременение) права:	
	19.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1761/1

19.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3613/1
19.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3634/1
19.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-865
19.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3540/1
19.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7976/1
19.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7966/1

20.	20.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:515
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для строительства жилого дома
		площадь объекта:	5 344 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, квартал 16, по ул. 70 Лет Октября
20.	20.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади на нежилые помещения (кадастровые номера 63:09:0101153:2223, 63:09:0101153:2246, 63:09:0101153:2280, 63:09:0101153:2238, 63:09:0101153:2239, 63:09:0101153:2227, 63:09:0101153:2241, 63:09:0101153:2242) 63:09:0101153:2245, 63:09:0101153:2222, 63:09:0101153:2228, 63:09:0101153:2240, 63:09:0101153:2224, 63:09:0101153:2243,
		дата государственной регистрации:	16.09.2014
		номер государственной регистрации:	63-63-09/022/2014-549
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.12.2013; Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014; Договор №2 купли-продажи от 22.05.2014
20.	20.3.	Ограничение (обременение) права:	
		20.3.1. вид:	Арест, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении права аренды



	номер государственной регистрации:	63-63-09/118/2009-416
20.3.2.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	63-09-1/2000-34146.1
20.3.3.	вид:	1.1 Выполнение обязательств по соблюдению установленных норм и правил в охранных зонах и коридорах инженерных коммуникаций. 1.2 Обеспечение доступа в коридоры инженерных коммуникаций ремонтно-эксплуатационным организациям и службам для выполнения необходимых работ., 1.1 Выполнение обязательств по соблюдению установленных норм и правил в охранных зонах и коридорах инженерных коммуникаций. 1.2 Обеспечение доступа в коридоры инженерных коммуникаций ремонтно-эксплуатационным организациям и службам для выполнения необходимых работ.
	номер государственной регистрации:	63-09-1/2000-34146.2
20.3.4.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2223
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1206/1
20.3.5.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2227



	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-2175/1
20.3.6.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2224
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-2179/1
20.3.7.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2246
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3804/1
20.3.8.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2239
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3809/1
20.3.9.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2280
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3806/1
20.3.10.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с

		кадастровым номером 63:09:0101153:2243
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3802/1
20.3.11.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2242
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3812/1
20.3.12.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2281
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3807/1
20.3.13.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2240
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3810/1
20.3.14.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2245
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3813/1
20.3.15.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру

		общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2241
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-3814/1
20.3.16.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2239.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5889/1
20.3.17.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2241.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5890/1
20.3.18.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2240.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5881/1
20.3.19.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2280.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5880/1



20.3.20.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2245.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5883/1
20.3.21.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2242
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5891/1
20.3.22.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2246.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5878/1
20.3.23.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2243.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5884/1
20.3.24.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2281.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5885/1

		регистрации:	
20.3.25.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок (кадастровый номер 63:09:0101153:515) пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2222.	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5871/1	
20.3.26.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок (кадастровый номер 63:09:0101153:515) пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2238	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-5873/1	
20.3.27.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2241.	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7995/1	
20.3.28.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2239.	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7994/1	
20.3.29.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с	



		кадастровым номером 63:09:0101153:2242.
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7997/1
20.3.30.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2246
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7980/1
20.3.31.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2280
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7981/1
20.3.32.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2281
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7991/1
20.3.33.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2243
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7988/1
20.3.34.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру

		общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2240
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7984/1
20.3.35.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2245
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7987/1
20.3.36.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-9531/1
20.3.37.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2239
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-9532/1
20.3.38.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2241
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-9533/1
20.3.39.	вид:	Ипотека
	номер	63-63/009-63/009/301/2015-9530/1

	государственной регистрации:	
20.3.40.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2245
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-9529/1
20.3.41.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2243
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-9527/1
20.3.42.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2240
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-9522/1
20.3.43.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2280
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-9525/1
20.3.44.	вид:	Ипотека, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок пропорциональная размеру общей площади на нежилое помещение с кадастровым номером 63:09:0101153:2242



			номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-9534/1
21.	21.1.	Кадастровый (или условный) объект:	номер	63:09:0101153:2243
		наименование объекта:		Нежилое помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства
		назначение объекта:		Нежилое
		площадь объекта:		43.4 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:		Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	21.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		04.06.2014
		номер государственной регистрации:		63-63-09/603/2014-898
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
	21.3.	Ограничение (обременение) права:		
	21.3.1.	вид:		Ипотека
		номер государственной регистрации:		63-63/009-63/009/300/2016-1752/1

21.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3611/1
21.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3632/1
21.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-863
21.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3532/1
21.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7964/1
21.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7955/1



22.	22.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101157:83	
		наименование объекта:	Земельный участок	
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4)	
		площадь объекта:	5 141 кв. м	
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, квартал 20	
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность		
		дата государственной регистрации:	21.11.2011	
		номер государственной регистрации:	63-63-09/123/2011-415	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011	
22.3.	Ограничение (обременение) права:			
		22.3.1.	вид:	Арест, Арест
			номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3625/1
22.3.2.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества		

		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3646/1
	22.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/025/2014-182
	22.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63-09/036/2014-395
	22.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7056/1
23.	23.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:09:0101153:2239
		наименование объекта:	Нежилое помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства
		назначение объекта:	Нежилое
		площадь объекта:	34.1 кв.м
		адрес (местоположение) объекта:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. 70 Лет Октября, д.31
	23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.06.2014

	номер государственной регистрации:	63-63-09/603/2014-899
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи №1 от 22.05.2014
23.3.	Ограничение (обременение) права:	
23.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/300/2016-1758/1
23.3.2.	вид:	Арест, Арест
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3608/1
23.3.3.	вид:	Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества, Запрет Управлению Росреестра по Самарской области на проведение любых действий, направленных на отчуждение имущества
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/002/2016-3629/1
23.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63-09/026/2014-861
23.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-3511/1

		регистрации:	
	23.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7971/1
	23.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/301/2015-7962/1

Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки", ИНН: 6321135890 принадлежат следующие объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Российской Федерации :

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	46:29:103106:2285
		наименование объекта:	Помещение в здании литер Б
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	1089.30 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Курская область, г. Курск, ул. Гагарина, дом №6-б
1.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	12.01.2011
		номер государственной регистрации:	46-46-01/168/2010-858
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи от 16.12.2010 г.; Договор купли-продажи от 16.12.2010 г.



1.3. Ограничение (обременение) права:		
1.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/073/2011-679
1.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/049/2011-537
1.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/062/2012-352
1.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/106/2012-001
1.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/195/2012-374
1.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/114/2013-373
1.3.7.	вид:	Ипотека



	номер государственной регистрации:	46-46-01/047/2013-492
1.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46-01/058/2014-735
1.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/025/2015-065/1
1.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/022/2015-243/1
1.3.11.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/053/2015-240/1
1.3.12.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	46-46/001-46/001/129/2015-75/1

Выписка выдана: Свиридов Виталий Валентинович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от

21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ

Специальность: инженерное дело (техническое проектирование, инженерное дело, осуществляемое государственную регистрацию прав)

НАЧАЛЬНИК  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ОТДЕЛА



Шиловская М.С.

(фамилия, инициалы)

НАУМОВА Т.М.

Получение заявителем выписки из ЕИРЦ для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)





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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЖ № 355219, дата выдачи 22.11.2011;  
серия 63-АЗ № 038105, дата выдачи 10.05.2012;  
серия 63-АН № 287740, дата выдачи 24.07.2014

Дата выдачи: "15" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки", ИНН: 6321135890, ОГРН: 1046301022074, дата гос. регистрации: 12.05.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам № 2 по Самарской области, КПП: 632101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Льва Яшина, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 12 801,7 кв.м, этаж 1, 2, 3, 4, номера на поэтажном плане 1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 2 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 3 этаж комнаты №№ 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,21,22,23,24,25,26,27 4 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 63-09-0101157:2014

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-09/123/2011-414

Регистратор Кузнецова Т. М.  
м.п. (подпись)

63-АН № 254985



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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЖ № 355218, дата выдачи 22.11.2011;  
серия 63-АЗ № 038107, дата выдачи 10.05.2012;  
серия 63-АН № 287708, дата выдачи 24.07.2014

**Дата выдачи:** "15" сентября 2014 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки", ИНН: 6321135890, ОГРН: 1046301022074, дата гос. регистрации: 12.05.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам № 2 по Самарской области, КПП: 632101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Льва Яшина, д.14

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 4 005,6 кв.м, этаж -1, номера на поэтажном плане -1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14

**Кадастровый (или условный) номер:** 63:09:0101157:2015

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-09/123/2011-413

**Регистратор** Сильченков С. А.  
МП.   
(подпись)

63-АН № 254857 



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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЖ № 355217, дата выдачи 22.11.2011;  
серия 63-АЗ № 038106, дата выдачи 10.05.2012;  
серия 63-АН № 287709, дата выдачи 24.07.2014

Дата выдачи: "15" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки", ИНН: 6321135890, ОГРН: 1046301022074, дата гос.регистрации: 12.05.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам № 2 по Самарской области, КПП: 632101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Льва Яшина, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 5 260,9 кв.м, этаж 3, номера на поэтажном плане 3 этаж комнаты №№ 4,17,18,19,20,28,29, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0101157:2016

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-09/123/2011-412

Регистратор Сабурова О. С.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

М.П. (подпись)

63-АН № 254890





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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЖ № 055732, дата выдачи 22.11.2011;  
серия 63-АЗ № 021073, дата выдачи 12.05.2012;  
серия 63-АН № 254003, дата выдачи 24.07.2014

Дата выдачи: "15" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимости от 01.11.2011

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки", ИНН: 6321135890, ОГРН: 1046301022074, дата гос.регистрации: 12.05.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Министерства РФ по налогам и сборам № 2 по Самарской области, КПП: 632101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский р-н, ул.Льва Яшина, д.14

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства многофункционального торгового центра (зона № Ж-4), общая площадь 5 141 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Льва Яшина, квартал 20

Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0101157:83

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-09/123/2011-415

Регистратор Васильева Е. А.  
м.п. (подпись)

63-АН № 042760

10864

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	21
--------	---	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432	
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2014
Номер кадастрового квартала:	63:09:0101157
Предыдущие номера:	829871:313534,313623,313624,313625(3945), 63:09:0000000:0:196/3
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	03.06.2008

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	63:09:0101157:636	
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 4, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3	
3	Площадь помещения:	12801.7	
4	Адрес (описание местоположения):	Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.Льва Яшина, д.14, пом.1-26, 27-34	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)	
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	80057951.40	
9	Сведения о правах: Собственность, № 63-63-09/123/2011-414 от 21.11.2011, Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки"		
10	Особые отметки: Наименование- нежилые помещения. Расположение- 1 этаж поз. 1-26,27-34, 2 этаж поз.1-16,17-22, 3 этаж поз. 1-3,5-14,15,16,21-27, 4 этаж поз. 1-8.		
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —		
12	Сведения о кадастровых инженерах: —		
13	Дополнительные сведения:		
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета		
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные		
	Заместитель начальника отдела	Морловина М.В.	
	(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КП.2

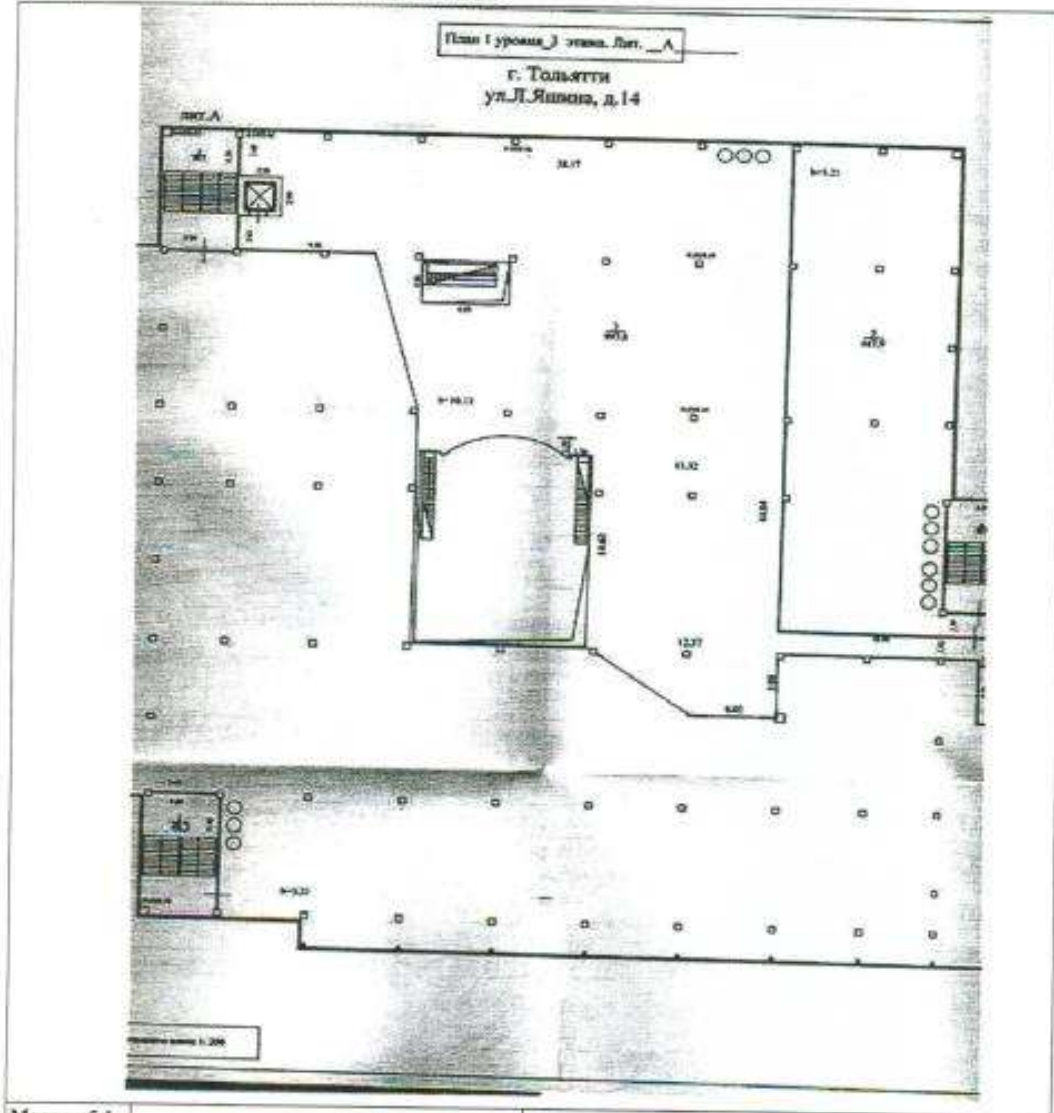
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	21
--------	---	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

Масштаб 1:	
Заместитель начальника отдела	Мордавина М.В.
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



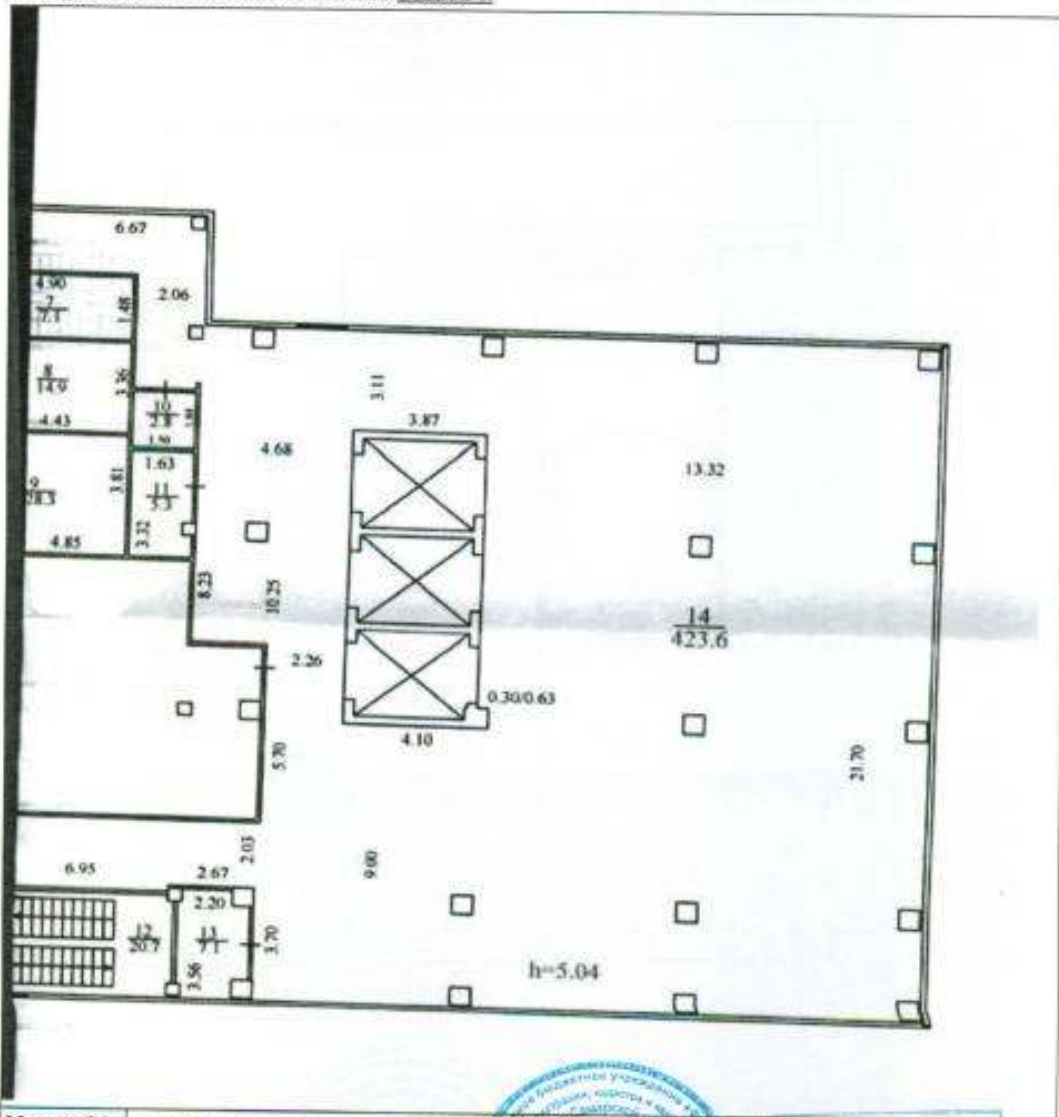
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

КП.2

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	21
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432			
Кадастровый номер:		63:09:0101157:2014	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)



Мордовина М.В.

(имя, фамилия)



КП.2

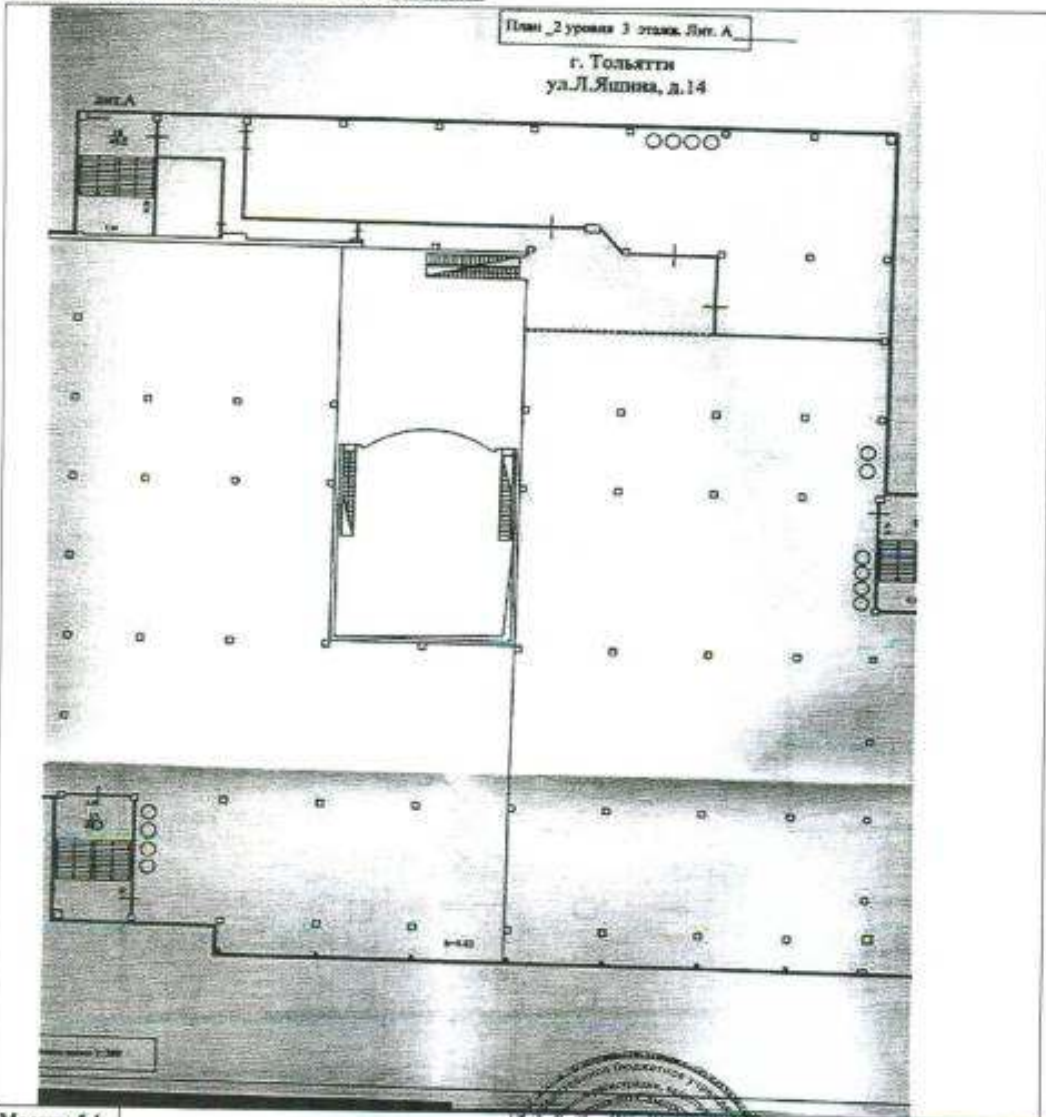
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ПОМЕЩЕНИЯ

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	21
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432			
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2014		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)



Мордовина М.В.

(инициалы, фамилия)

КП.2

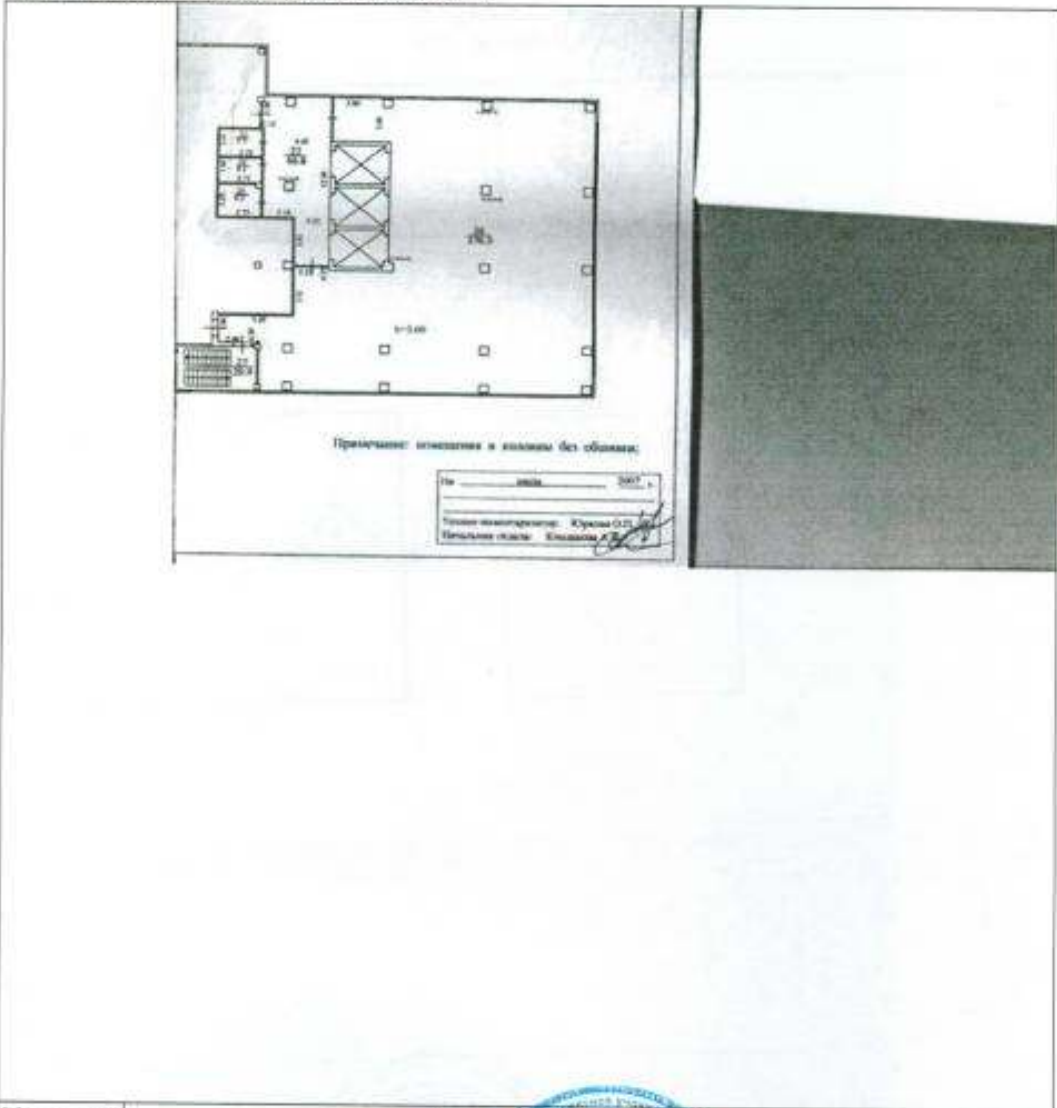
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	21
--------	---	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157-2014

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела  
(Полное наименование должности)



Мордарица М.В.  
(инициалы, фамилия)

КП.2

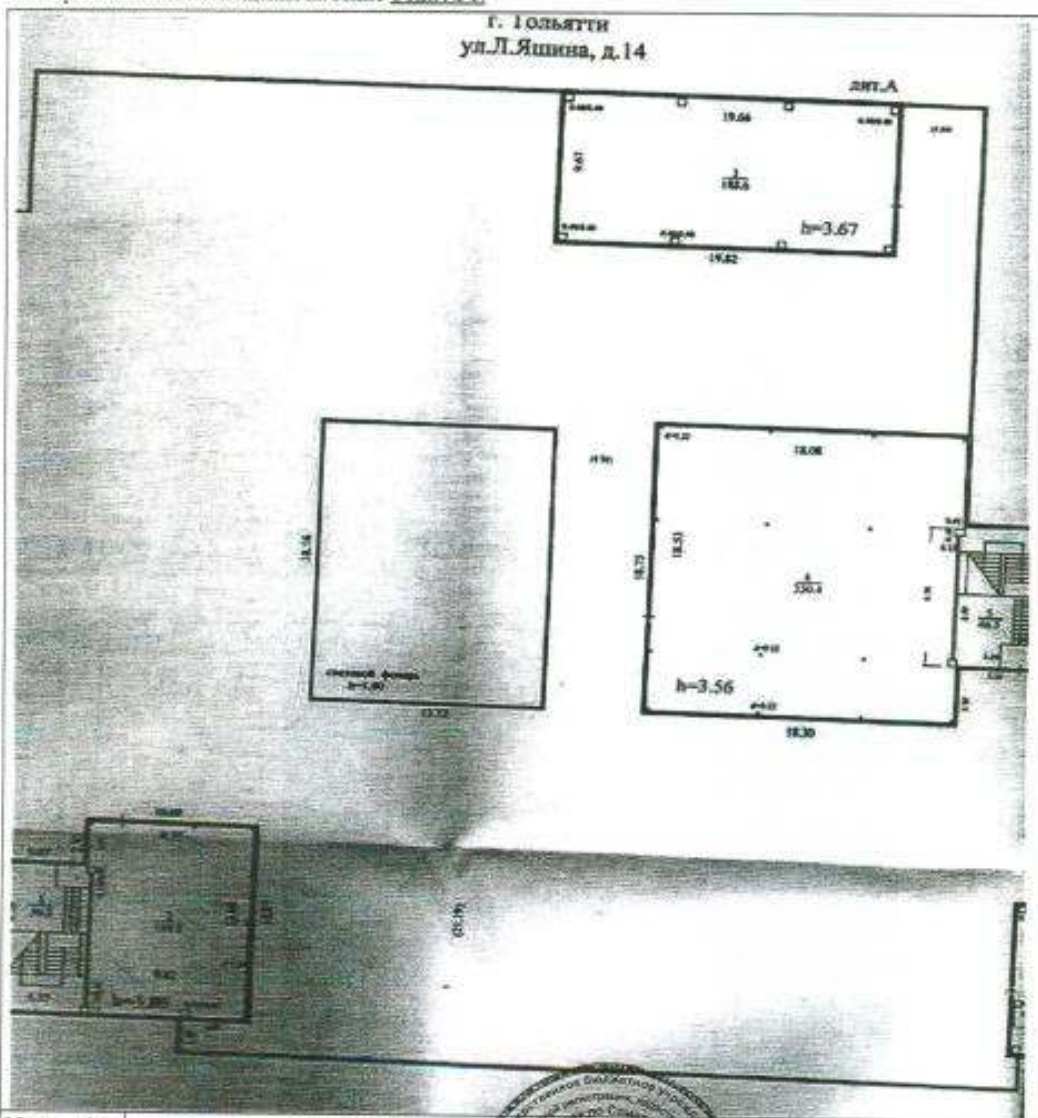
## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	21
--------	---	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:

Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)

Мордовина М. В.

(инициалы, фамилия)





КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	21
--------	---	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Примечание: помещения и колонны без обшивки

Масштаб 1:		Морловина М.В.
Заместитель начальника отдела		
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)



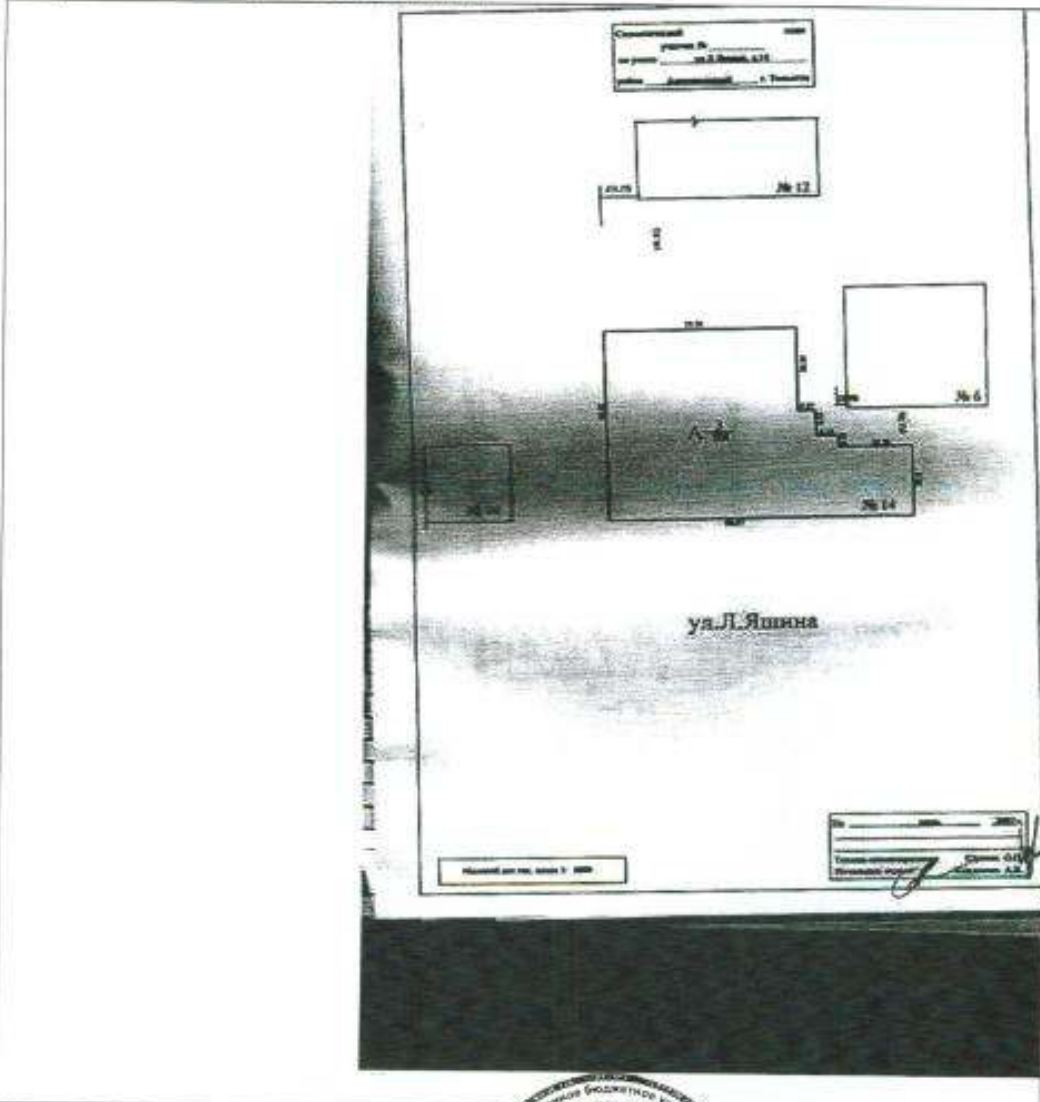
М.П.

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	21
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432			
Кадастровый номер:	63-09-0101157:2014		

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



Масштаб 1:		
Заместитель начальника отдела		Мордовина М.В.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

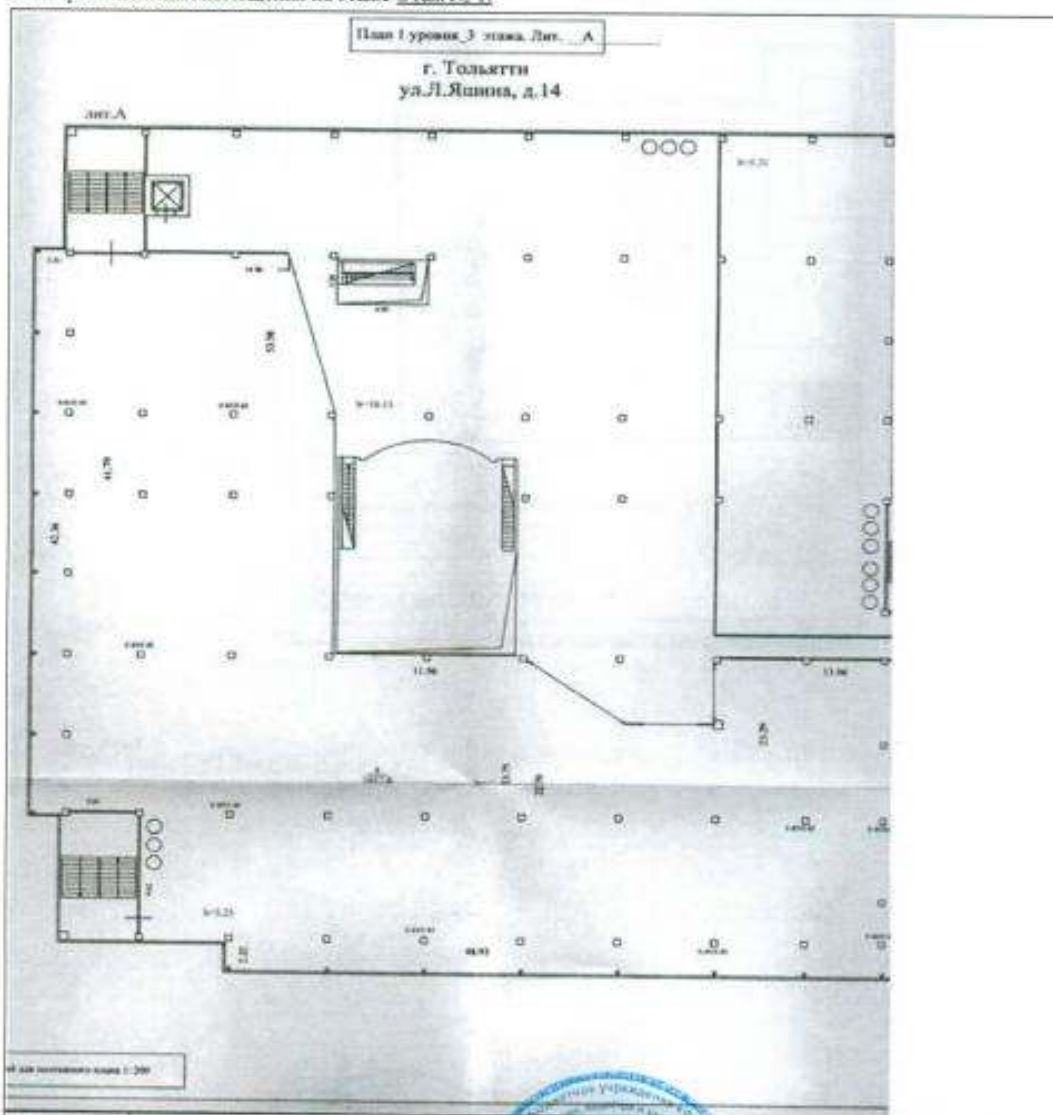
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	9	Всего листов:	21
--------	---	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже **Этаж № 1:**



Масштаб 1:\_\_\_\_\_

Заместитель начальника отдела  
 \_\_\_\_\_  
 (полное наименование должности)

Мордочина М.В.  
 \_\_\_\_\_  
 (инициалы, фамилия)

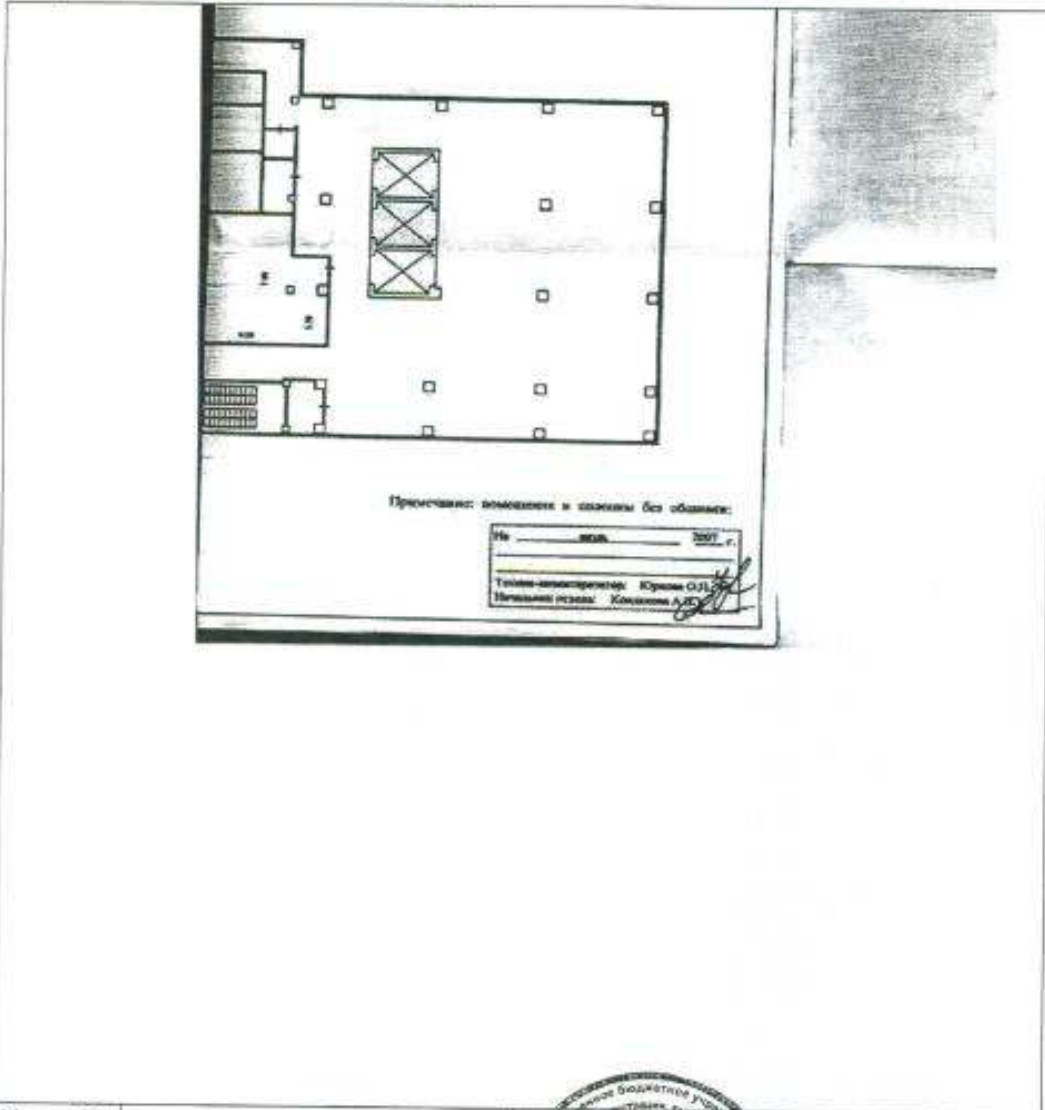


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	10	Всего листов:	21
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432			
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2014		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:		Мордовина М.Р.
Заместитель начальника отдела <small>(подпись и наименование должности)</small>	М.П.	<small>(инициалы, фамилия)</small>

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

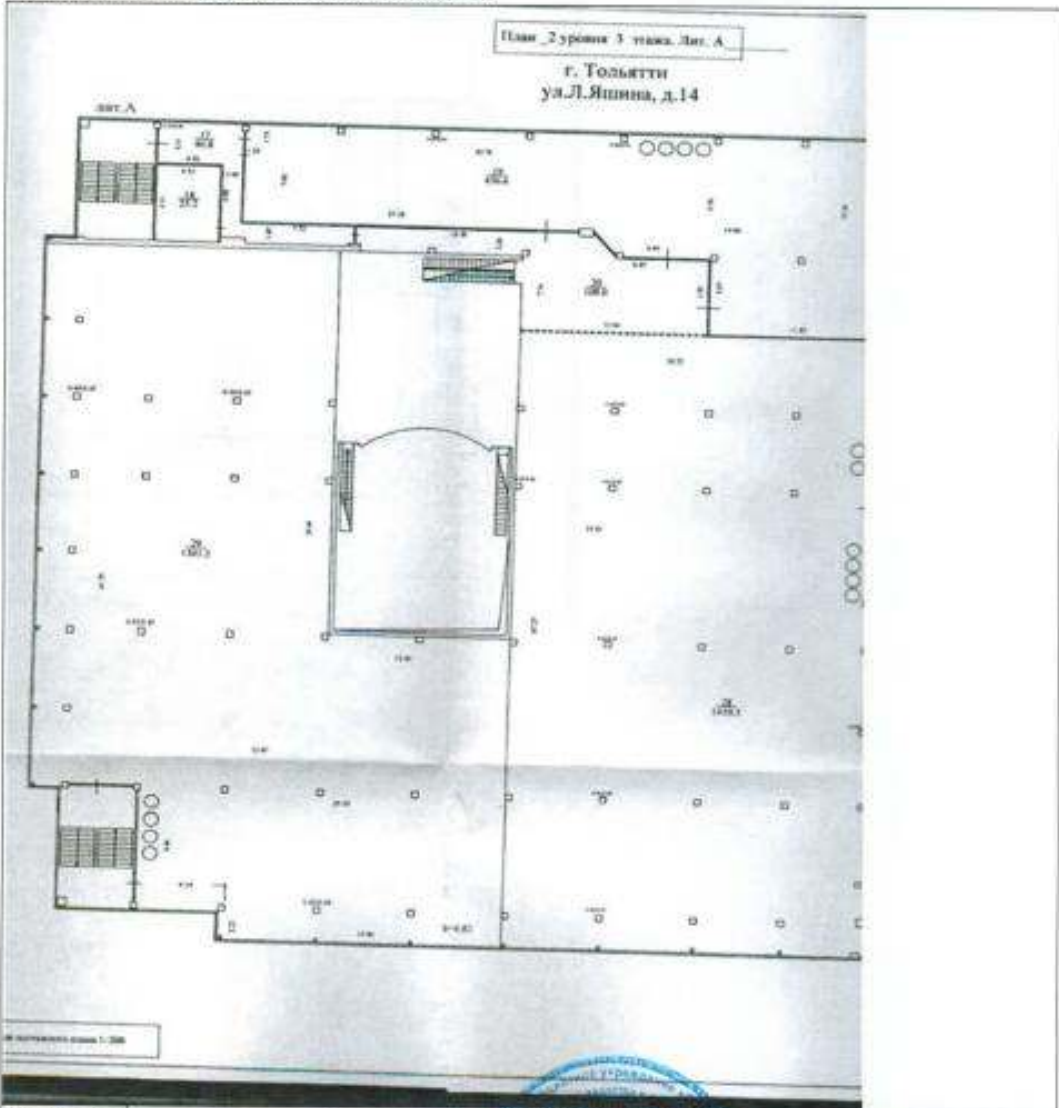
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	11	Всего листов:	21
--------	----	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:	
Заместитель начальника отдела	Мордашова М.В.
(полное наименование должности)	(подпись) (инициалы, фамилия)

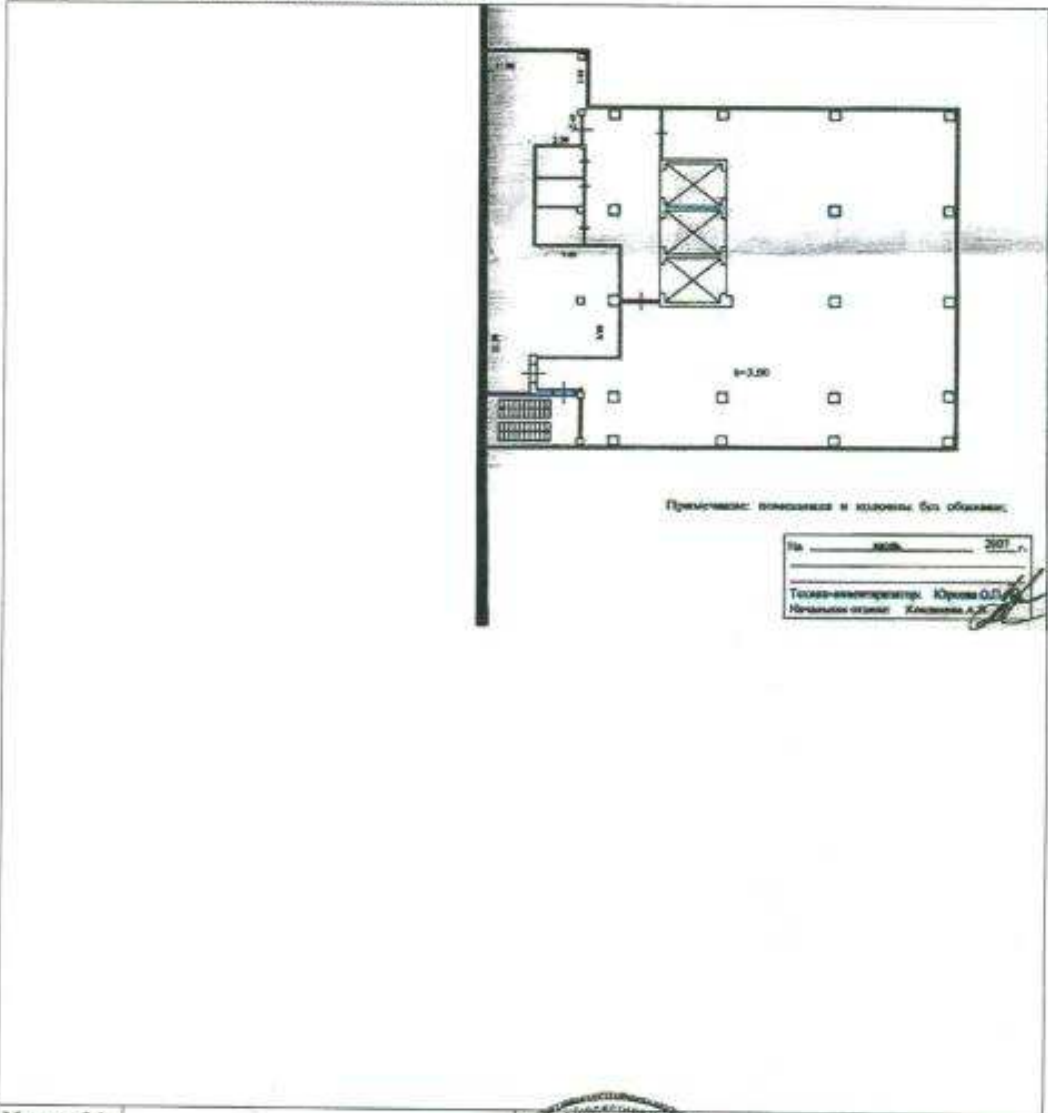


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	12	Всего листов:	21
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432			
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2014		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Заместитель начальника отдела  
(полное наименование должности)

Мордовина М.В.  
(инициалы, фамилия)





КП.2

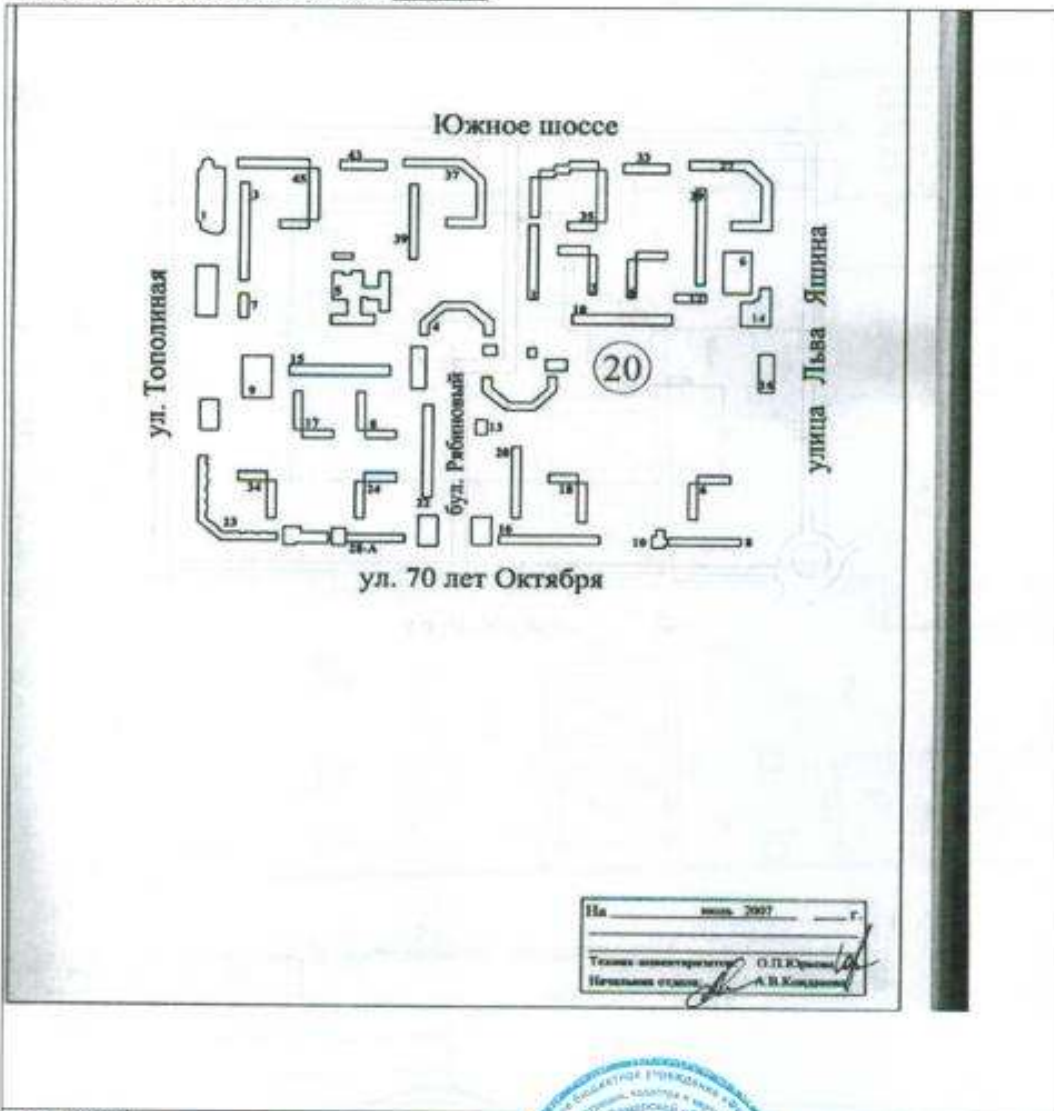
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	13	Всего листов:	21
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432			
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2014		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



На \_\_\_\_\_ июля 2007 \_\_\_\_\_ г.  
 Техник кадастрового учета О.П.Ершова  
 Начальник отдела А.В.Козлов

Масштаб 1:		
Заместитель начальника отдела		Мордовина М.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

МЭП





КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

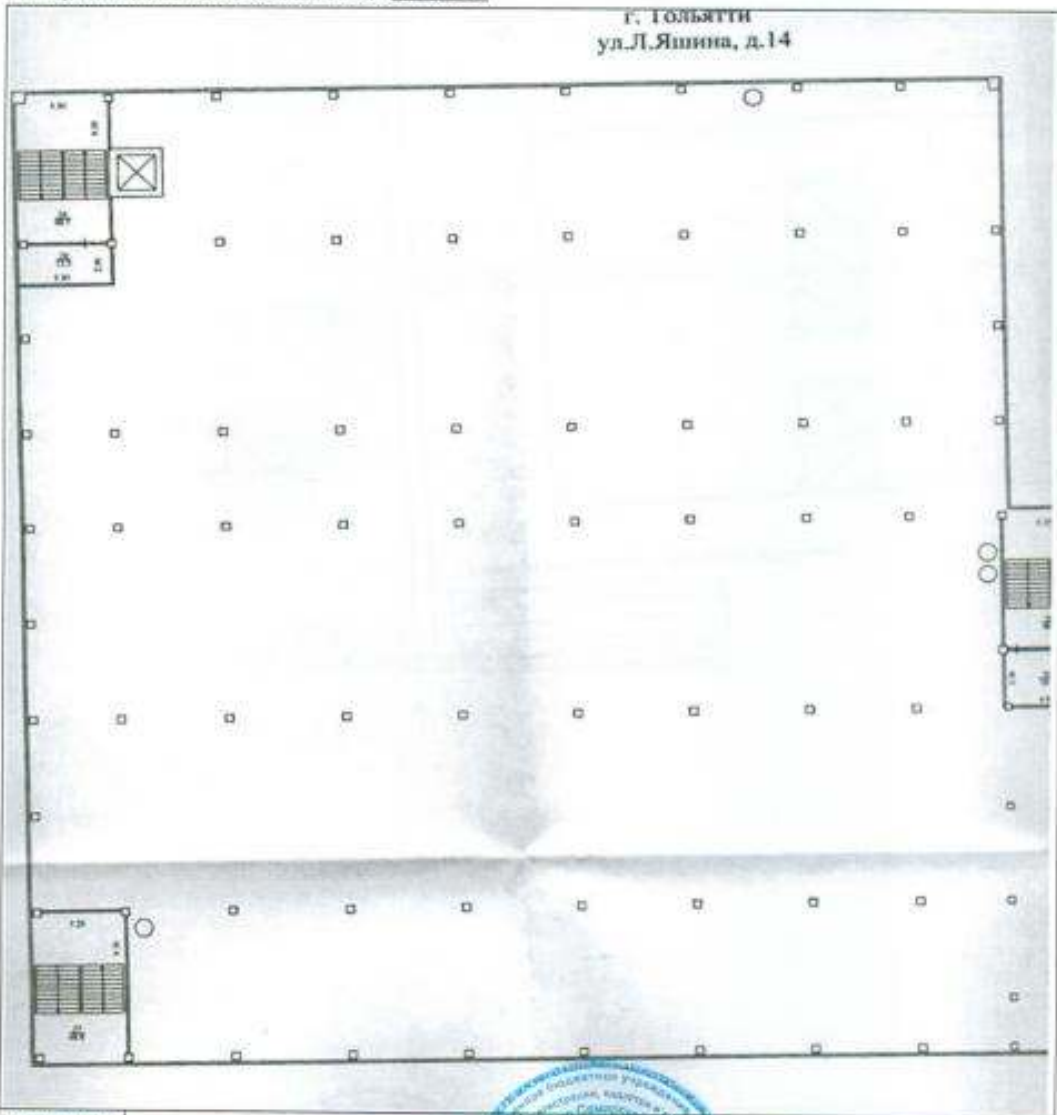
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	15	Всего листов:	21
--------	----	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела  
(полное наименование должности)



Мордарица М.В.  
(инициалы, фамилия)

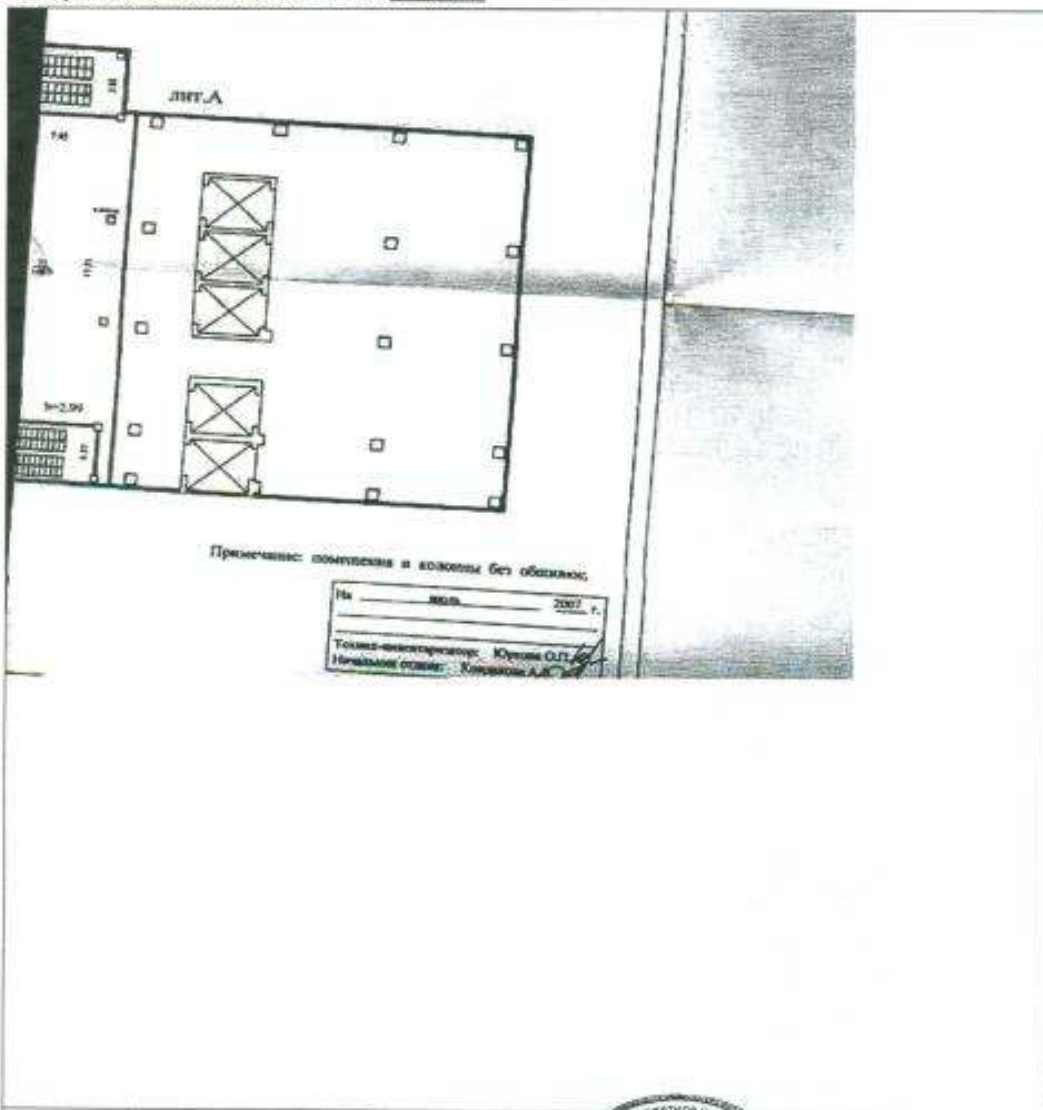
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	16	Всего листов:	21
--------	----	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб: _____	Морозова М.В.
Заместитель начальника отдела	_____
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



М.П.

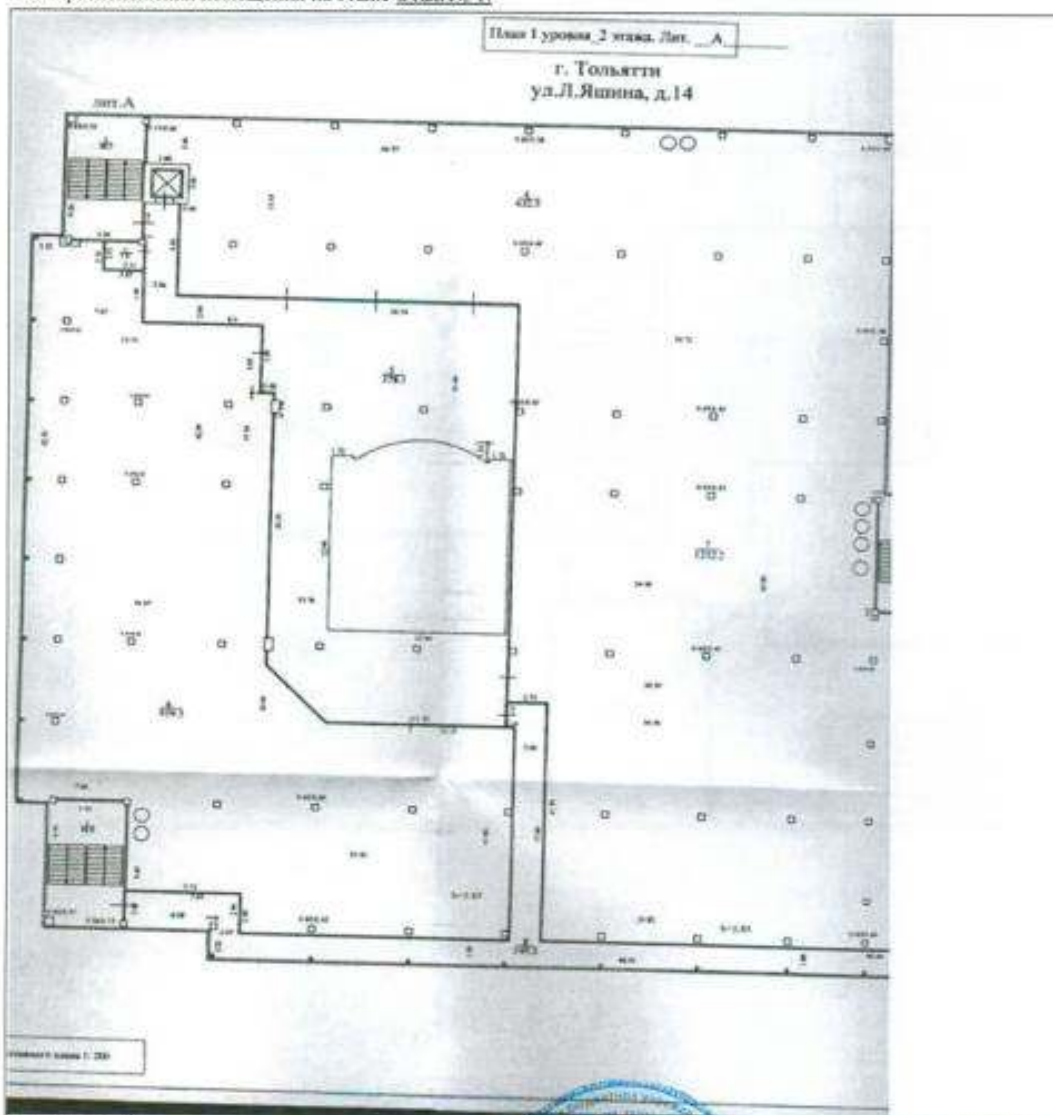
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
**помещения**  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	17	Всего листов:	21
--------	----	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Заместитель начальника отдела		Мордовина М.В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

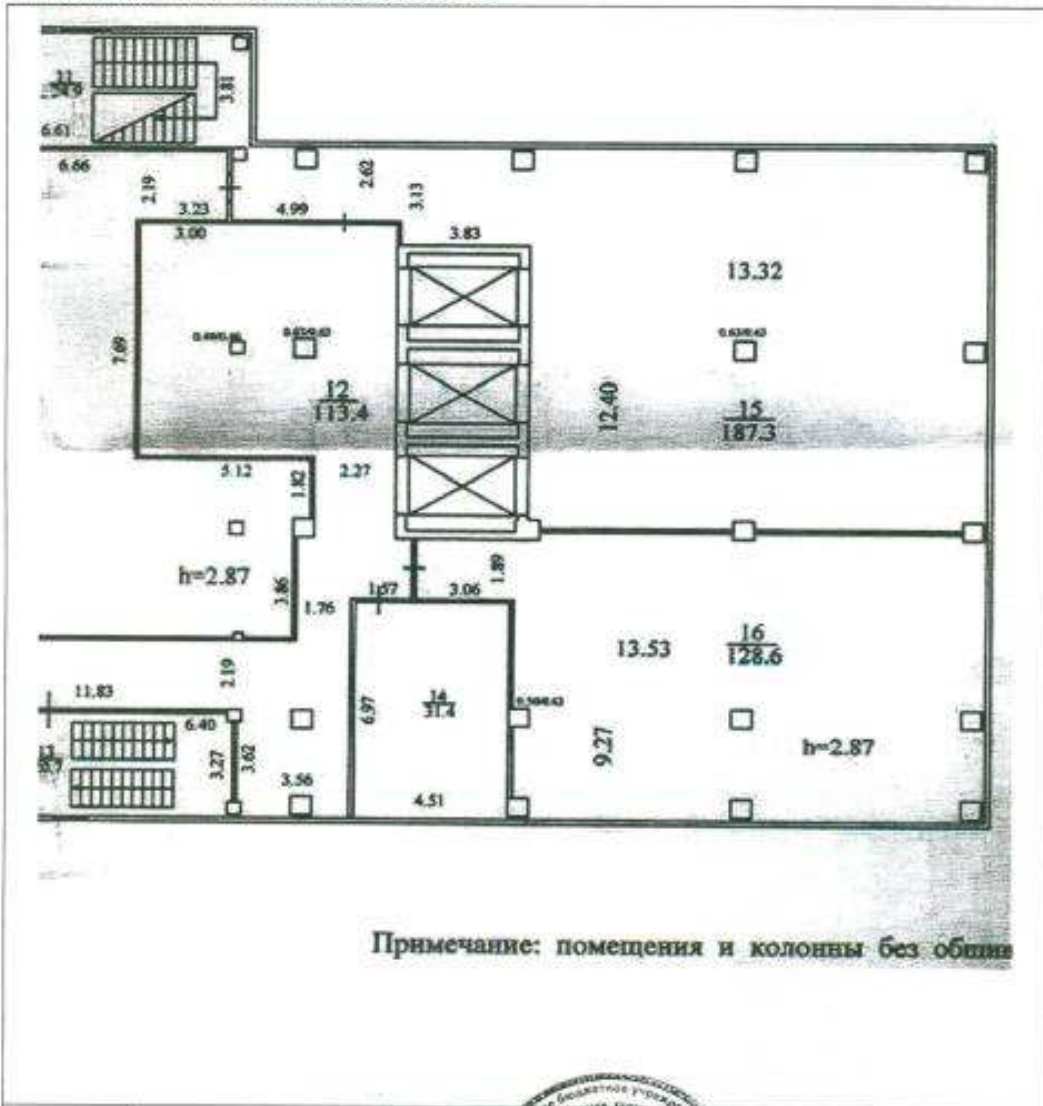


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	18	Всего листов:	21
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432			
Кадастровый номер:		63:09:0101157:2014	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



**Примечание: помещения и колонны без обшивки**

Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)



Морозова М.В.

(инициалы, фамилия)



КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

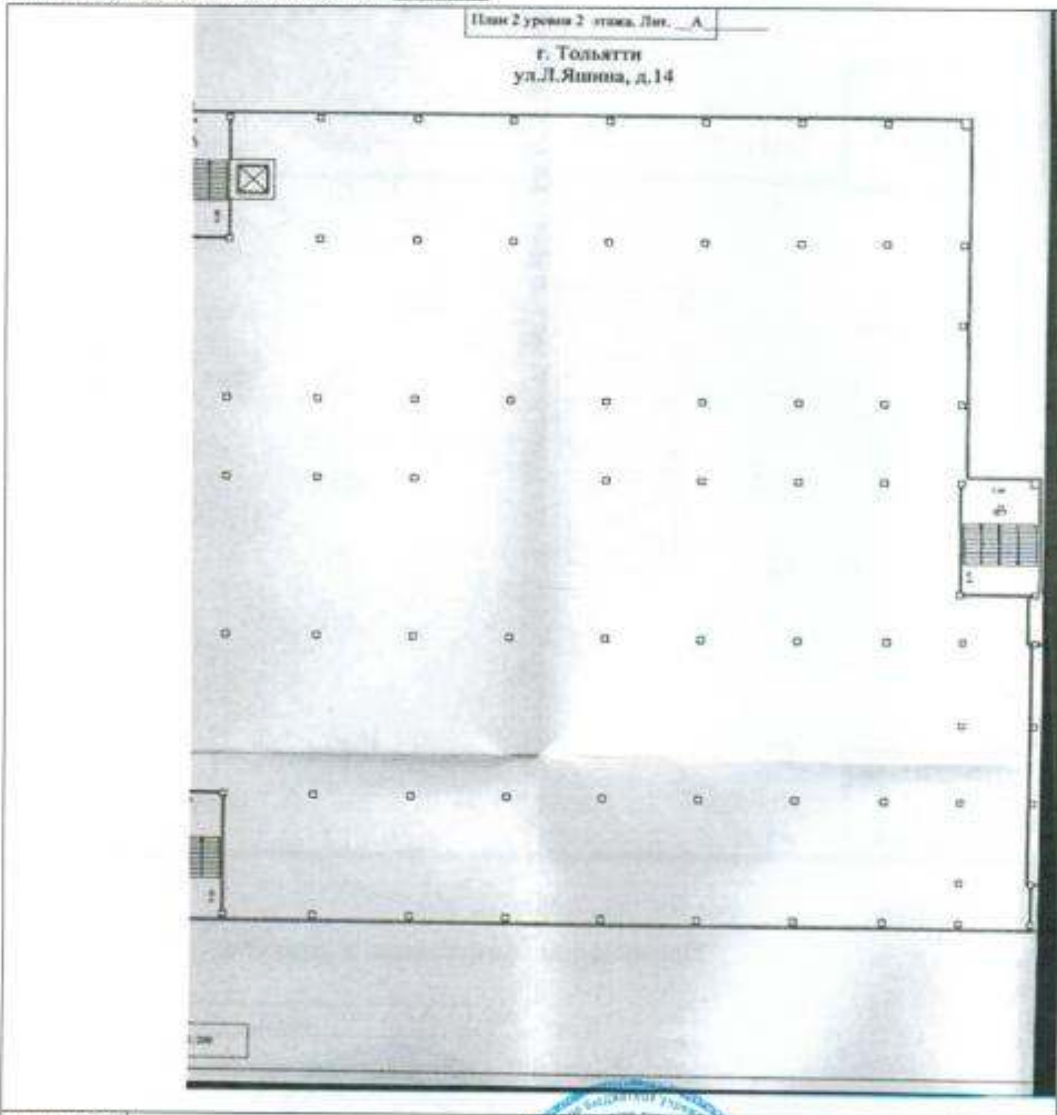
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	19	Всего листов:	21
--------	----	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2014

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:	
Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	Мордовина М.В. (инициалы, фамилия)

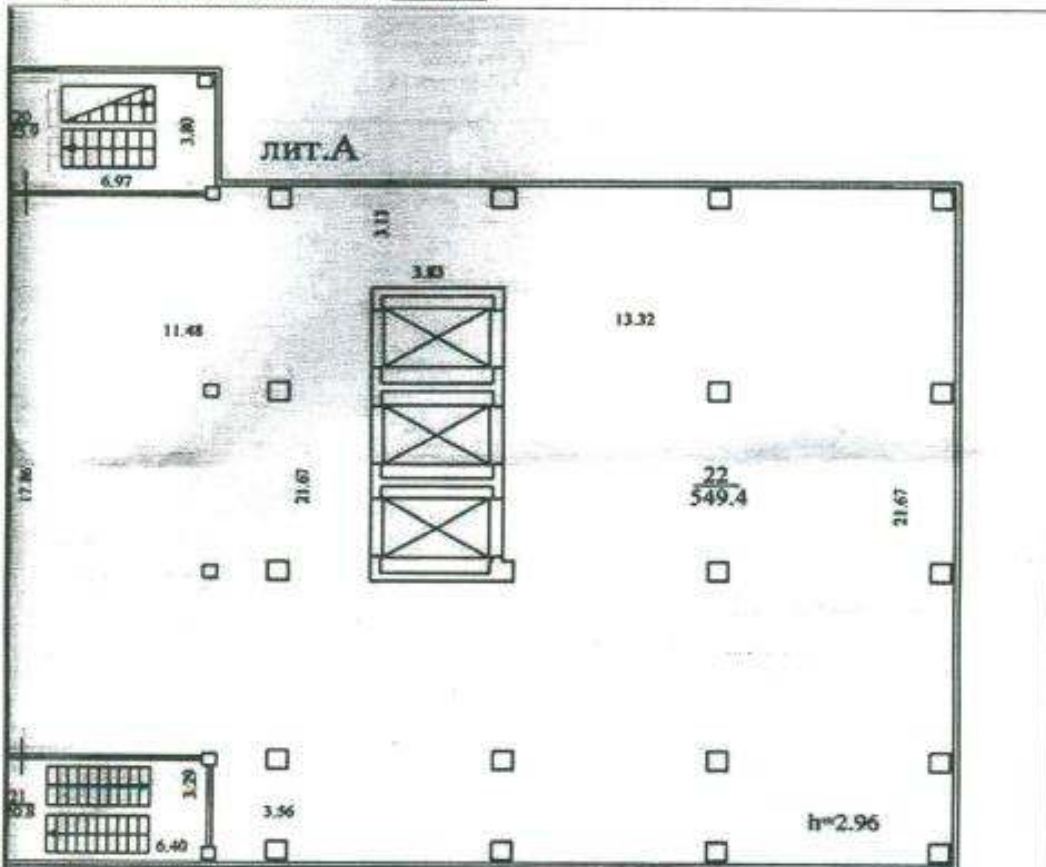


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	20	Всего листов:	21
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432			
Кадастровый номер:	63-09:0101157:2014		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Примечание: помещения и колонны без обшивки;

На \_\_\_\_\_ июль \_\_\_\_\_ 2007

Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)

Мордовина М.В.

(именные, фамилия)

МП

КПЗ

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	21	Всего листов:	21
--------	----	---------------	----

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697432
Кадастровый номер: 63-09-0101157:2014

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
2	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
3	—	весь	—	Ипотека
4	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
5	—	весь	—	Ипотека
6	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
7	—	весь	—	Ипотека
8	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
9	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
10	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
11	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
12	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
13	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
14	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
15	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)

Заместитель начальника отдела		Морозовна М В
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





12858

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697439	
Кадастровый номер:	63-09-0101157:2015
Номер кадастрового квартала:	63-09-0101157
Предшлющие номера:	829871:313533 (3945), 63-09-0000000:0:196/1
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	24.04.2008

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	63-09-0101157:636
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	подземный этаж № 1
3	Площадь помещения:	4005.6
4	Адрес (описание местоположения):	Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.Льва Яшина, д.14, пом.1-15
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	38050815.58
9	Сведения о правах: Собственность, № 63-63-09/123/2011-413 от 21.11.2011, Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки"	
10	Особые отметки: Наименование - нежилые помещения №1-15. Расположение - подземный этаж, поз. 1-15.	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	
	заместитель начальника отдела	Мордачина М.В.
	(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

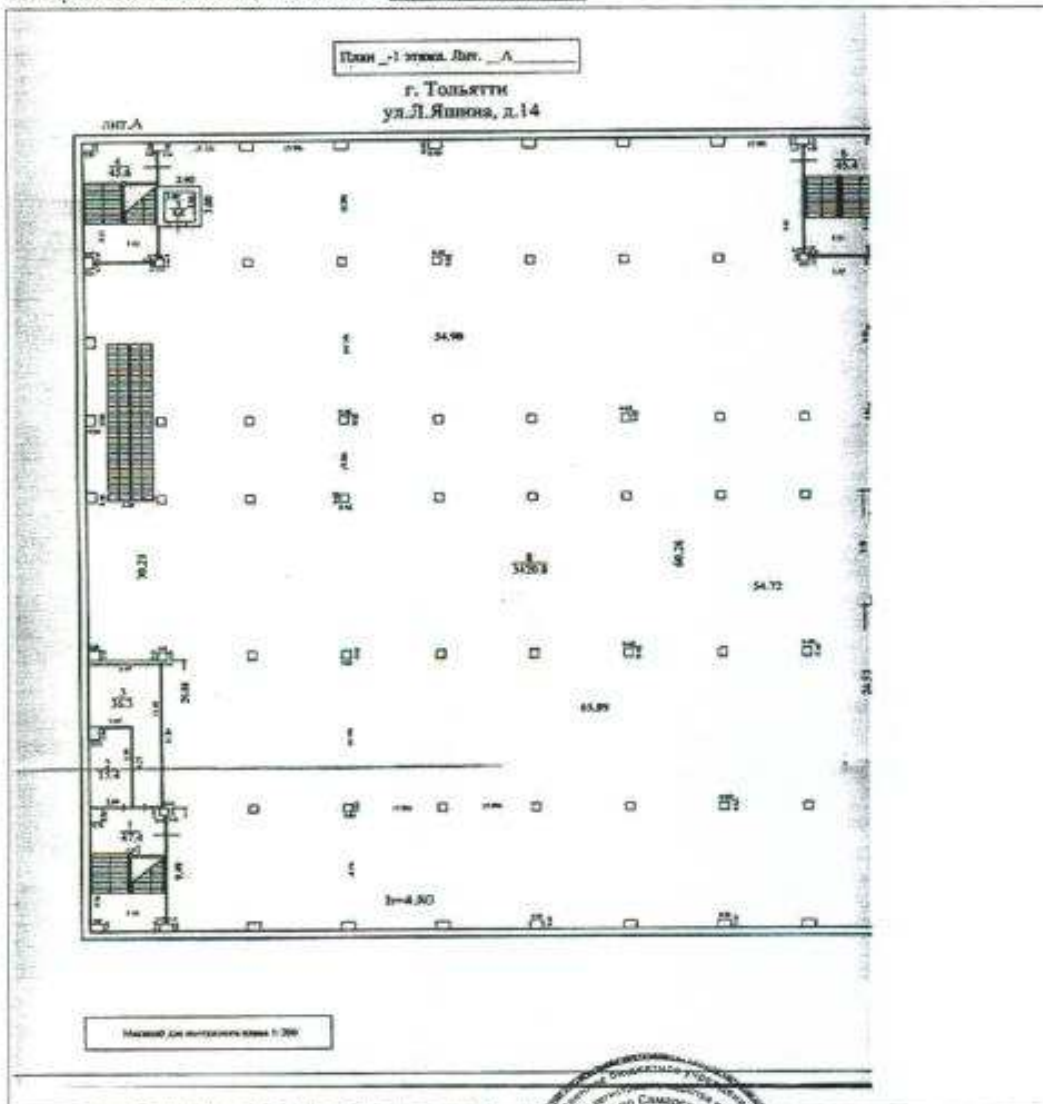
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
 помещения  
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697439
Кадастровый номер: 63-09-0101157:2015

План расположения помещения на этаже подземный этаж № 1:



Масштаб 1:		Морловина М.В.
Заместитель начальника отдела		(инициал, фамилия)
(полное наименование должности)		





КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	4
--------	---	---------------	---

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697439
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2015

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Ипотека
2	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
3	—	весь	—	Ипотека
4	—	весь	—	Ипотека

Заместитель начальника отдела	Мордовина М.В.
(полное наименование должности)	(имя, фамилия)



18854

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697453	
Кадастровый номер:	63-09-0101157:2016
Номер кадастрового квартала:	63-09-0101157
Предыдущие номера:	829871:332421,332423 (3945), 63-09:0000000:0:196/2
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.06.2008

Описание помещения:

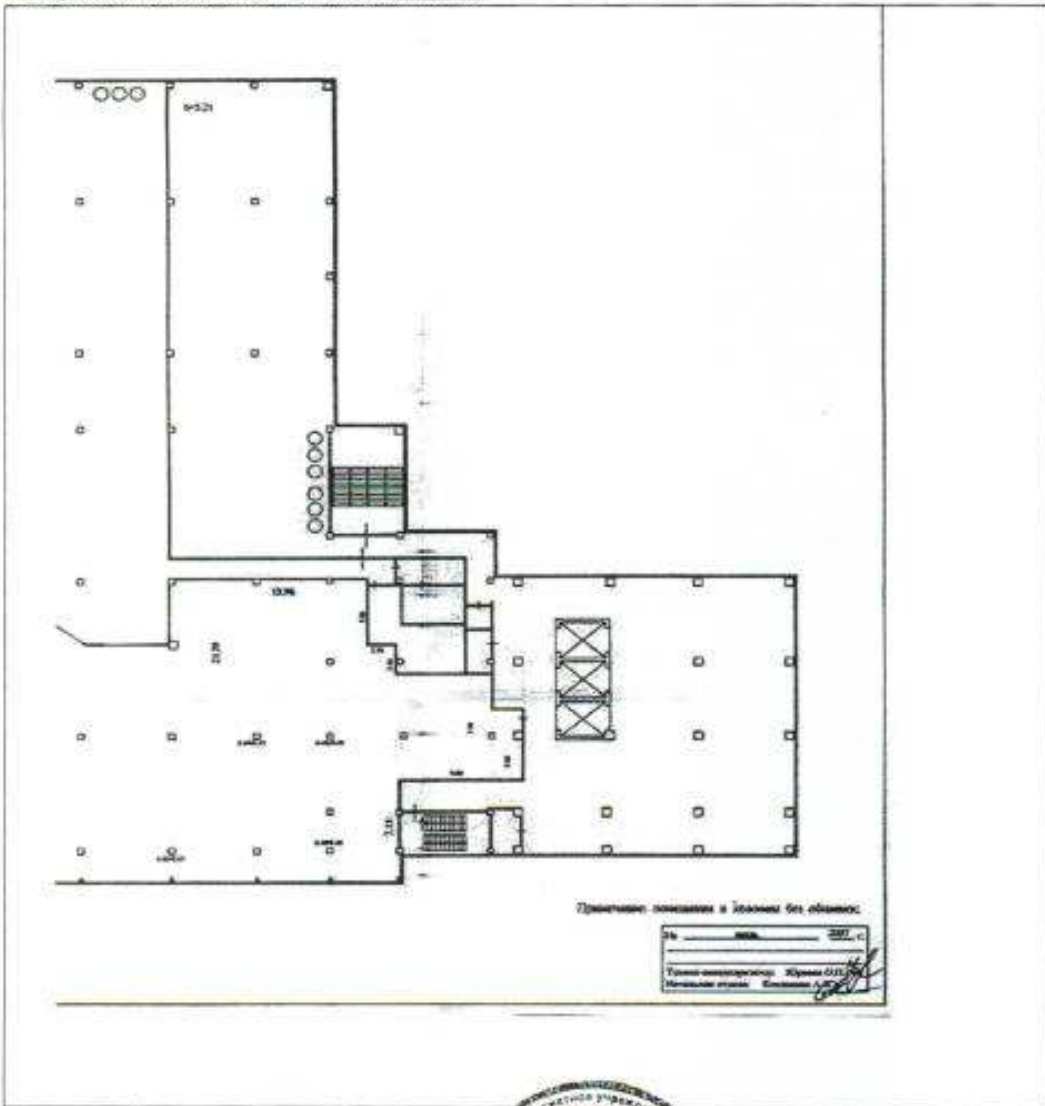
1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	63-09-0101157:636
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 3
3	Площадь помещения:	5260,9
4	Адрес (описание местоположения):	Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.Льва Яшина, д.14, пом.4, 17-19, 20, 28, 29
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	40366827,77
9	Сведения о правах: Собственность, № 63-63-09/123/2011-412 от 21.11.2011, Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки"	
10	Особые отметки: Наименование - нежилое помещение. Расположение - 3 этаж, поз. 4, 17-19, 20, 28,29	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
Дополнительные сведения:		
13	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные.	
Заместитель начальника отдела		Мордовина М.В.
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	8
*11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697453			
Кадастровый номер:	63-09-0101157:2016		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

**Заместитель начальника отдела**  
(полное наименование должности)

**Муртовина М.В.**  
(инициалы, фамилия)





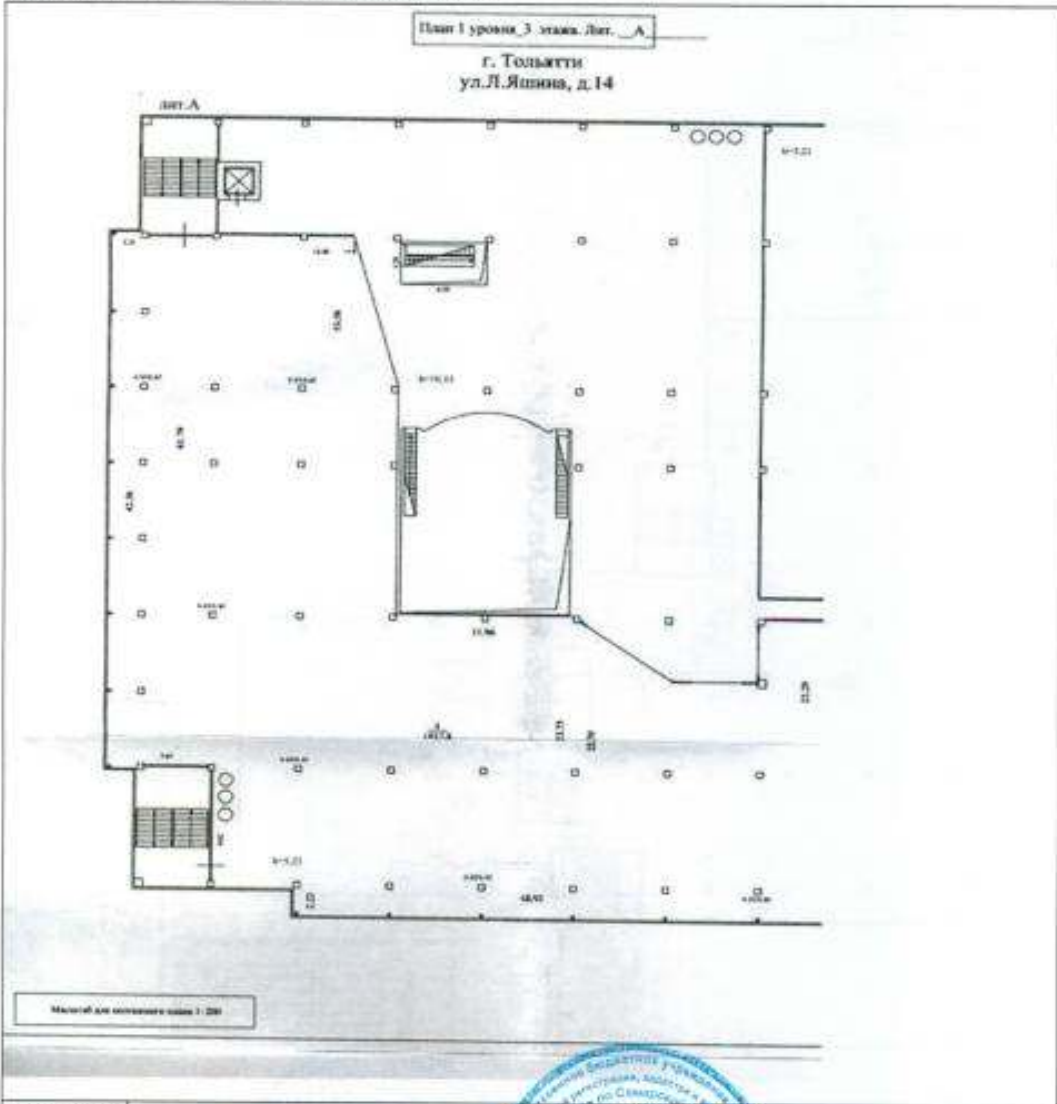
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

от 11 сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697453
Кадастровый номер: 63:09:0101157:2016

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

**Заместитель начальника отдела**  
(подпись, наименование должности)



**Мордовича М.В.**  
(инициалы, фамилия)

М.П.



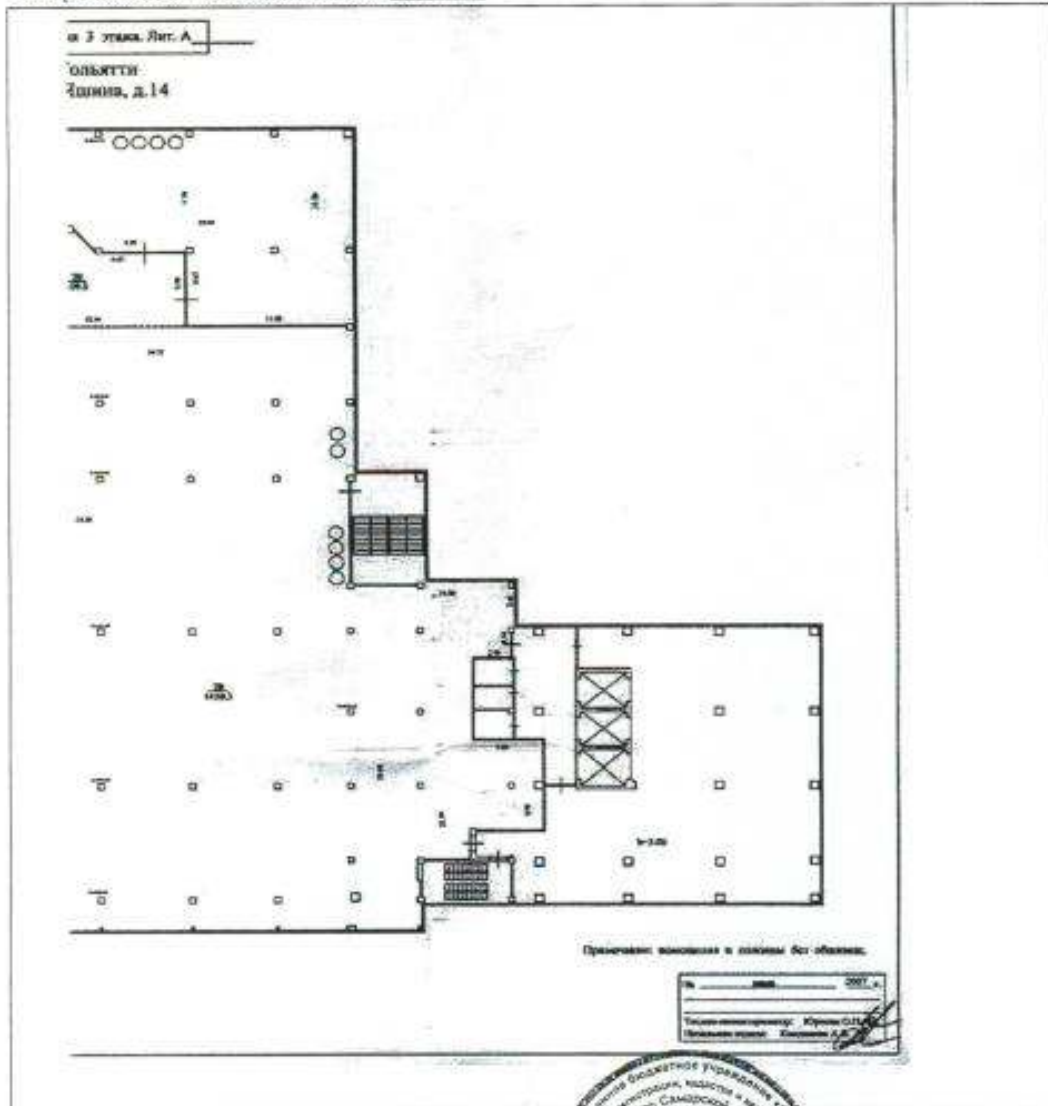
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697453	
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2016

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1:

Заместитель начальника отдела <small>(полное наименование должности)</small>	Мордовина М.В. <small>(полное имя, фамилия)</small>
---	--

М.П.



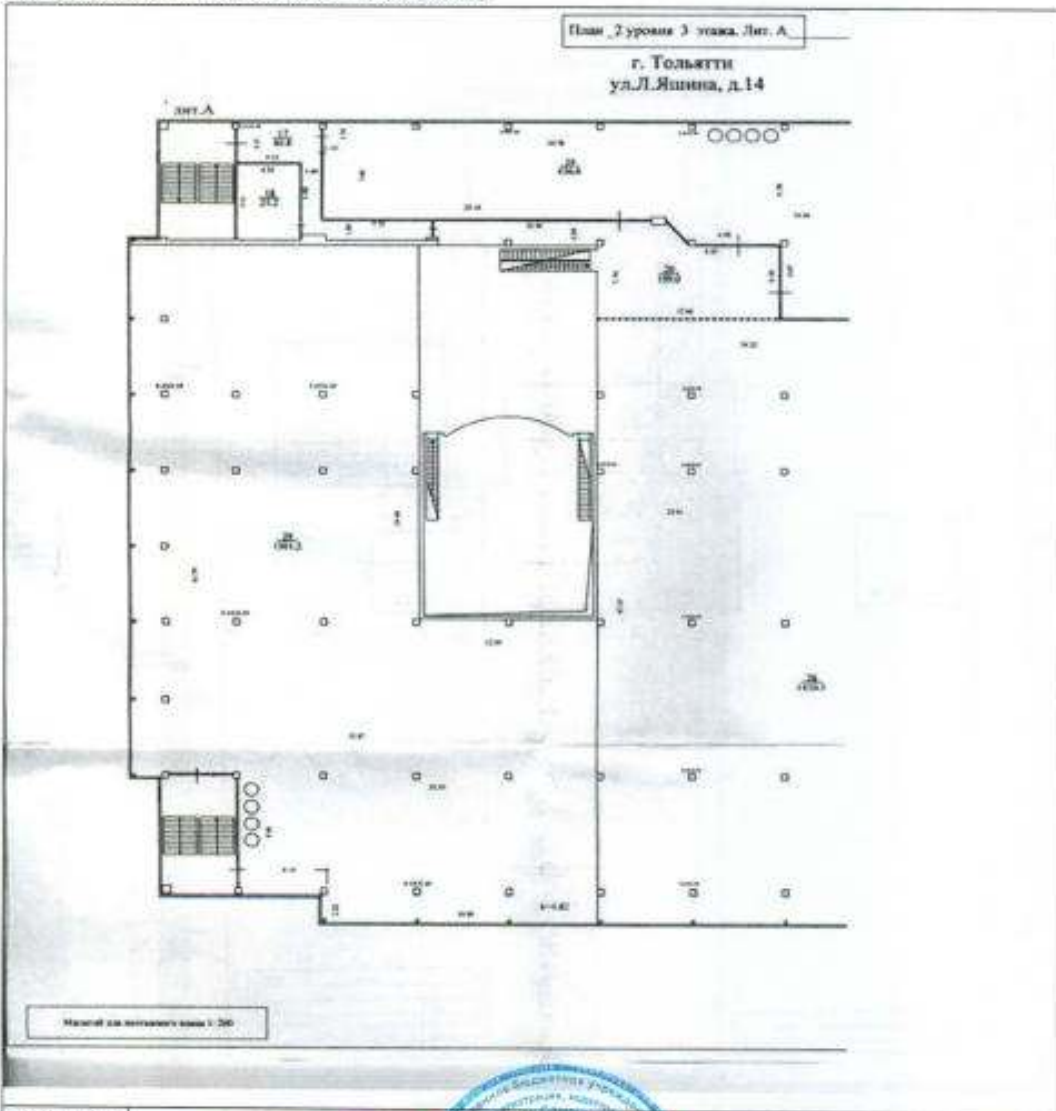
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697453	
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2016

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Заместитель начальника отдела \_\_\_\_\_

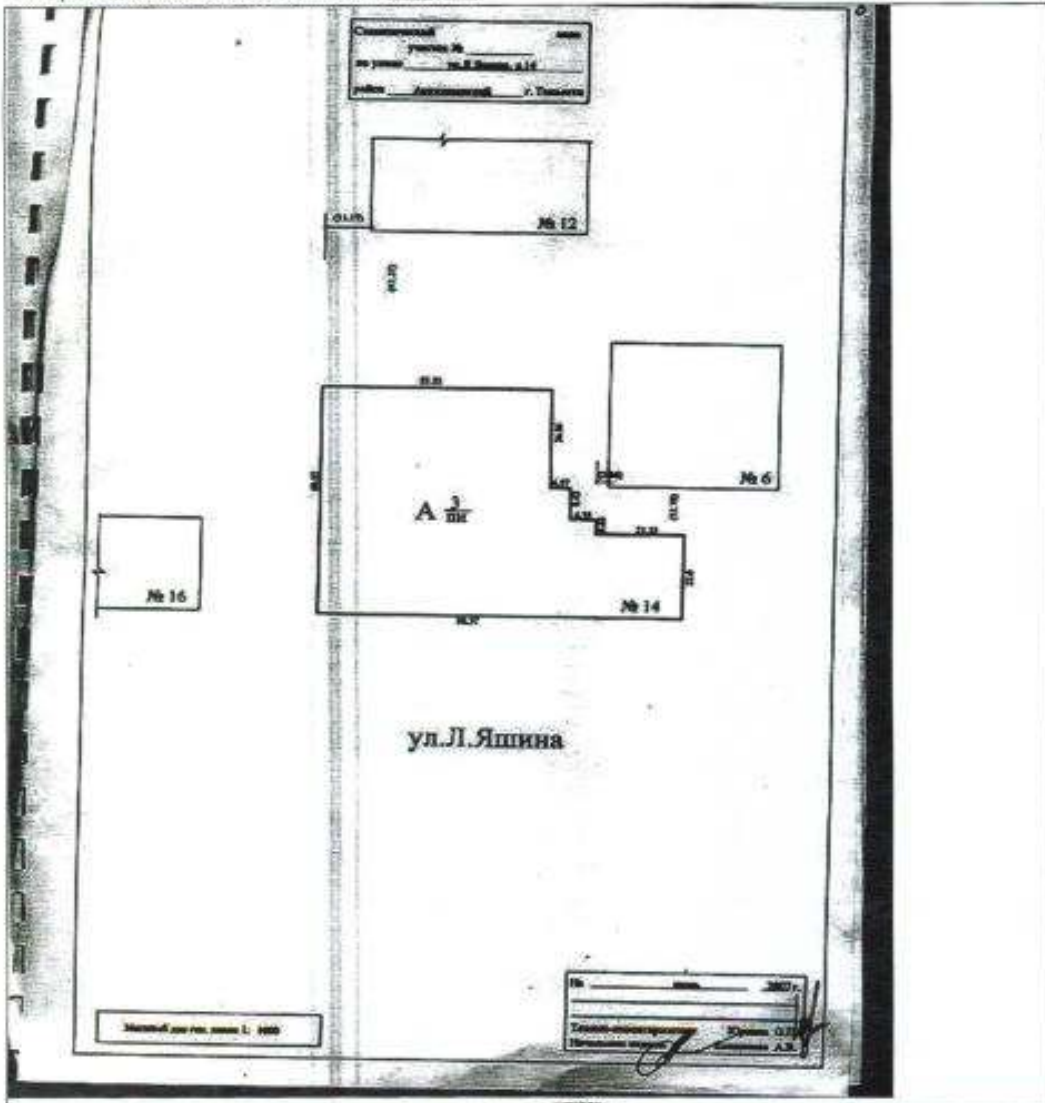
(полное наименование должности) (подпись) М.П. (подпись, фамилия)

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	8
"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697453			
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2016		

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



Масштаб: 1:_____		Мордовина М.В.
Заместитель начальника отдела		(инициалы, фамилия)
(полное наименование должности)		

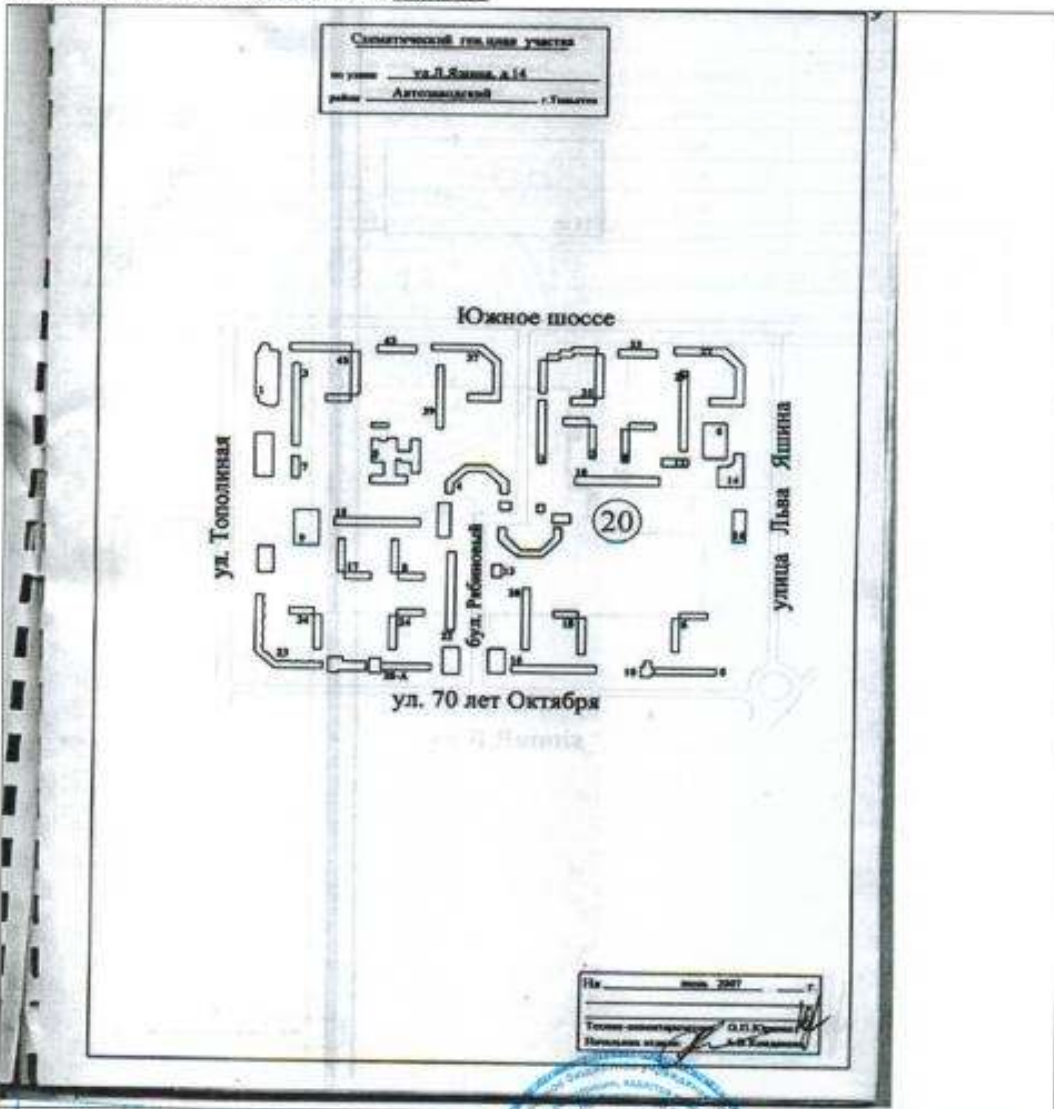
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	7	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697453	
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2016

План расположения помещения на этаже Этаж № 3:



№ \_\_\_\_\_ дата 2017 г.  
 Технический специалист О.С.К.  
 Руководитель отдела А.В.Томашев

Масштаб 1:  
 Заместитель начальника отдела  
 (полное наименование должности)



Мордуханова М.В.  
 (инициалы, фамилия)



КП.3

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	8	Всего листов:	8
--------	---	---------------	---

№ 11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697453	
Кадастровый номер:	63:09:0101157:2016

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
2	—	весь	—	Ипотека
3	—	весь	—	Ипотека
4	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)
5	—	весь	—	Ипотека

Заместитель начальника отдела		Мордовина М.В.	
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)	





12892

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

Здания (вид объекта недвижимого имущества)
---

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

"15" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-705476	
Кадастровый номер:	63:09:0101157:636
Номер кадастрового квартала:	63:09:0101157
Предшлющие номера:	829871, 63:09:0000000:0:196
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	08.04.2008

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.Льва Яшина, д. 14		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	1.0 (значение)	кв.м (единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	Нежилое здание		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	3		
6	Материал наружных стен:	Металлические		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2007		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	18538.14		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	63:09:0101157:2014, 63:09:0101157:2015, 63:09:0101157:2016		
12	Сведения о правах:	—		
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	Ситуационный план объекта учета отсутствует.		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
Дополнительные сведения:				
16	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—	
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—	
	16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные			
Заместитель начальника отдела				Мордовина М.В.
(полное наименование должности)		(подпись)		(инициалы, фамилия)

федеральный государственный бюджетный учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"11" сентября 2015 г. № 63-09-10/2015-697523

1	Кадастровый номер:	63-09-0101157-83	2	Лист № 1	3	Всего листов: 9
4	Номер кадастрового квартала:	63-09-0101157	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.11.2007	
5	Предельные номера:	63-09-0101157-78, 63-09-0101157-521				
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства:					
9	Адрес (описание местоположения):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Льва Яшина, квартал 20				
10	Категория земель:	Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование:	для проектирования и строительства многофункционального торгового центра				
12	Площадь:	5141 +/- 25 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	44882369,48 руб.				
14	Сведения о правах:	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ		
	Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью "Мир мягкой игрушки"	63-63-09/123/2011-415 от 21.11.2011			
15	Особые отметки:					
16	Сведения о природных объектах:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком:					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета:					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах:					
		Заместитель начальника отдела		Муромова М.В.		
		(полное наименование должности)		(подпись)		
				(подпись)		
				(подпись, фамилия)		

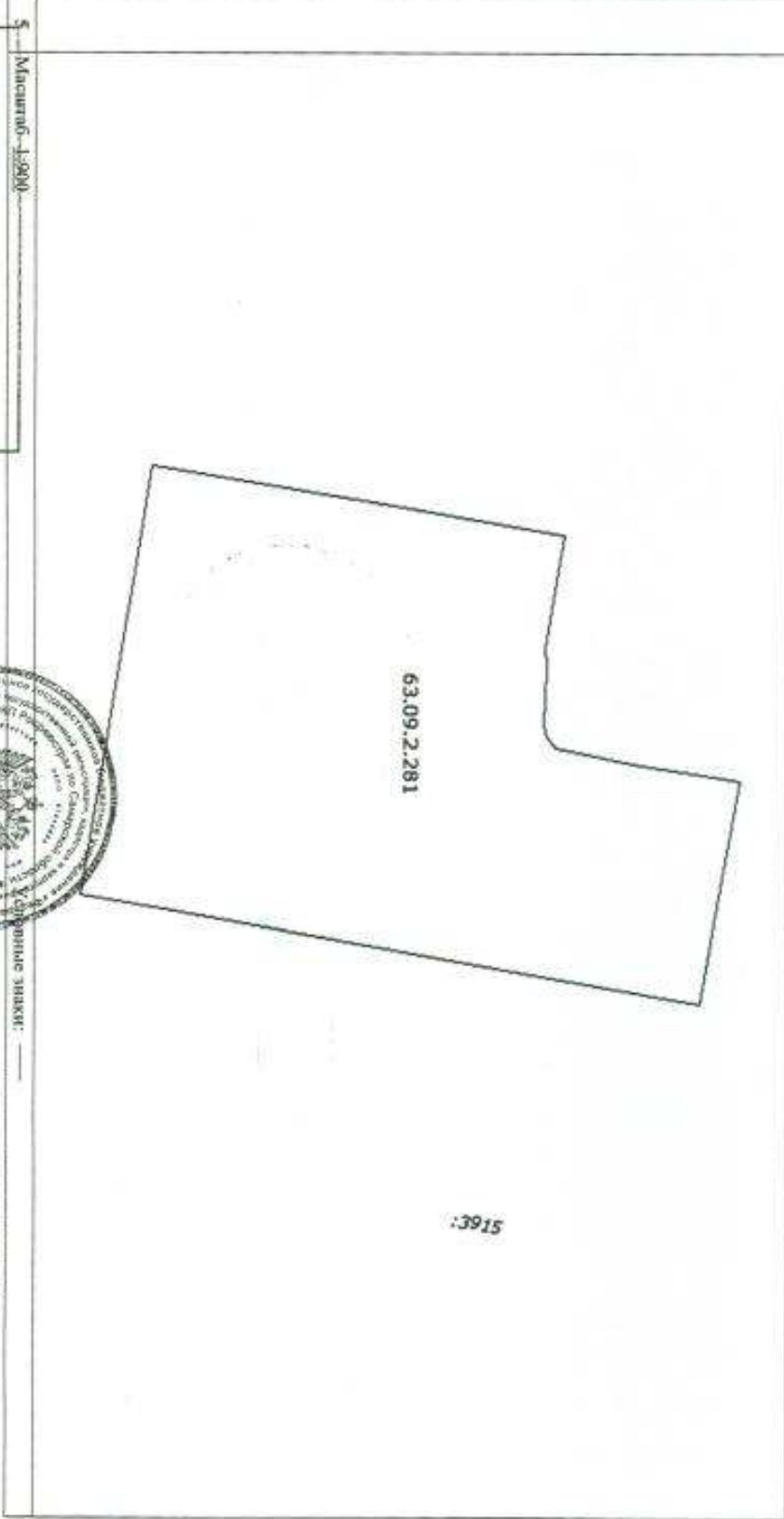


"11" сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697523

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

1	Кадастровый номер:	63-09:0101157:83	2	Лист № 2	3	Всего листов: 9
4	План (чертеж, схема) земельного участка					



5. Масштаб: 1:3900

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)

Мордovina М.В.

(инициалы, фамилия)





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

«11» сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697523

Кадастровый номер: 63-09-0101157-83

1	2	3	4
Сведения о частях земельного участка и обременениях	Лист № 2	3	Всего листов: 9
4	Характеристика части		
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	
1	2	3	4
1	3	51	Иные ограничения (обременения) прав: Описание земельного участка № б/н
2	4	11	Иные ограничения (обременения) прав: Описание земельного участка № б/н
3	5	18	Иные ограничения (обременения) прав: Описание земельного участка № б/н
4	6	12	Иные ограничения (обременения) прав: Описание земельного участка № б/н
5	7	12	Иные ограничения (обременения) прав
6	8	4262	Ипотека
7	—	весь	Открытое акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург""
8	—	весь	Ипотека
9	—	весь	Открытое акционерное общество "Банк "Санкт-Петербург""

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)

М.П. (подпись)


Мордовина М.В. (подпись, фамилия)

"11" сентября 2015 г. № 63-09-102/15-697523

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

КП.4

1	Кадастровый номер: 63-09:0101157:83	2	Лист № 4	3	Всего листов: 9
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63-09-0101157:83/5			




83/5

5 Масштаб 1:100

Заместитель начальника отдела  
(полное наименование должности)

Мордоница М.В.  
(инициалы, фамилия)






КП.4


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

«11» сентября 2015 г. № 63-09-102/15-697523

<b>1</b>	Кадастровый номер: 63-09-0101157-83	<b>2</b>	Лист № 5	<b>3</b>	Всего листов: 9
<b>4</b>	План (чертеж, схема) части земельного участка				
					
<b>5</b>	Масштаб: 1:100				

Заместитель начальника отдела

(подпись, наименование должности)



Мордовия Э.А.

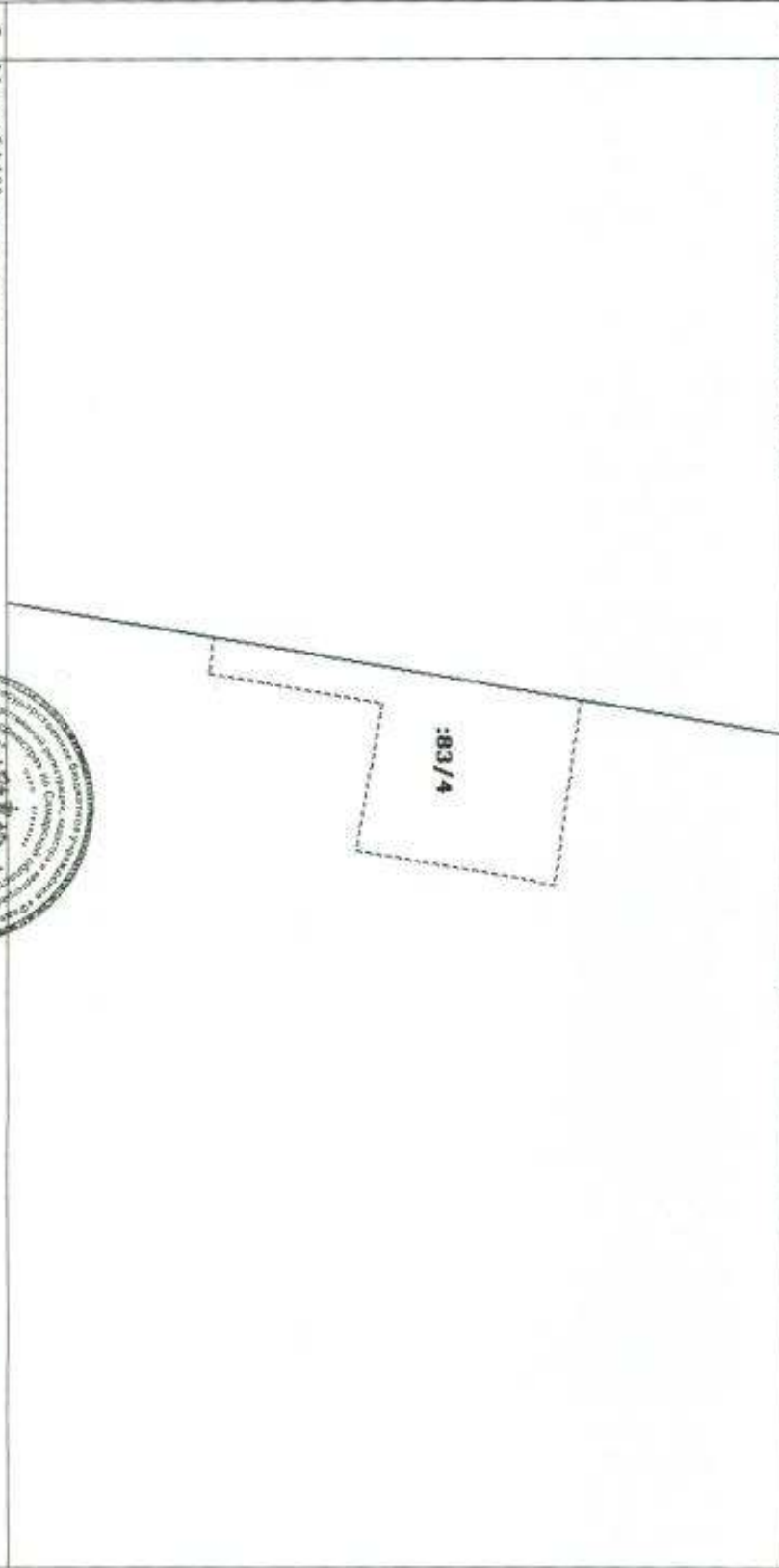
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД

«11» сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697523

1	Кадастровый номер: 63-09:0101157:83	2	Лист № 6	3	Всего листов: 9
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63-09:0101157:83/4			



5 Масштаб 1:100

Заместитель начальника отдела  
(полное наименование должности)



Мордовити М.В.  
(инициалы, фамилия)


№ 114

«11» сентября 2015 г. № 63-09-102/15-697523

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

КП.4

<b>1</b>	Кадастровый номер: 63-09-0101157-83	<b>2</b>	Лист № 7	<b>3</b>	Всего листов: 9
<b>4</b>	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63-09-0101157-83/6			



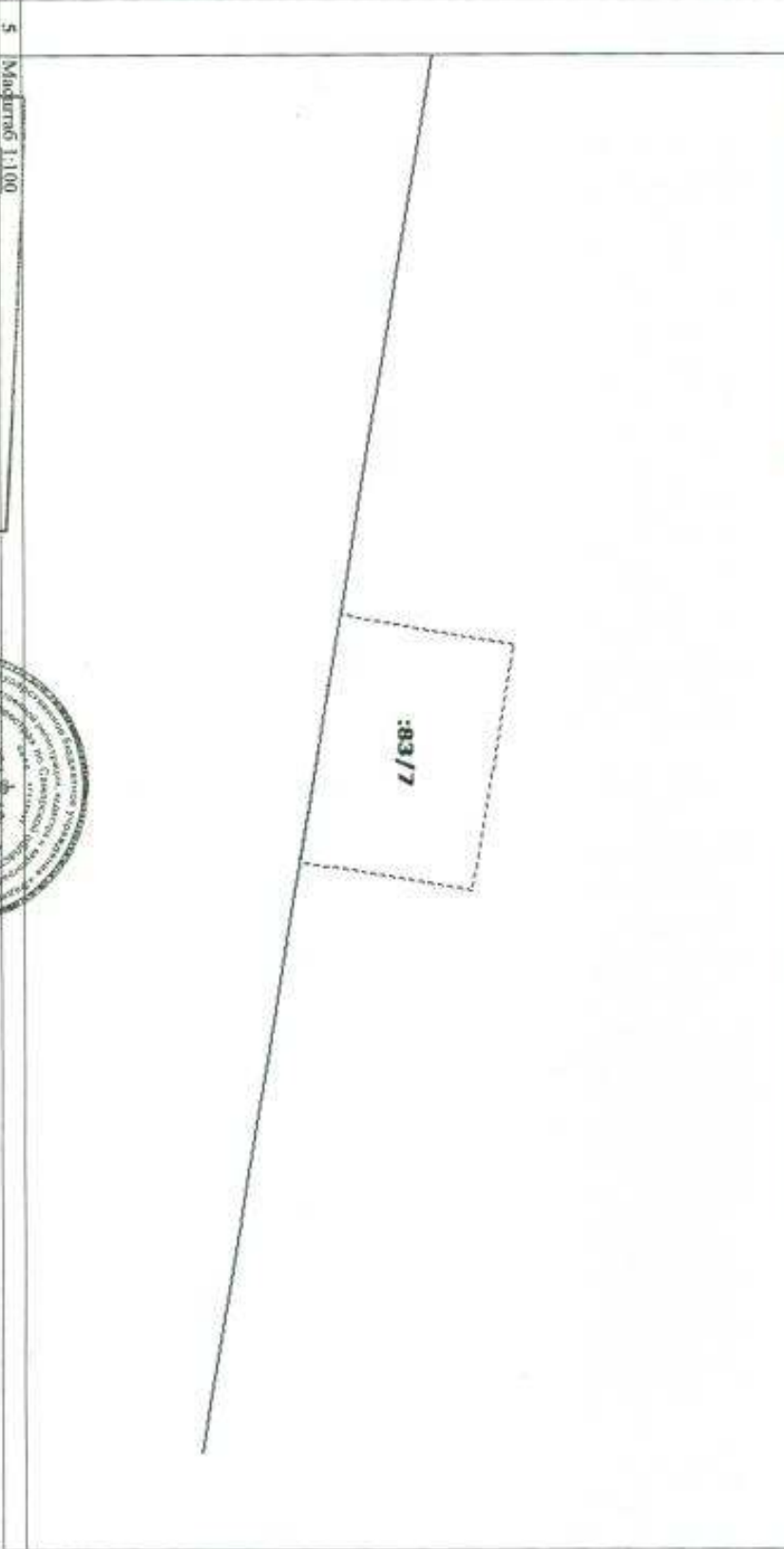
<b>5</b>	Масштаб 1:100				
<p><b>Заместитель начальника отдела</b></p> <p>(подпись, наименование должности)</p>					
					
<p><b>Мордовина М.В.</b></p> <p>(подпись, фамилия)</p>					

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД

"11" сентября 2015 г. № 63-09-102/15-6-97523

1	Кадастровый номер:	63:09:0101157:83	2	Лист № 8	3	Всего листов: 9
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:09:0101157:83/7				



5 Масштаб 1:100

Заместитель начальника отдела

(полное наименование должности)



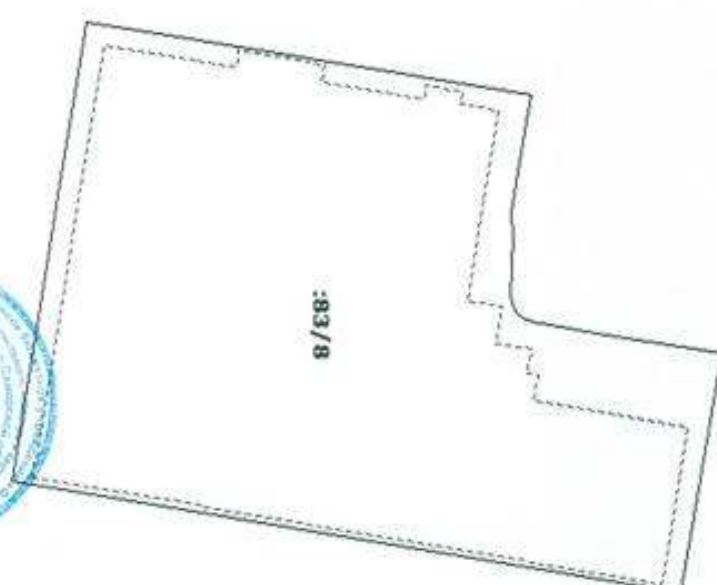
Мухомин, Иван М. В.

«11» сентября 2015 г. № 63-00-102/15-697523

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

КПД

<b>1</b>	Кадастровый номер: 63:09:0101157-83	<b>2</b>	Лист № 9	<b>3</b>	Всего листов: 9
<b>4</b>	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:09:0101157-83/8			



<b>5</b>	Масштаб: 1:500	
	ЗАМОУТСТСЛЬ НАЧЕЛНИКА ОУДЕСА	
	(подпись)	Морозов М. В. (инициалы, фамилия)
	(полное наименование должности)	



**ПРИЛОЖЕНИЕ №2.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ**  
**ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт оценки и управления»

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

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 944  
Дата выдачи: 28 августа 2005 г.

Президент НП «СМАО»



Федотова М.А.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»



## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-080998/16

«15» Декабря 2016 г.

г. Самара

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «Институт оценки и управления»  
443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Патричная, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели

Страхователь

1

Страховщик



к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

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

#### 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

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

7.1. С «01» Января 2017 года по «31» Декабря 2017 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 «01» Января 2017 года.

#### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению 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.

Страхователь



2

Страховщик





- 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 ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):**
- 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 100 000 000 (Сто миллионов) Рублей  
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 12. ФРАНШИЗА:**
- 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 38 500 (Тридцать восемь тысяч пятьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» Январю 2017 года.  
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 14. ЮРИСДИКЦИЯ:**
- 14.1. Российская Федерация.
- 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

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

От Страхователя  
Кондориан Н.В.  
Директор  
На основании umowy



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика  
Харитонова Е.Г.  
Начальник отдела страхования ответственности  
фирмы СПАО «Ингосстрах» в Самарской области  
Доверенность № 4717 от 12.11.2016 г.







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Вяземский пер., 2А; ☎ 107076, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-23, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-67-18; E-mail: info@aroroo.ru; http://www.aroroo.ru

  
Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFRA)

  
Ассоциацией Член Европейской  
группы оценщиков (AECV)

  
Член  
Палаты профессиональной оценки  
Российской Федерации

  
Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(ISC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Поголяйченко Дмитрия Витальевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Поголяйченко Дмитрий Витальевич является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 002998

« 17 » января 2008г.

Дата выдачи « 10 » февраля 2014г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106499

Настоящий диплом выдан Погодайкину  
Дмитрию Витальевичу

в том, что он(а) с 20 сентября 2017 г. по 20 марта 2018 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Специей  
школе приватизации и  
предпринимательства - институте  
приватизации, оценки стоимости  
предприятий (ФУНСО)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 марта 2018 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Погодайкино  
Дмитрия Витальевича (имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятий (оценки)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Рязань (директор) А.С. Зверев

Город Москва 2018 год

ИПР - Газман, 1996, Зан. № 36-797А

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01-0002



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Догурдойемко  
Виктору Витальевичу  
в том, что он(а) с 13 марта 2009 г. по 21 апреля 2009  
повышил(а) свою квалификацию в (на) АОУ ВПО  
«Международный институт оценки»  
по программе «Специальная деятельность»  
по 104 часам (количество часов)

За время обучения сдан(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Содержательные дисциплины	72	
Экспертные по выбору	32	
Итого всего		отлично

Прошел(а) стажировку (на) не предусмотрено



Выполнен(а) курсовый проект (эссе) не предусмотрено  
Выполнен(а) курсовый проект (эссе) не предусмотрено  
Директор (инспектор) [Signature]  
Секретарь [Signature]

Город Самара № 1803/2009 от 2009 года  
МФР-Тамбов. 1306.



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1803/2009









**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002998 от «31» июля 2015 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 002998 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Погодайкиченко Дмитрий Витальевич**  
 Паспортные данные: Сер. 3601 №458772 выдан Железнодорожным РОВД г. Самара (код подразделения - 632-003) 21.04.2001
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., за. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождение: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. 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.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. 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.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается недействительным и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Погодайкиченко Дмитрий Витальевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:  
 (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков  
 Архангельский С.Ю. на основании доверенности №4394327-3/15 от 24.06.2015 г.  
 и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)  
 № 32



