

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка».

ОГРН 1105244001202

**606400, г. Балахна, улица Дзержинского, 34 офис 2; тел/факс (83144) 6-76-36;
8-920-060-85-35/8-950-605-75-85; e-mail: neo-nn@list.ru, www.neo-nnov.ru**

Член СРО «Российское общество оценщиков»
Член СРО Арбитражных управляющих «Альянс»
Член НП «ЦААУ»



ОТЧЕТ № 236.29.10.18

**об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости,
расположенного по адресу: Самарская обл., г.Самара,
Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б в составе:
земельный участок общей площадью 28679,7 кв.м.; нежилое
помещение общей площадью 28683 кв.м.**

Заказчик ООО «АРЕС Недвижимость»

Оценщик: Хафисов Наиль Ринатович

Дата оценки: 29.10.2018г.
Дата составления отчета: 31.10.2018г.
Архивный номер отчёта: 236

г. Нижний Новгород, 2018 г.

Содержание отчета

	Лист
1. Основные факты и выводы	3
2. Общие сведения	4
2.1. Задание на оценку	4
2.2. Сведения о Заказчике, Исполнителе и оценщике	5
2.3. Перечень использованных данных	6
2.4. Используемые стандарты оценки и обоснование их применения	7
2.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки	7
2.6. Даты оценки	7
2.7. Основные понятия	7
3. Заявление о соответствии	9
4. Ограничивающие условия и сделанные допущения	10
5. Описание объекта оценки	11
5.1. Общая характеристика объекта оценки	11
5.2. Состояние объекта оценки	17
5.3. Источники информации об объекте оценки	17
5.4. Краткий анализ наиболее эффективного использования	18
6. Анализ рынка объекта оценки	19
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	19
6.2. Анализ рынка торговой недвижимости Самары	21
6.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Самары	34
6.4. Анализ рынка земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре	49
6.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	53
6.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений	54
7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	63
8. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом	66
8.1. Методика расчета	66
8.2. Расчет стоимости имущества	67
9. Расчет стоимости объекта доходным подходом	84
9.1. Методика расчета	84
9.2. Расчет стоимости имущества	84
10. Согласование результатов оценки	95
11. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	96
Приложения:	
1. Фотоснимки объекта оценки	
2. Копии документов, представленных Заказчиком	
3. Информация из сети Интернет об объектах-аналогах	
4. Копии разрешительных и квалификационных документов	

1. Основные факты и выводы.

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Настоящий Отчет об оценке № 236.29.10.18 от 29 октября 2018 г. (далее Отчет), подготовлен на основании Договора оказания услуг по оценке № 236.29.10.18 от 29.10.2018 г. заключенного между ООО «АРЕС Недвижимость» (далее также - Заказчик) и ООО «Нижегородэкспертоценка» (далее также - Исполнитель).

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1

Параметр	Характеристика
Объект оценки	Объект недвижимости, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б в составе: - земельный участок общей площадью 28679,7 кв.м.; - нежилое помещение общей площадью 28683 кв.м.
Оцениваемые имущественные права	Право собственности
Существующие права, ограничения (обременения) права	Право собственности на объект оценки принадлежит Заказчику. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, аренда. Оценка произведена без учета указанных ограничений (обременений) права.
Дата оценки	
Дата осмотра имущества	29.10.2018 – 30.10.2018

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, приведены в табл. 2.

Таблица 2

Вид стоимости	Величина стоимости, руб.
Стоимость по затратному подходу, руб.	Не применялся
Стоимость по сравнительному подходу, руб.	1 512 370 560
Стоимость по доходному подходу, руб.	1 492 589 429

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки (объект недвижимости, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б в составе: земельный участок общей площадью 28679,7 кв.м.; нежилое помещение общей площадью 28683 кв.м.) по состоянию на дату оценки составляет

1 502 480 000

(Один миллиард пятьсот два миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей,

в том числе:

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 28683 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б составляет:

1 265 672 000 (Один миллиард двести шестьдесят пять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей;

- рыночная стоимость земельного участка общей площадью 28679,7 кв.м. составляет:

236 808 000 (Двести тридцать шесть миллионов восемьсот восемь тысяч) рублей.

Согласно федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с заданием на оценку, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не требуется.

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость может использоваться только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки. Отчет не может использоваться в других целях.

2. Общие сведения.

2.1. Задание на оценку

Таблица 3

Параметр		Характеристика
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии))		Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б в составе: - земельный участок общей площадью 28679,7 кв.м.; - нежилое помещение общей площадью 28683 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б в составе: - земельный участок общей площадью 28679,7 кв.м.; - нежилое помещение общей площадью 28683 кв.м.- Договор №223 аренды земельного участка от 27.02.2012 г. Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: Свидетельство о государственной регистрации права от 08.07.2010 серия 63-АЕ № 063218 Свидетельство о государственной регистрации права от 08.07.2010 серия 63-АЕ № 063217 Технический паспорт нежилого помещения инв. № 1-54008 Выписка из реестра объектов капитального строительства Позэтажные планы помещений Справка о балансовой стоимости
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	Вид существующего права	Право собственности
	Вид оцениваемого права	Право собственности
	Существующие ограничения (обременения) права	Земельный участок: ипотека Нежилое помещение: аренда, ипотека
	Субъект права (собственник)	Общество с ограниченной ответственностью «АРЕС Недвижимость» (ООО «АРЕС Недвижимость»). ИНН 7718800430 КПП 771801001 ОГРН 1107746230811 дата присвоения ОГРН 29.03.2010. Место нахождения: 107023, г.Москва, ул. Электровозная д.24.
Цель оценки		Определение рыночной стоимости. Для определения начальной продажной цены в рамках торгов в процедуре банкротств.
Вид стоимости		Рыночная стоимость
В соответствии с ФСО № 7 п.30«После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое		Приводить не требуется

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость»	
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, последующей продажи и погашения долгов перед кредиторами.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отчет не может использоваться в других целях
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах и предполагаемом использовании. Оценка объекта оценки проводится исходя из права собственности на объект оценки без учета существующих ограничений и обременений (ипотека, аренда). Оценка объекта оценки проводится исходя из допущения о том, что с даты осмотра объекта оценки до даты оценки объект оценки и его ближайшее окружение не претерпели изменений, влияющих на стоимость объекта оценки. «Стоимость определена с допущением о совместной с недвижимостью реализацией инженерных сетей, коммуникаций, оборудования, обеспечивающего функционирование здания» Допущения и ограничения общего характера на усмотрение Оценщика.

2.2. Сведения о Заказчике, Исполнителе и оценщике

Таблица 4

Сведения о заказчике оценки	
Общество с ограниченной ответственностью «АРЕС Недвижимость» (ООО «АРЕС Недвижимость»). ИНН 7718800430 КПП 771801001 ОГРН 1107746230811 дата присвоения ОГРН 29.03.2010. Место нахождения: 107023, г.Москва, ул. Электровозная д.24.	
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Хафисов Наиль Ринатович
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр членов РОО 19 ноября 2010 года, регистрационный № 007023. Общероссийская Общественная Организация "Российское общество оценщиков". Адрес местонахождения Исполнительной дирекции: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом: серия ПП № 955966 выдан 05.04.2010. ГОУВПО Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована: Страховой полис №433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 -007023 от 07.04.17., СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование» к договору сроком от 01.07.2017г. до 31.12.2018г. Лимит ответственности по всем страховым случаям 300 000 руб.
Место нахождения оценщика, почтовый адрес	606400, Нижегородская область г. Балахна, ул. Свердлова, д. 14, помещение ПЗ
Номер контактного телефона	8 (83144) 6-76-36, 8-960-191-12-21
Адрес электронной почты	Neo-nn@list.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Квалификационные аттестаты	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

	по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 011673-1 выдан 10 мая 2018 года.
Степень участия в проведении оценки	Все разделы отчета.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью.
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Нижегородэкспертоценка»
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	606400, Нижегородская область г. Балахна, ул. Свердлова, д. 14, офис 3, www.neo-nnov.ru.
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1105244001202 от 10.09.2010г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № П-45208070-5.0.-1.000005-18 от 02.03.2018. Страховщик ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия до 29.03.2019
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	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор не вмешивались.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.3. Перечень использованных данных.

При проведении оценки объекта оценки использовались данные о качественных и количественных характеристиках объекта оценки предоставленные Заказчиком; сведения полученные оценщиком в процессе консультаций, личных и по телефону, со специалистами сторонних организаций; информация, обзоры рынка из печатных изданий и по сети Интернет; нормативные документы и методические материалы по оценке стоимости имущества. Ссылки

на источник информации приводятся по тексту. Копии документов, предоставленных Заказчиком и источников информации по объектам-аналогам приведены в приложениях к настоящему Отчету.

Анализ достаточности информации позволяет утверждать о достаточности используемой информации, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации позволяет утверждать о достоверности используемой информации, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

2.4. Используемые стандарты оценки и обоснование их применения

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Сводом стандартов и правил Российского общества оценщиков ССО РОО 2015 и федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В связи с вышеизложенным, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями перечисленных стандартов.

2.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

анализ рынка;

применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

составление Отчета об оценке.

2.6. Даты оценки

Дата оценки. Стоимость объекта оценки определялась по состоянию на 29 октября 2018 г.

Период проведения работ. Работа по определению стоимости объекта оценки производилась с 29.10.2018г. по 31.10.2018г.

Дата составления отчета. Отчет составлен 31 октября 2018 г.

2.7. Основные понятия

Объекты оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

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

Рыночная стоимость объекта – 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.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24_19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту

оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Оценка объекта оценки – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Принцип оценки имущества – это основополагающие положения теории оценки и правила определения стоимости недвижимости. Принципы оценки подразделяются на принципы¹, которые отражают точку зрения пользователя, взаимосвязь отдельных частей объекта оценки, точку зрения рынка, и принцип наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объект недвижимости (недвижимое имущество) - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также все то, что гражданским законодательством Российской Федерации отнесено к объектам недвижимости.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Здания (строения, сооружения) - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям).

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

3. Заявление о соответствии.

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям, оценщик имеет опыт оценки подобного имущества, стаж профессиональной работы оценщика 8 лет.

Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ и расчеты, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования оценщиком своих знаний и умений, являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержат фактических ошибок.

¹В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наиболее эффективного использования и другие.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Проведение оценки и составление Отчета осуществлялось в соответствии с действующим законодательством, Федеральными стандартами оценки и Сводом стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков.

Исполнитель и оценщик являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». Исполнитель и оценщик не являются учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящим с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Никто, кроме лиц, указанных в Отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Вознаграждение Исполнителя не зависит от итоговой величины стоимости объекта, а также не связано с заранее predeterminedенными стоимостями или стоимостями, определенными в пользу какого-либо лица.

Оценщик



Н.Р. Хафисов

4. Ограничивающие условия и сделанные допущения

Отчет подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями и ограничивающими условиями:

Документация, представленная Заказчиком, считается достоверной. В обязанности оценщика не входит проведение юридической экспертизы документов, представленных Заказчиком.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Информация, использованная оценщиком при подготовке Отчета, является, по мнению оценщика, достоверной. По тексту Отчета делаются ссылки на источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на величину стоимости имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

Заключения о стоимости в Отчете относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете.

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем в целях, указанных в тексте Отчета.

Заключение оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что имущество будет переходить из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Поскольку «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учёта каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт №1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), оценщик не вправе выделять

налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определённой стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчёте об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчёте об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

Оценка объекта оценки проводится исходя из права собственности на объект оценки без учета существующих ограничений и обременений (ипотека, аренда).

Оценка объекта оценки проводится исходя из допущения о том, что с даты осмотра объекта оценки до даты оценки объект оценки и его ближайшее окружение не претерпели изменений, влияющих на стоимость объекта оценки.

Стоимость объекта оценки определяется в виде единой величины. Приводить профессиональное суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, не требуется.

5. Описание объекта оценки

5.1. Общая характеристика объекта оценки

Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б в составе:

- земельный участок общей площадью 28679,7 кв.м.;
- нежилое помещение общей площадью 28683 кв.м.

Самара является административным и коммерческим центром Самарской области.

Это шестой по величине город в России с населением 1 172 348 человек по данным Росстата. Самара в совокупности с Тольятти образуют городскую агломерацию с населением 2,3 млн человек.

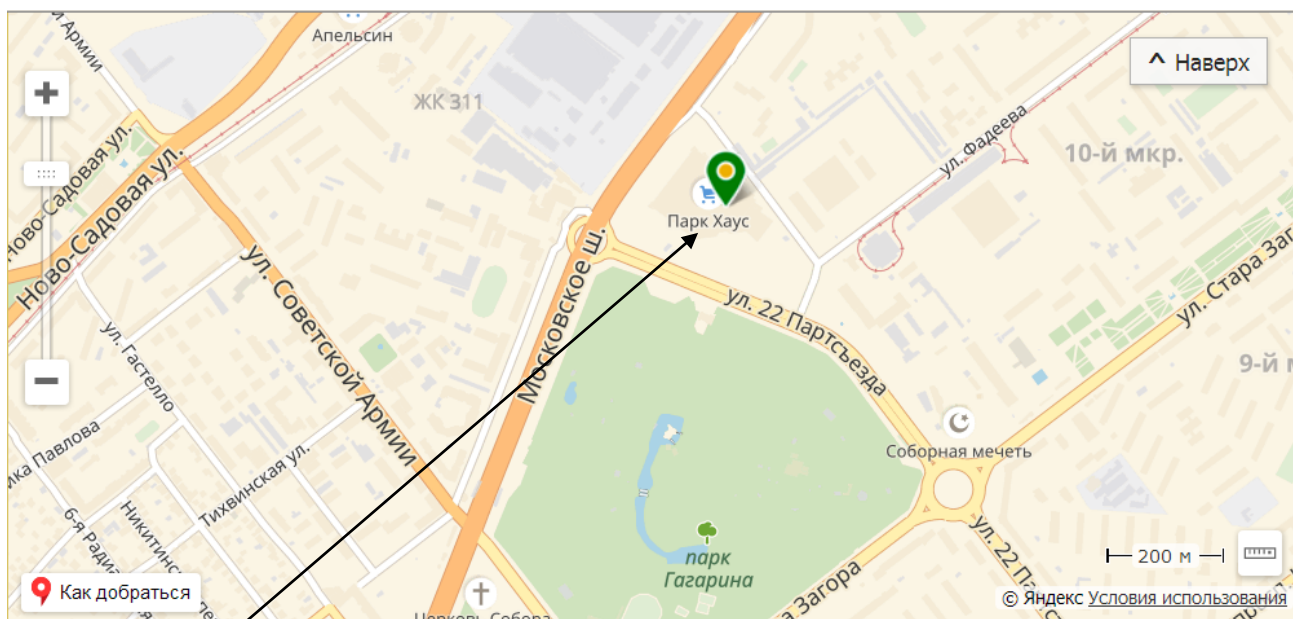
Самара является одним из крупнейших центров промышленности с развитыми машиностроением, металлургией, космической и авиационной промышленностью, химической промышленностью и т.д. В городе функционируют более 190 крупных и средних предприятий. Через регион проходят несколько важнейших национальных и федеральных дорог страны, связывающих Центральную и Западную Европу с Сибирью, Азией и Казахстаном.

На сегодняшний день экономическое состояние в городе можно оценивать как стабильное с положительной динамикой развития.

Оживление экономики сопровождается и невысокими темпами инфляции. Сохраняется тенденция к постепенному росту заработной платы, темпы роста которой превышают темпы роста цен на товары и услуги потребительского рынка.

В рейтинге инвестиционного потенциала Самарская область поднялась вверх на 5 позиций и занимает 8 место среди всех субъектов Российской Федерации.

Место расположения объекта оценки:

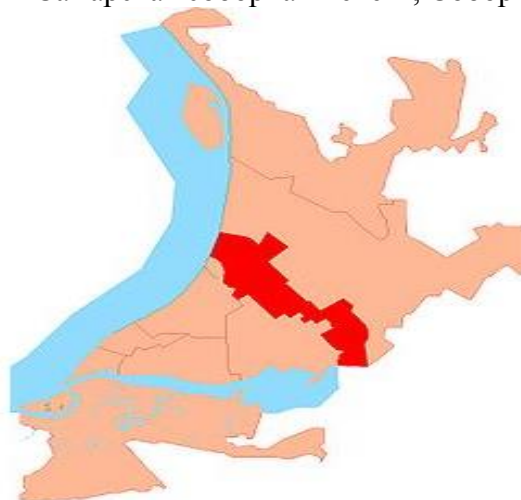


Объект оценки

Транспортная доступность к объекту оценки хорошая. Объект оценки расположен на красной линии Московского шоссе – одной из основных магистралей города. Объект оценки расположен в локальном центре административного района города, территория бизнес центров и крупных торговых центров. Место расположения объекта оценки характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Вывод: место расположения объекта оценки коммерчески привлекательно для размещения торгового (торгово-офисного) объекта.

Объект оценки расположен в Промышленном районе г. Самары .

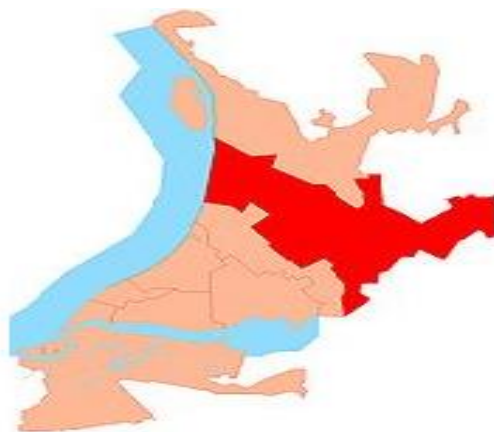
Промышленный район – самый крупный в городе. В нем проживают 279 216 человек. Как видно из названия, в Промышленном районе располагается большое количество промышленных предприятий, наиболее крупными из которых являются: «Моторостроитель», Завод имени Тарасова, Экран, ОАО «Авиаагрегат», ОАО «Гидроавтоматика», Самарский кислородный завод. В районе имеется также 2 ВУЗа, 21 лечебное учреждение, 11 учреждений дополнительного образования крупные торговые центры – «Парк Хаус», «Империya», «Самолет», места отдыха и досуга – Парк им. Гагарина, парк «Воронежские озера». Главные достопримечательности района – Самарская соборная мечеть, Собор Кирилла и Мефодия.²



Промышленный район на карте г. Самары

² Центр оценки и аналитики «Визит». 443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 181А, тел. (846)989-32-32, доб. 129
e-mail: vizit_analitika@mail.ru

Кировский район является одним из крупнейших в городе, численность населения составляет 225 982 человека. На территории Кировского района расположены предприятия большинства отраслей промышленности, например, «Авиакор», «ЦСКБ-Прогресс»; крупные предприятия пищевой промышленности – Кондитерское объединение «Россия», ООО «Кока-Кола». В районе находится стадион «Металлург», на котором играет команда «Крылья Советов». Кроме того, к Чемпионату Мира 2018 именно в Кировском районе будет построен спортивный комплекс. Район включает несколько культурно-развлекательных мест, таких как парк Metallургов, Аллея Трудовой Славы (2 километра вдоль проспекта Юных Пионеров), площадь Кирова, памятник самолету Ил-2. Есть один крупный торговый центр – «ВиваЛенд».



Кировский район на карте г. Самары

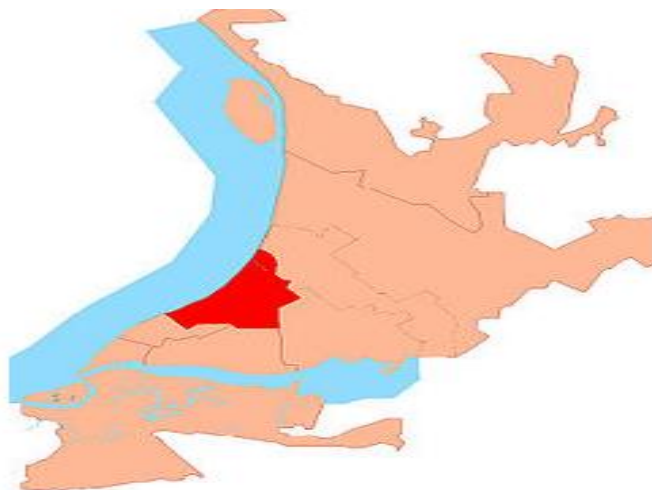
Численность населения **Советского района** составляет 175 405 человека. На его территории также есть крупные предприятия – ОАО «Самарский подшипниковый завод», ОАО «Самарский жиркомбинат», ОАО «Самаралакто». В районе расположены Самарский государственный экономический университет, Самарский государственный университет путей сообщения, педагогический университет. На территории района находится крупнейший торговый центр Самары - «Космопорт». Популярные места отдыха – парк «Дружба», парк «им. 30-лет Победы», дом культуры «Заря».



Советский район на карте г. Самары

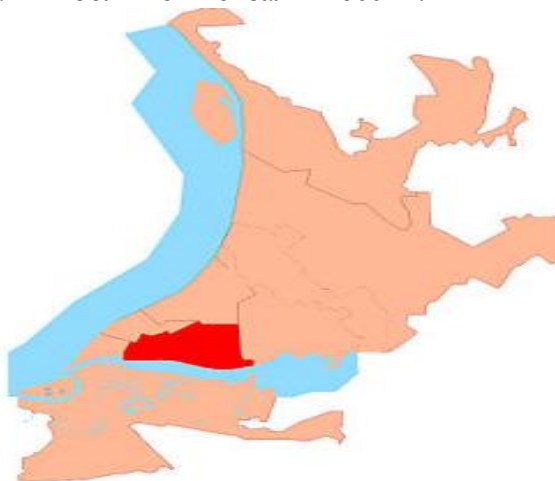
Октябрьский район является географически центральным в городе Самара. Здесь проживает 123 261 человек. В районе размещены различные учебные заведения, учреждения здравоохранения, культуры: Самарский государственный университет, аэрокосмический университет, технический университет, глазная больница, противотуберкулезный диспансер,

Универсальная научная библиотека имени Ленина, культурно-развлекательный центр «Звезда». Также на его территории находится несколько заводов. Среди них ГПП «Завод им. Масленникова», ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4», ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод». Район можно также назвать деловым центром города, так как в нем располагается большое число торговых центров и офисов: «Региональный деловой центр», «Вертикаль», ТРК «Мега-Сити», ТЦ «Апельсин», ТОЦ «Фрегат» и др. Популярные места отдыха – развлекательный комплекс «KinUp», Ботанический сад, площадь героев 21 армии и одна из главных достопримечательностей Самары – набережная р. Волги.



Октябрьский район на карте г. Самары

Железнодорожный район располагается вдоль железнодорожной магистрали. Численность населения составляет 95 479 человека. В состав района входят посёлки Шмидта и Толевый. Район отличается широкой сетью медицинских учреждений. Достаточно развита сеть культурно-досуговых и спортивных учреждений, представленная, в частности, Самарским театром юного зрителя «СамАрт», спортивным комплексом Локомотив, Объединенной технической школой ДОСААФ России, парком им. Щорса. В районе располагается крупный торговый центр – ТРК «Аврора». Главной достопримечательностью района считается Железнодорожный вокзал – самый большой вокзал в России.



Железнодорожный район на карте г. Самары

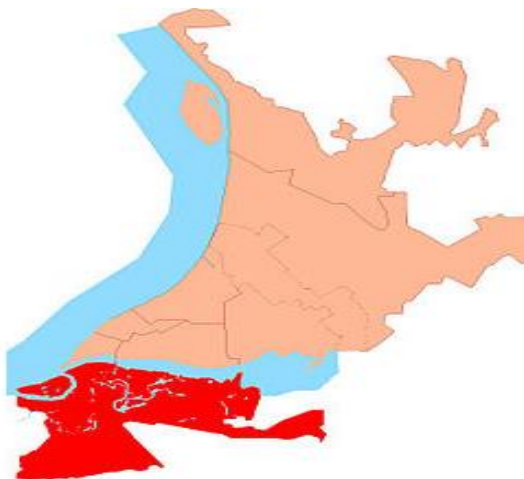
В **Красноглинском районе** проживает 89 650 человек. Он расположен на левом берегу р. Волги в зоне уникальной флоры и фауны Сокольных гор. На его территории находятся шесть поселков: Береза, Управленческий, Мехзавод, Красная Глинка и Прибрежный. Район является зеленой зоной города Самары и обладает природными ресурсами общенациональной

значимости. Территория Красноглинского соседствует с реками Волга и Сок. Среди предприятий района можно отметить ОАО «СНТК им. Н.Д. Кузнецова», ООО «Электрошит-Самара», ОАО «Самарский хлебозавод № 4», ООО «ПепсиКо-Холдингс», ООО «Лагуна», ОАО «Международный аэропорт «Курумоч». В районе находится вертолетная смотровая площадка, Сокольи горы, горнолыжный комплекс. В поселке Управленческий проходят ежегодные спортивные мероприятия – «Кросс Наций» и «Лыжня России».



Красноглинский район на карте г. Самары

Куйбышевский район находится в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР за счёт разукрупнения Дзержинского района, на месте бывшего пристанционного поселка «Кряж», поселка «Засамарская слобода» и прилегающих к ним земель в связи с необходимостью строительства здесь нефтеперерабатывающего завода. Здесь проживает 87 404 человек. В состав района входит 20 поселков, некоторые из них: 116км, 113 км, Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Волгарь». Из крупных промышленных предприятий можно отметить Куйбышевский нефтеперерабатывающий завод, ОАО «Волгабурмаш», ОАО «Термостепс».



Куйбышевский район на карте г. Самары

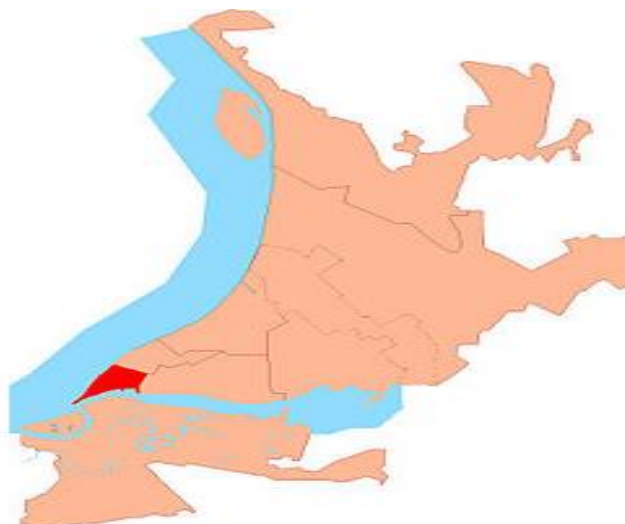
Ленинский район является одним из старейших районов города и центром деловой, культурной и административной жизни. В районе проживает 63834 человека. Ленинский район расположен в центральной старой части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Вместе с Самарским районом Ленинский составляет исторический центр города, в котором

располагаются многочисленные памятники архитектуры. В Ленинском районе расположены любимые места отдыха горожан: Струковский парк, Академический театр драмы имени М. Горького, набережная реки Волги, Самарская площадь, площадь Куйбышева (самая большая в Европе), Иверский монастырь, Дворец спорта, цирк и многие другие.



Ленинский район на карте г. Самары

Самарский район также расположен в историческом центре города. Здесь проживает 30931 человек. Самарский район – район контрастов, где наряду с современными зданиями располагается большое количество памятников археологии, градостроительства, истории, архитектуры и культуры; здесь представлены все историко-культурные срезы города. Основные туристические маршруты позволяют окунуться в любой период развития уездной и губернской Самары. Среди достопримечательностей района можно отметить пешеходную улицу Ленинградскую - «самарский Арбат», площадь революции с памятником В.И. Ленину. Здесь же расположен речной вокзал. Перспективной территорией для развития является стрелка рек Волги и Самары.



Самарский район на карте г. Самары

Право собственности на объект оценки принадлежит Заказчику. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, аренда. В соответствии с заданием на оценку, оценка произведена без учета указанных ограничений (обременений) права.

Оцениваемое помещение является встроенным помещением в здании торгово-развлекательного комплекса «Парк Хаус». Год постройки здания ТРК «Парк Хаус» 2008. Назначение здания: торговое. Фундаменты железобетонные ленточные сборные. Стены бетонные монолитные. Перекрытия железобетонные монолитные. Кровля рулонная. Полы

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

бетонные и из керамической плитки. Внутренняя отделка соответствует современным требованиям к отделке торговых помещений. Техническое обустройство: имеются все коммуникации и необходимые системы.

Общая площадь оцениваемого помещения 28683 кв.м. Состав оцениваемого помещения по этажам:

Подвал: комнаты №№ 1-4,6-34

1 этаж: комнаты №№ 1- 98

2 этаж: комнаты №№ 1- 98

3 этаж: комнаты №№ 9-13,22,33-122,126-136

4 этаж: комнаты №№ 71-110,112,114,116-124

5 этаж: комнаты №№ 1-23,25-52

Таблица 5. Структура площадей³

Наименование	Общая площадь, м ²	Арендопригодная площадь, м ²	Несдаваемые площади, м ² (коридоры, лестничные марши, технические помещения, лифты, траволаторы и пр.)
1 этаж	8 042,60	5 136,00	2 906,60
2 этаж	10 317,80	6 988,00	3 329,80
3 этаж	6 457,50	5 496,50	961,00
4 этаж	1 460,60	878,80	581,80
5 этаж	1 492,30	964,87	527,43
Подвал	912,20	268,00	644,20
Итого	28 683	19 732,17	8 951

Фактическое использование оцениваемых помещений: помещения на 1, 2 и 3 этажах – торговые помещения; помещения на 4, 5 этажах – офисные, большинство помещений в подвале – технические помещения, обеспечивающие инженерную инфраструктуру здания, но также имеются офисные (см. фотоматериалы в Приложении) и складские помещения. Исходя из варианта наиболее эффективного использования, оценщик рассматривает помещения в подвале как офисные. Таким образом, в составе оцениваемых помещений имеются торговые помещения общей площадью 24 817,9 кв.м. и офисные помещения общей площадью 3 865,1 кв.м.

Состояние здания и оцениваемых помещений хорошее. Уровень отделки помещений соответствует современным требованиям к отделке торговых и офисных помещений. Признаки физического износа при осмотре не выявлены. Функциональное устаревание: отсутствует. Экономическое устаревание: отсутствует.

Балансовая стоимость помещения на 30.06.2016 составляет 698 250 665,78 руб.⁴

Кадастровый номер земельного участка 63:01:0713001:0001. Назначение: Земли населенных пунктов. Общая площадь участка 28679,7 кв.м. Адрес объекта: Самарская обл., г.Самара, Промышленный р-н, ул. 22 партсъезда – Московское шоссе.⁵ Коммуникации на участке: водопровод, канализация, отопление, вентиляция, электроснабжение, коммуникационные связи.

Сведения об износе и устареваниях: земельные участки не подвержены износу и устареваниям. Балансовая стоимость участка на 30.06.2016 составляет 586 702 003,44 руб.⁶

³ Технический паспорт нежилого помещения инв. № 1-54008

⁴ Справка о балансовой стоимости

⁵ Свидетельство о государственной регистрации права от 08.07. серия 63-АЕ № 063217

⁶ Справка о балансовой стоимости

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость – отсутствуют.

5.2. Состояние объекта оценки

Общее состояние объекта оценки хорошее. Общее представление об объекте оценки можно получить по фотоснимкам в Приложении 1 к настоящему Отчету.

5.3. Источники информации об объекте оценки

Источниками информации об объекте оценки, устанавливающими количественные и качественные характеристики объекта оценки, являются:

Свидетельство о государственной регистрации права от 08.07.2010 серия 63-АЕ № 063218

Свидетельство о государственной регистрации права от 08.07.2010 серия 63-АЕ № 063217

Технический паспорт нежилого помещения инв. № 1-54008

Выписка из реестра объектов капитального строительства

Позэтажные планы помещений

Справка о балансовой стоимости

Копии указанных документов, представленных Заказчиком, приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

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 об оценке (принцип достаточности).

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости объекта оценки данных достаточно. Оценщик считает использованную информацию достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существующему изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из задания на оценку, и перечня, указанного в документах (предоставленных заказчиком оценки) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый

(или условный) номер, местоположение и др.). Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, т.к. данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Допущение. В рамках настоящего отчета об оценке оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии документов, предоставленные заказчиком оценки, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде, является достоверной.

5.4. Краткий анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.⁷

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Объект оценки представляет собой объект недвижимости: земельный участок и помещение в расположенном на земельном участке здании. Состояние здания и оцениваемых помещений хорошее, затраты на ремонт не требуются. Планировка помещений, уровень отделки и инженерного оборудования соответствуют текущему варианту использования здания как торгово-развлекательного комплекса. Место расположения благоприятное для использования в качестве торгового объекта. Реконструкция здания и его перепрофилирование связано со значительными затратами и экономически нецелесообразно. Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве торгово-офисного помещения.

⁷ ФСО № 7

6. Анализ рынка объекта оценки

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации⁸

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8% г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле-июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь-июнь оценивается на уровне 1,7% г/г.

Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8% г/г по сравнению с 3,3% г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 3-2 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле-июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8% SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5млрд.долл. США кварталом ранее.

Анализ социально-экономического развития Самары и Самарской области⁹

Самарская область расположена в юго-восточной части европейской территории России в среднем течении реки Волги. Занимает площадь 53,6 тыс. кв. км.

⁸ Центр оценки и аналитики «Визит». 443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 181А, тел. (846)989-32-32, доб. 129 e-mail: vizit_analitika@mail.ru

⁹ Центр оценки и аналитики «Визит». 443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 181А, тел. (846)989-32-32, доб. 129 e-mail: vizit_analitika@mail.ru

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

В июле 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 99,64%, непродовольственные товары – 99,95%, услуги – 101,37%.

Основные экономические показатели Самарской области приведены в таблице.

	Июль 2018 г.	Июль 2018 г. в % к		Январь- июль 2018 г.	Январь- июль 2018 г. в % к январю- июлю 2017 г.
		июню 2018 г.	июлю 2017 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	264954,7	94,9	110,0	1868994,9	110,2
Индекс промышленного производства, %	х	96,4	99,8	х	99,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	32488,3	98,0	163,8	197055,8	129,7
обрабатывающие производства	80984,0	87,8	107,4	574376,0	111,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7475,3	98,0	107,1	74344,3	113,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3184,9	101,9	102,8	18722,8	96,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	10017,0	80,5	69,1	64753,4	80,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	196,6	в 2,2 р.	в 1,8 р.	760,0	115,8
в т.ч. индивидуальными застройщиками	64,0	107,7	134,4	464,6	168,3
Транспортировка и хранение, млн. рублей	13964,2	100,3	103,2	97762,6	107,7
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4884,2	98,1	112,2	32460,4	113,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	54623,9	101,7	103,1	362186,9	103,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	2270,9	98,3	113,8	14969,3	108,2
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	81917,6	97,4	103,1	526467,7	101,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	13902,8	98,0	106,7	95529,5	105,1
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1081,9	96,5	102,0	7510,5	102,3
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	102,7	х	102,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	99,2	115,2	х	110,6
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода), тыс. человек	13,9	97,7	77,0	х	х

На конец июля 2018 года уровень зарегистрированной безработицы составил 97,7% от численности рабочей силы.

Численность постоянного населения на начало июля 2018 года по предварительной оценке составила 3187,4 тыс. человек. За январь-июнь 2018 года численность населения уменьшилась на 6,1 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-июнем 2017 года сократилось на 4,7 процента, а число умерших увеличилось на 0,1 процента, превысив число родившихся на 41,8 процента (в январе-июне 2017 года – на 35,0 процента).

В июле в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с июлем прошлого года 99,8 процента, и с июнем 2018 г. – 96,4 процента.

Самара – один из крупнейших городов России, основан в 1586 году. Его площадь составляет около 541 кв. км (10 место в России).

В 2017 году экономика городского округа Самара сохраняла положительную динамику роста отдельных социально-экономических показателей. По сравнению с 2016 годом отмечался

рост в фактических действующих ценах: оборота коммерческой деятельности организаций, объема отгруженных товаров собственного производства и услуг по всем видам экономической деятельности, объема выполненных работ и услуг по виду деятельности «Строительство», оборота розничной торговли и объема платных услуг населению.

Сохранялся рост среднемесячной заработной платы работающих. Отмечалось снижение численности официально зарегистрированных безработных граждан.

Вместе с тем, в 2017 году по сравнению с 2016 годом отмечено снижение индекса промышленного производства, объема инвестиций в основной капитал, объема введенного в эксплуатацию жилья.

За 2017 год оборот коммерческой деятельности крупных и средних организаций городского округа Самара по всем видам экономической деятельности вырос по сравнению с 2016 годом на 5,2% и составил 866,9 млрд. руб., в том числе объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по всем видам экономической деятельности увеличился на 4,3% и составил 498,9 млрд. руб.

В январе – декабре 2017 года темп роста среднемесячной заработной платы к аналогичному периоду 2016 года составил 105,8% (по Самарской области – 107,0%). Размер среднемесячной заработной платы работников крупных и средних организаций городского округа Самара достиг 39 488 руб.

В 2017 году уровень официальной безработицы относительно трудоспособного населения снизился по сравнению с 2016 годом и составил - 0,50% (на 01.01.2017 г. – 0,65%). Это один из самых низких показателей среди муниципальных образований Самарской области (уровень официальной безработицы в целом по Самарской области на 01.01.2018 г. – 0,93%).

За 2017 год в городском округе Самара родилось 13 732 ребенка или на 14,1% меньше, чем за 2016 года (за 2016 года родилось 15 986 детей). Естественная убыль населения по сравнению с 2016 годом выросла на 1 957 человек и составила - минус 2 336 человек (в 2016 году убыль населения составляла - минус 379 чел.).

Основные выводы и перспективы рынка недвижимости

Внутриэкономических причин дальнейшего падения цен на объекты недвижимости нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную роль сбережения и накопления капитала.

Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании объемов предложения.

Переход экономики из стадии рецессии в стадию роста является позитивным макроэкономическим фактором, однако такой важнейший показатель для коммерческой недвижимости как реальные доходы населения продолжают снижаться. Поэтому не смотря на стабилизацию макроэкономических факторов улучшения ситуации на рынке коммерческой недвижимости не отмечается.

6.2. Анализ рынка торговой недвижимости Самары¹⁰

Сегмент высококачественных торговых объектов г. Самары

Сегмент отдельностоящих специализированных торговых центров в г. Самаре можно назвать одним из самых развитых. По обеспеченности высококачественными торговыми площадями Самара занимает одну из лидирующих позиций в России. Данный сегмент можно назвать близким к насыщению.

¹⁰ Центр оценки и аналитики «Визит». 443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 181А, тел. (846)989-32-32, доб. 129 e-mail: vizit_analitika@mail.ru /

Все высококачественные торговые центры в зависимости от площади и ассортимента предлагаемой продукции подразделяются на микрорайонные, районные, окружные, суперокружные, региональные и суперрегиональные.

Микрорайонный торговый центр осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендопригодная площадь (GLA) которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв.м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

Районный торговый центр предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендопригодная площадь данных ТЦ варьируется от 3000 до 10000 кв.м.

Для **окружного торгового центра** характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Размер арендопригодной площади окружного торгового центра составляет от 10000 до 23000 кв. м. Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23000 кв. м, классифицируются как **суперокружные**.

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Типичная для данной категории общая арендопригодная площадь составляет от 45000 до 85000 кв. м. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более.

Суперрегиональный торговый центр предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр имеет общую арендопригодную площадь более 85000 кв.м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек.

Отдельно выделяются **специализированные торговые центры** - это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, указанных в предыдущих категориях. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов - гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел - как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, также имеет статус специализированного.

В информационной системе «2ГИС» значится 165 торговых центров. Однако качественными из них можно назвать только 24. Общая площадь таких объектов в Самаре составляет около 1 млн. кв. м. Одним из ключевых показателей при классификации торговых центров выступает GLA – GlobalLeasingArea – арендопригодная торговая площадь.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.








Высококачественные торговые центры г. Самары

Название, адрес	Фото	Тип	Арендопригодная площадь (GLA), кв. м	Крупные арендаторы	Арендная плата, руб./кв. м/мес.
Железнодорожный район					
ТРЦ «Аврора», ул. Аэродромная, 47а		Региональный	180000	«ТехноСила», «Л'этуаль», «Adidas», «Уютterra»	Нет информации
ТРЦ «Гудок»		Суперрегиональный	250000	«Лента»	Нет информации
ТЦ «Мегастрой», ул. Дзержинского 48		Специализированный	6500	«Алгоритм», «Теплоград», «Александрйские двери»	400-850
Красноглинский район					
ТРЦ «МЕГА», Московское шоссе, 24-км.		Суперрегиональный	108400	«Ашан», «Икеа», «Декатлон», «LeroyMerlin»	Нет информации
Советский район					
ТРЦ «Космопорт», ул. Дыбенко, 30		Суперрегиональный	101000	«Ашан», «DNS», «MediaMarkt», «Leroy Merlin»	От 1500
Дисконт-центр «Ди-Порт», Заводское шоссе, 111		Специализированный (товары со скидками)	18000	«Спортмастер», «O'STIN», «Adidas»	От 1000
Самарский район					
ТРЦ «Опера», ул. Ленинградская, 64		Районный	5000	«Пятерочка+», «Читай-Город»	700-1300
Ленинский район					

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



ТЦ «Айсберг», ул. Дачная, 2		Окружной	12000	«Чакона», «Перекресток», «Рив Гош»	1000-2500
ТОЦ «Вертикаль», Московское шоссе, 17		Окружной	20000	«Карамель», «Корпорация Центр», «Физика»	1000-2500
ТЦ «INCUBE», ул. Коммунистическ ая, 90б		Районный	5000	«Золотое Яблоко»	1100-2200
Кировский район					
ТРК «Московский», 18-км.		Региональный	79000	«Ашан», «Каро- Фильм», «MediaMarkt»	800-9360
Castorama		Специализированный	8150	Castorama	От 800
Кировский район					
ТРК «ВиваЛенд»		Региональный	47600	«Adidas», «Карусель», «Спортмастер»	1125-6750
ТЦ «Интермебель», Московское шоссе, 16 км.		Специализированный	17000	Мебельные компании	Нет информации

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Промышленный район					
ТРЦ «Парк Хаус»,		Региональный	45200	«Спортмастер», «Карусель», «ТехноСила»	2250-3150
ТРЦ «Империя»		Окружной	11000	«Ситилинк», «Империя Сумок»	От 650
ТЦ «Самолет»		Окружной	20000	«Карусель», «Эльдорадо», «DNS»	Нет информации
ТЦ «Победа»		Специализированный	11500	«МегаСтрой», «Мегамебель»	350-700
ТК «Апельсин»		Районный	8500	«Перекресток», «DNS», «Читай-Город»	700-6000
Куйбышевский район					
ТЦ «Амбар»		Суперрегиональный	120000	«Спортмастер», «Ашан», «MediaMarkt»	Нет информации
Октябрьский район					
ТРЦ «МегаСити», ул. Ново Садовая, 160м		Суперокружной	26000	«Карусель», «Корпорация Центр», «Детский мир»	Нет информации
ТЦ «Мягкофф», ул. Революционная 70		Специализированный	20000	Мебельные магазины	От 500

ТЦ «Русь на Волге», Четвертый проезд, 57		Суперокружной	36000	«Эльдорадо», «DNS», «Дом обуви»	1000-5000
ТЦ «Мост», Московское шоссе, 106		Специализированный	22100	«Hoff», «Матрица»	900-5000

Данные об арендных ставках в крупномасштабных торговых центрах чаще всего носят закрытый характер, в связи, с чем существует сложность поиска достоверной информации.

Меньше всего качественных площадей в Ленинском и Самарском районах. В исторических районах площадок для строительства крупных торговых центров нет, поэтому существенного увеличения обеспеченности торговыми площадями в Самарском и Ленинском районах не ожидается.

Сегмент продажи торговых помещений встроено-пристроенного формата

Широкое распространение в локациях города получило направление **StreetRetail**. Об этом свидетельствует экспозиция многих агентств недвижимости, в которой большую часть предложения коммерческих площадей занимает именно этот тип объектов. В силу уникального формата торговли, небольшой площади, отдельного входа, отличной транспортной и пешеходной доступности торговые площади данного направления обеспечивают стабильный доход и поток клиентов своему владельцу.

К плюсам таких объектов можно отнести интерес со стороны покупателей – не все предпочитают ехать в удаленные торговые центры, если неподалеку есть магазин с необходимым ассортиментом. Кроме того, у собственника объекта есть возможность ориентироваться на пешеходный трафик, формировать собственный бренд, то есть формат «StreetRetail» является достаточно гибким вариантом. К минусам можно отнести высокие затраты на открытие и содержание магазина, риски повреждения имущества из-за действий вандалов и т.д.

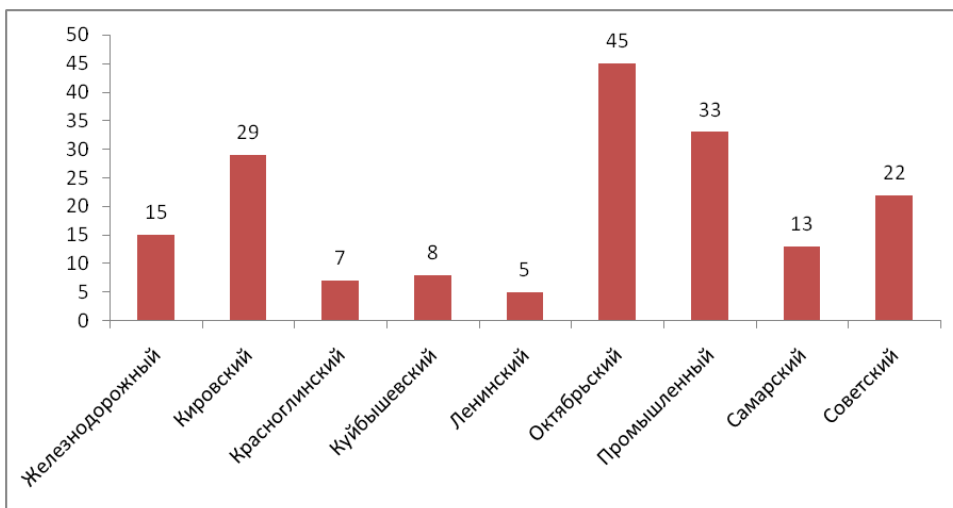
Наиболее проходимыми улицами, где расположено большое количество магазинов «StreetRetail» в Самаре являются ул. Ленинградская, ул. Куйбышева (от площади Революции до Струковского парка), ул. Ново-Садовая (от ул. Полевой до КРЦ «Звезда»), ул. Победы, пр. Ленина, пр. Metallургов.

По состоянию на 2 квартал 2018 года максимальное число предложений продажи торговой недвижимости формата «StreetRetail» зафиксировано в Октябрьском (45 шт.) районе, меньше всего – в Ленинском (5 шт.). По сравнению с 1 кв. 2018 г. произошло снижение количества предложений продажи торговой недвижимости.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

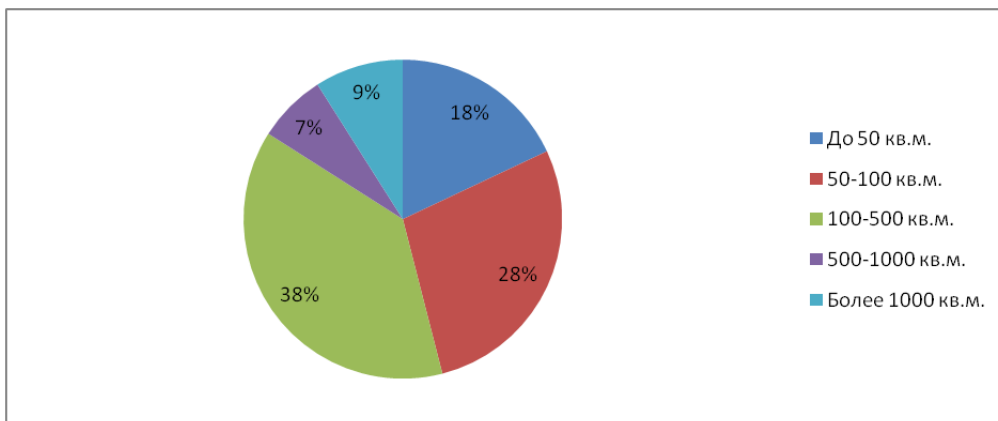
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



Распределение предложения продажи торговых помещений формата «StreetRetail» по районам г. Самары, шт.

В разрезе площадей преобладают объекты площадью 100-500 кв.м. Наименьшая доля у крупных объектов.



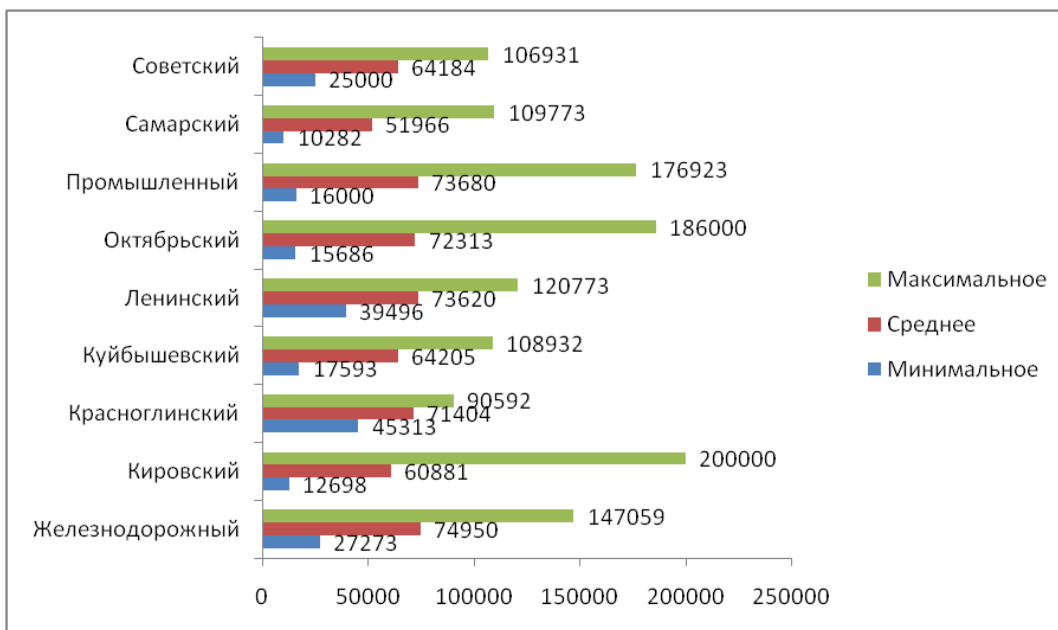
Распределение предлагаемых торговых объектов к продаже в г. Самаре в зависимости от площади во 2 квартале 2018 г., %

Самые высокие цены на торговую недвижимость зафиксированы в Железнодорожном районе (74950 р./кв. м), самые низкие – в Самарском районе (51966 р./кв.м.).

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

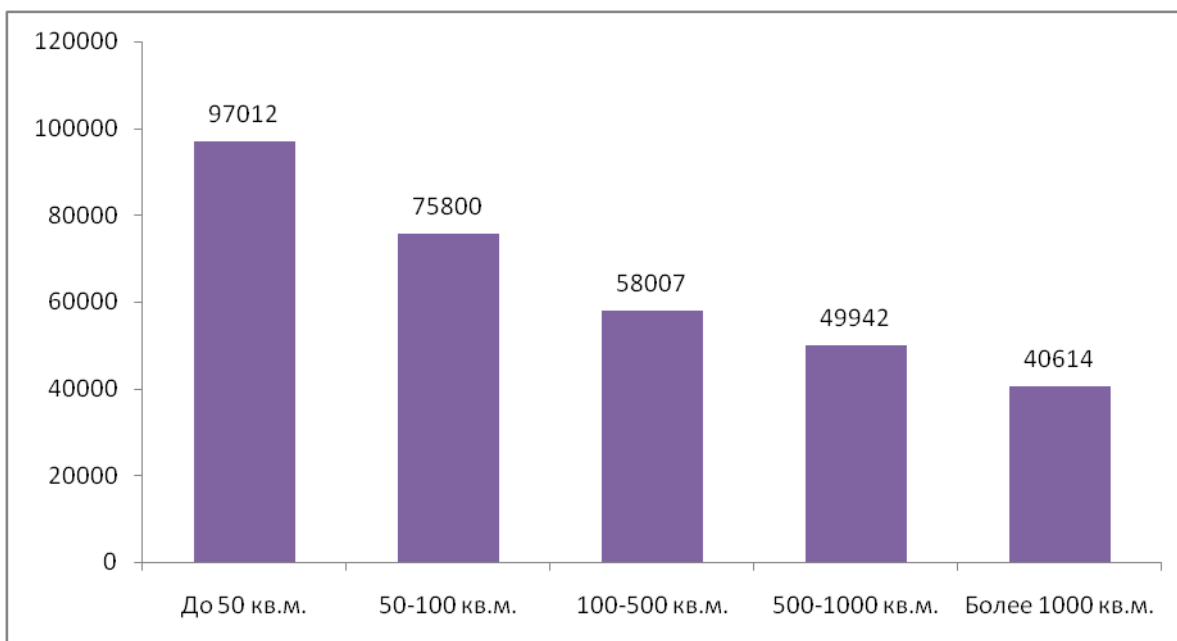
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



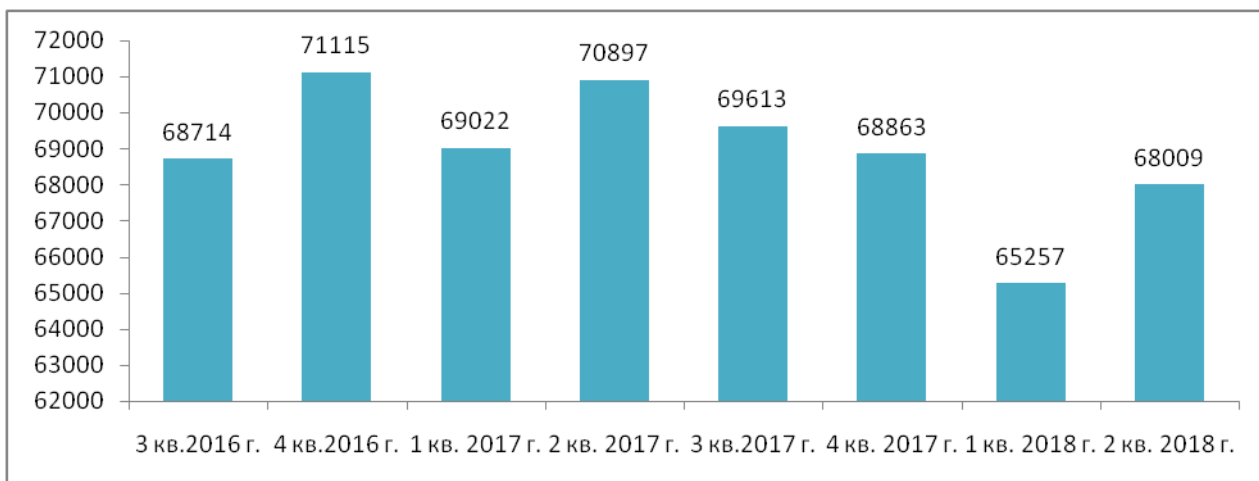
Минимальные, средние и максимальные цены продажи торговой недвижимости встроено-пристроенного формата по районам г. Самары, руб./кв. м

Самые высокие цены за квадратный метр отмечены на торговые объекты малой площади – до 50 кв. м (97012 руб./кв. м), самые низкие – на объекты площадью более 1000 кв.м. (40614 р./кв.м.)



Средняя цена предложения торговых объектов в г. Самаре по состоянию на 2 квартал 2018 в зависимости от площади, р./ кв. м

Средняя цена квадратного метра на торговую недвижимость по состоянию на 2 квартал 2018 г. составила 68009 р./кв. м. По сравнению с 1 кварталом 2018 г. наблюдается рост стоимости квадратного метра торговой недвижимости (+4,1%). По отношению ко 2 кв. 2017 г. снижение составило 4,1%.



Динамика средневзвешенных цен на торговую недвижимость в г. Самаре, р./кв. м.

При проведении анализа рынка торговой недвижимости в г. Самаре во 2 квартале 2018 г. не учитывается такой показатель как **скидка на торг**, представленные диапазоны значений основаны на предложениях о продаже объектов, а не на ценах сделок.

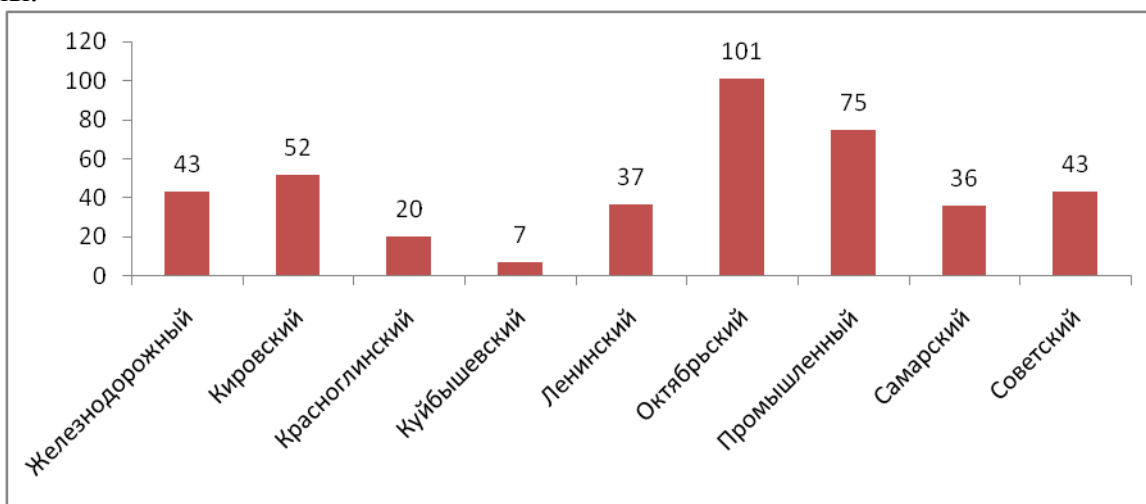
Корректировка (скидка) на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Величина скидки на торг объектов торговой недвижимости может варьироваться в зависимости от ценообразующих факторов.

В г. Самаре скидка на торг при продаже торговых помещений колеблется в широких пределах и может достигать 20-25%. Среднее значение составляет 10%.

Сегмент аренды торговых помещений встроенно-пристроенного формата

В сегменте аренды по объему предложения лидируют Октябрьский и Промышленный районы, наименьшая доля экспозиции приходится на Куйбышевский и Красноглинский районы.



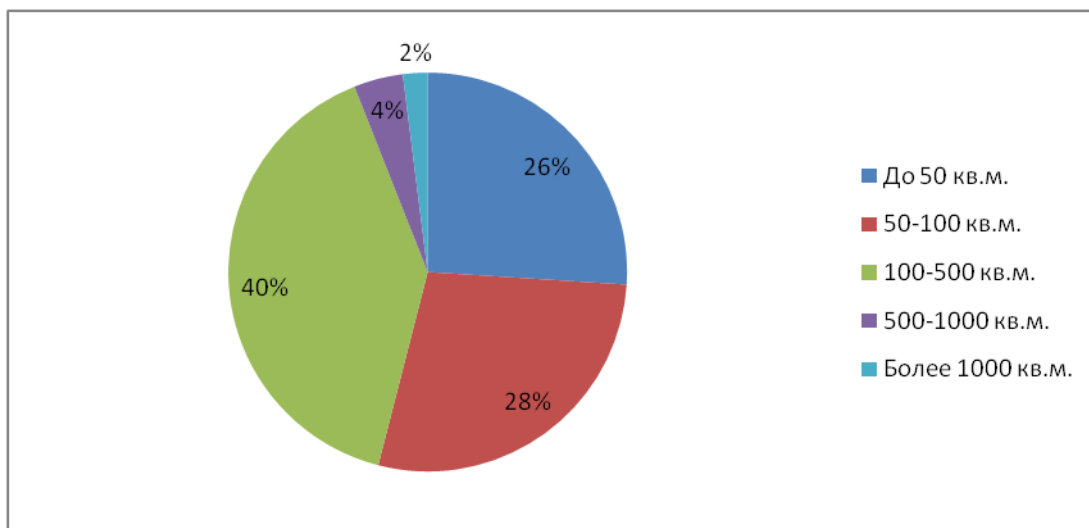
Распределение предложения аренды торговой недвижимости по административным районам г. Самары во 2 квартале 2018 г., шт.

Большую часть экспозиции торговых площадей к аренде занимают помещения площадью от 100-500 кв. м (40% от общего числа), а меньшую – объекты площадью свыше 1000 кв. м (2% экспозиции).

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

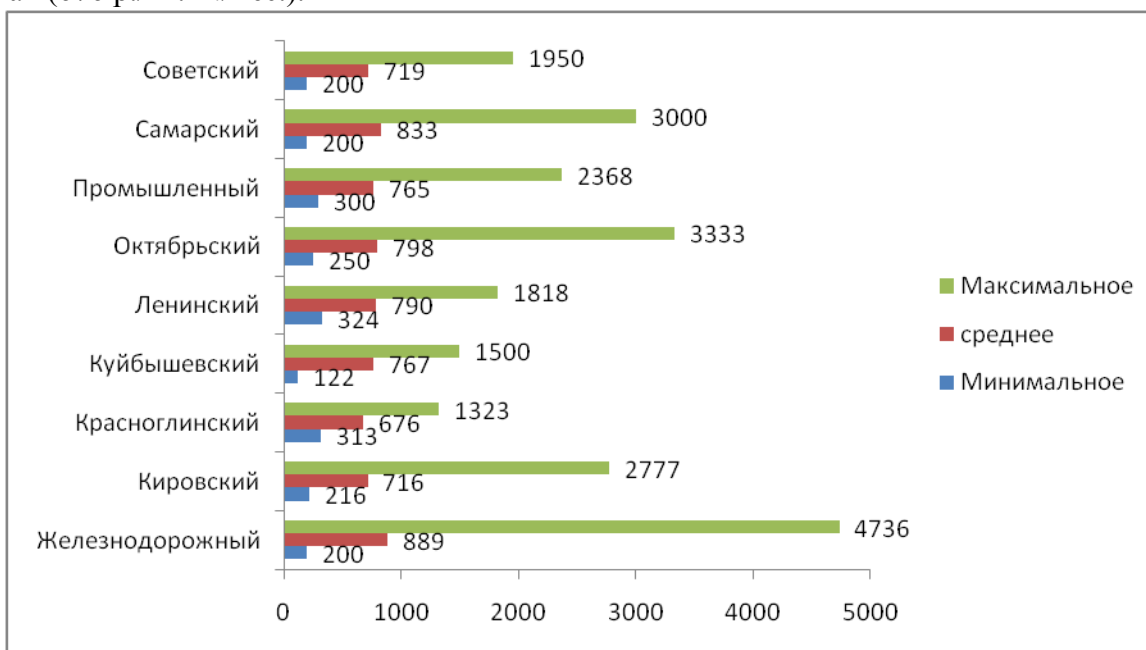
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



Распределение предлагаемых торговых объектов к аренде в г. Самаре в зависимости от площади на 2 квартал 2018 г., шт.

Самые высокие арендные ставки для торговых помещений зафиксированы в Самарском и Железнодорожном районах. Самые низкие - в Кировском (716 р./кв.м/мес.) и Красноглинском районах (676 р./кв. м./мес.).



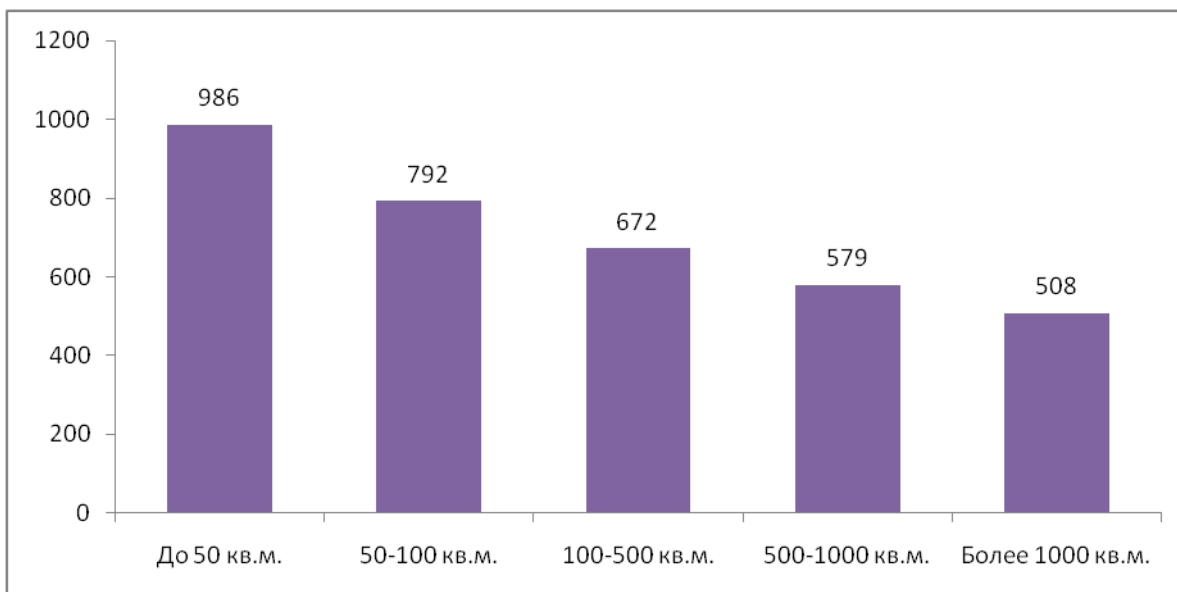
Минимальные, средние и максимальные арендные ставки по административным районам г. Самары на 2 квартал 2018 г., руб./кв. м/мес.

На объекты малой площади (до 50 кв. м.) арендная ставка наиболее высокая – 986 руб./кв. м/мес. С увеличением площади объекта ставка снижается.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

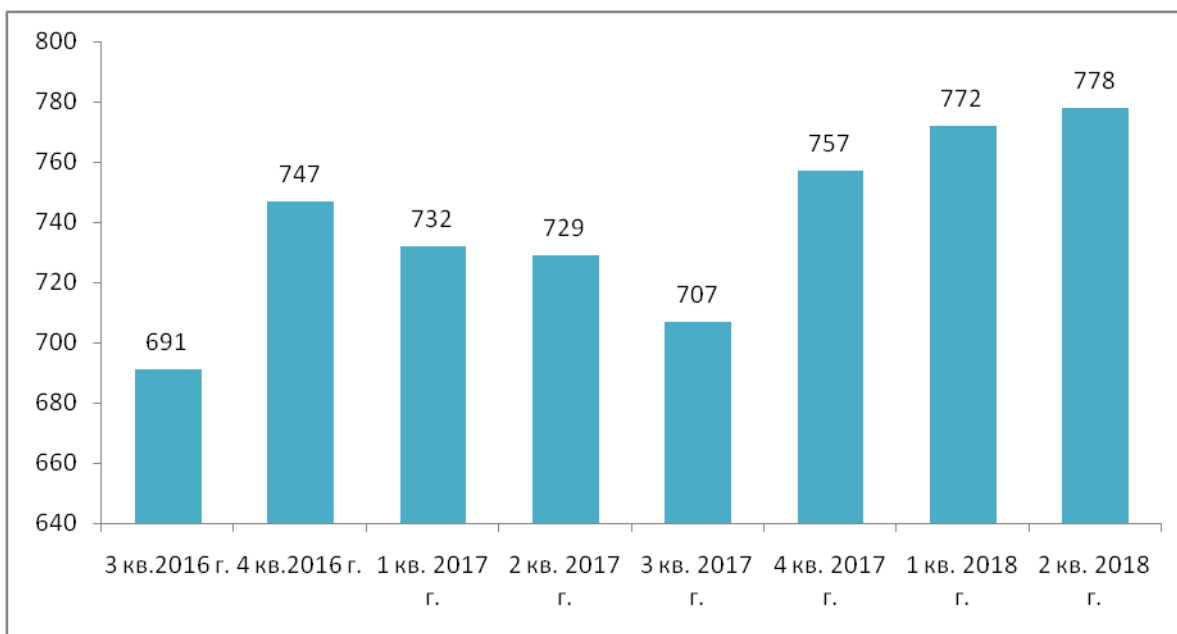
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



Средние арендные ставки в г. Самаре в зависимости от площади
во 2 квартале 2018 г., руб./кв. м/мес.

Средняя арендная ставка на торговую недвижимость на 2 квартал 2018 г. составила 778 руб./кв. м/мес. По сравнению с 1 кв. 2018 г. ставка выросла на 0,8%. По отношению ко 2 кв. 2017 г. ставка выросла на 6,3%.



Динамика средних арендных ставок по г. Самаре, руб./кв. м/мес.

Скидка на торг при аренде торговых помещений во 2 квартале 2018 г. находится в диапазоне 5-10%, и в среднем составляет 8%.

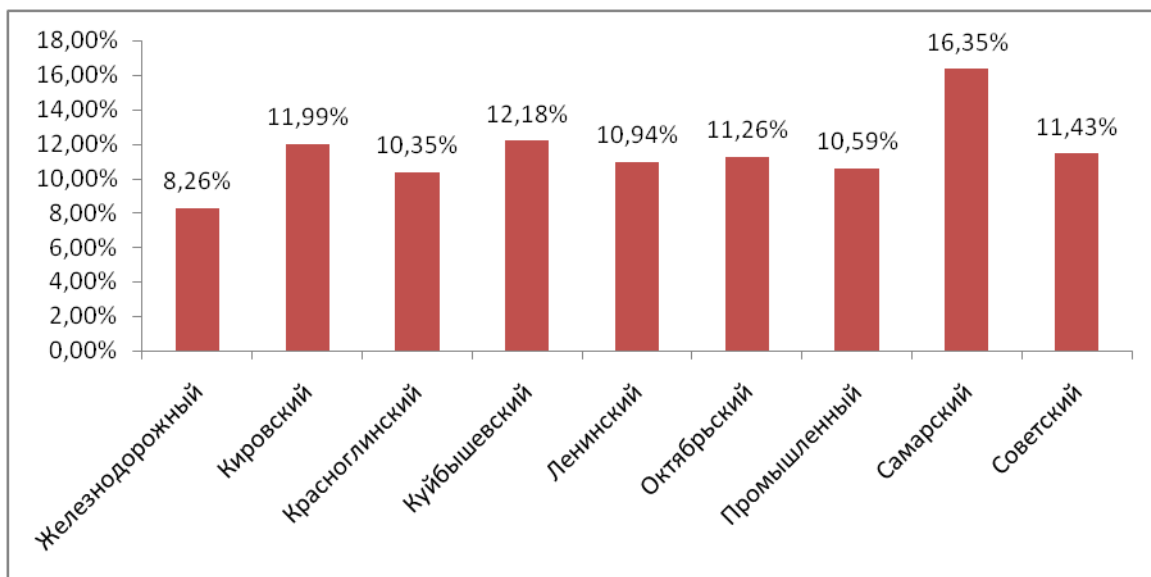
Текущая доходность на рынке торговой недвижимости

Показателем состояния рынка торговой недвижимости также является ставка капитализации, которая в среднем по городу составляет 11,48%, по районам находится в диапазоне от 8,26% в Железнодорожном районе до 16,35% в Самарском районе.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

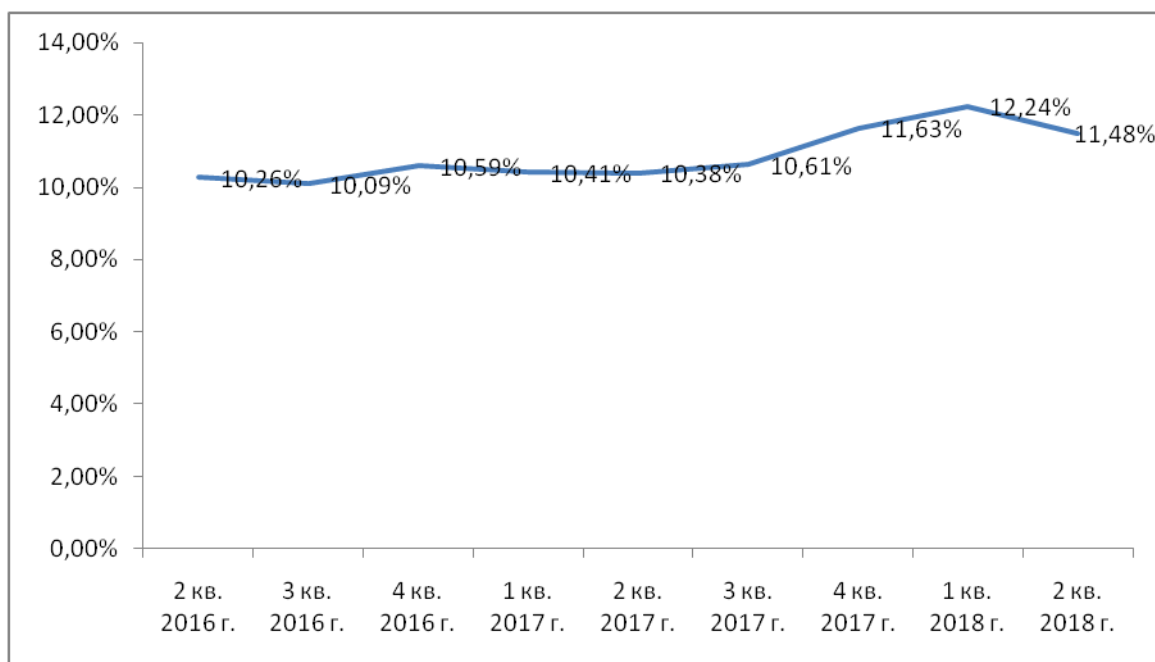
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



Средние ставки капитализации по административным районам г. Самары во 2 квартале 2018 г., %

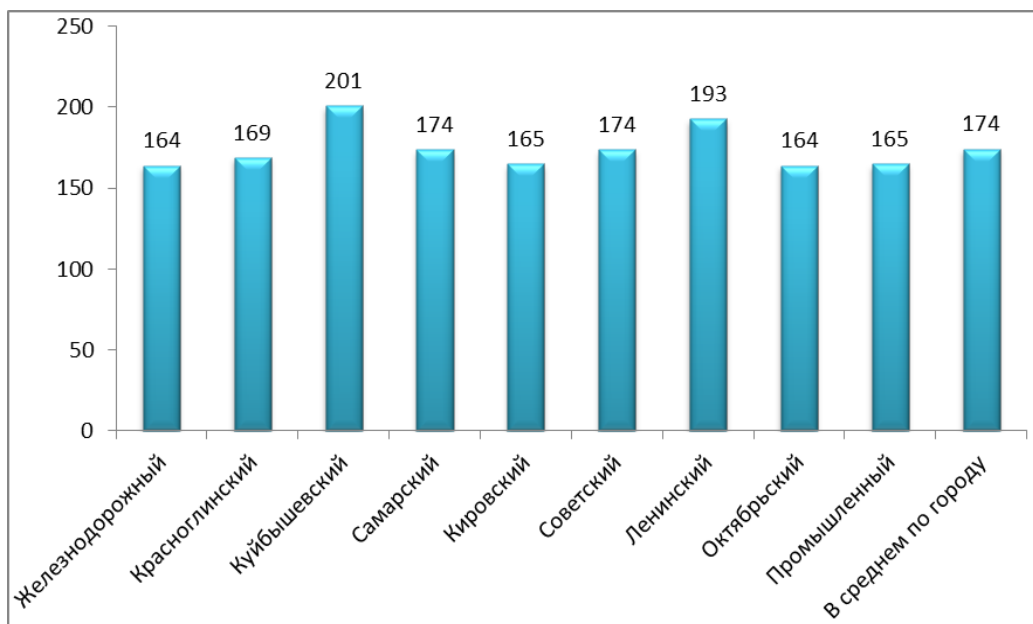
По состоянию на 2 квартал 2018 года наблюдается снижение уровня текущей доходности объектов торговой недвижимости на 6,3% относительно 1 квартала 2018 г.



Динамика средней текущей доходности объектов торговой недвижимости г. Самары во 2 квартале 2018 г., %

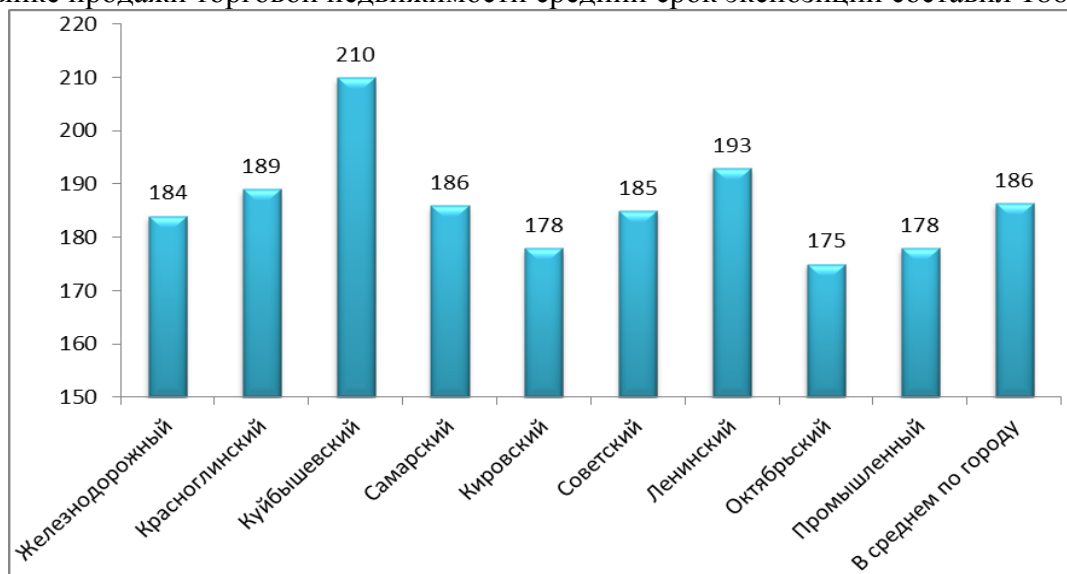
Анализ сроков экспозиции на рынке торговой недвижимости

По состоянию на 2 квартал 2018 г. установились высокие сроки экспозиции торговых объектов. Среднее значение составляет 174 сут



Средние сроки экспозиции на рынке аренды торговой недвижимости г. Самары по административным районам во 2 квартале 2018 г., сут.

На рынке продажи торговой недвижимости средний срок экспозиции составил 186 сут.



средние сроки экспозиции на рынке продажи торговой недвижимости г. Самары по административным районам, 2 квартал 2018 г., сут.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены торговой недвижимости

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости:

1. Местоположение объекта:

1.1. Расположение (удаленность) относительно центра города (исторические, спальные районы). Данный фактор на рынке коммерческой недвижимости постепенно размывается. Сейчас деловым центром Самары можно назвать Октябрьский район, такой же статус постепенно приобретает Промышленный. Исторический центр города (Самарский, Ленинский районы) по-прежнему рассматриваются как элитные и предпочтительные для коммерческой недвижимости, но говорить об их особом положении уже нельзя.

1.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена). В Самаре к таким объектам относятся Московское шоссе, улица Ново-Садовая.

1.3. Окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.). Для разных категорий коммерческой недвижимости данный фактор. Для торговой на первый план выходит густонаселенность места расположения, для офисной – расположение вблизи деловых объектов, таких как банков, государственных учреждений. Для складской недвижимости более важно расположении вблизи со строительными базами, промышленными предприятиями для сокращения операционных расходов владельцев.

1.4. Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки. Например, инвестиционные программы государства, планы по благоустройству, строительство крупных объектов (торговых центров, спортивных объектов и др.) могут значительно повлиять на будущую стоимость объекта.

1.5. Пешеходный и транспортный трафик (чем выше данный элемент сравнения, тем больше стоимость объекта).

2. Конструктивные особенности объекта:

2.1. Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж), либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;

2.2. Площадь объекта (как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м);

2.3. Наличие отдельного входа у объекта (позволяет изолировать помещение, что соответственно, выступает повышающим фактором стоимости);

2.4. Планировка объекта (свободная, смешанная, выставочная).

2.5. Для складской недвижимости – наличие автоматизированной рабочей линии, кранов, стеллажей, возможность организации высотного хранения и т.д.

3. Класс объекта. Для каждого сегмента коммерческой недвижимости разработаны классификации объектов. При присвоении того или иного класса учитываются ценообразующие факторы, специфичные для конкретного типа коммерческой недвижимости.

4. Текущее состояние объекта. Учитывается степень износа объекта всех видов, а также отделка помещений.

5. Прочие факторы, в том числе:

5.1. Наличие парковки (наземный или подземный паркинг);

5.2. Наличие охраны;

5.3. Обеспеченность телекоммуникациями (телефон, интернет);

Основные выводы относительно рынка торговой недвижимости

По состоянию на 2 квартал 2018 года максимальное число предложений продажи торговой недвижимости формата «StreetRetail» зафиксировано в Октябрьском (45 шт.) районе, меньше всего – в Ленинском (5 шт.). По сравнению с 1 кв. 2018 г. произошло снижение количества предложений продажи торговой недвижимости.

Самые высокие цены на торговую недвижимость зафиксированы в Железнодорожном районе (74950 р./кв. м), самые низкие – в Самарском районе (51966 р./кв.м.).

Самые высокие цены за квадратный метр отмечены на торговые объекты малой площади – до 50 кв. м (97012 руб./кв. м), самые низкие – на объекты площадью более 1000 кв.м. (40614 р./кв.м.)

Средняя цена квадратного метра на торговую недвижимость по состоянию на 2 квартал 2018 г. составила 68009 р./кв. м. По сравнению с 1 кварталом 2018 г. наблюдается рост стоимости квадратного метра торговой недвижимости (+4,1%). По отношению ко 2 кв. 2017 г. снижение составило 4,1%.

В сегменте аренды по объему предложения лидируют Октябрьский и Промышленный районы, наименьшая доля экспозиции приходится на Куйбышевский и Красноглинский районы.

Самые высокие арендные ставки для торговых помещений зафиксированы в Самарском и Железнодорожном районах. Самые низкие - в Кировском (716 р./кв.м/мес.) и Красноглинском районах (676 р./кв. м./мес.).

Средняя арендная ставка на торговую недвижимость на 2 квартал 2018 г. составила 778 руб./кв. м/мес. По сравнению с 1 кв. 2018 г. ставка выросла на 0,8%. По отношению ко 2 кв. 2017 г. ставка выросла на 6,3%.

Переход экономики из стадии рецессии в стадию роста является позитивным макроэкономическим фактором, однако такой важнейший показатель для коммерческой недвижимости как реальные доходы населения продолжают снижаться. Поэтому не смотря на стабилизацию макроэкономических факторов улучшения ситуации на рынке коммерческой недвижимости не отмечается.

6.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Самары¹¹

Сегмент офисных центров

Развитый рынок торговой недвижимости предполагает развитие и сегмента офисной недвижимости, так как компании, реализующие свои товары и услуги в торговых объектах, должны иметь помещения, в которых работают служащие фирмы. Сегмент офисной недвижимости в настоящее время становится все более популярным среди игроков рынка. И это неудивительно, ведь имидж компании в той или иной мере зависит от презентабельности офиса (расположения, отделки и т.д.). Крупные компании могут позволить себе комфортабельные офисы в отдельных бизнес-центрах. Однако зачастую даже они перемещают так называемые back-офисы в отдаленные районы города или помещения, расположенные на первых этажах жилых домов или в дополнительных встройках в здание.

Исходя из этого сформировались два основных сегментами рынка офисной недвижимости: специализированные бизнес- и офис-центры, а также офисные помещения встроенно-пристроенного формата.

Ранее центр деловой активности Самары однозначно определялся центром города – Ленинским и Самарским районами. Однако развитие торговых зон на Московском шоссе, улице Ново-Садовой постепенно переносят его в другие районы – прежде всего, в Октябрьский и Промышленный. Определяющим фактором этих изменений выступает плохая транспортная доступность, устаревшие коммуникации, отсутствие парковочных мест в исторических районах.

Согласно разработанной классификации Гильдии Управляющих и Девелоперов (ГУД) в России выделено четыре основных класса офисных помещений: класс А, класс В+, класс В, класс С.

В основу классификации положены основные характеристики:

- инженерные характеристики,
- конструктивные особенности здания,
- местоположение и доступность,
- парковка,
- право собственности,
- способ управления зданием и услуги арендаторов и т.д.

¹¹ Центр оценки и аналитики «Визит». 443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 181А, тел. (846)989-32-32, доб. 129 e-mail: vizit_analitika@mail.ru

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Базовая классификация офисных центров, разработанная Гильдией управляющих и Девелоперов (ГУД)

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующую концепции «интеллектуального здания»			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>
1.3. Система пожарной безопасности			
Наличие современной системы пожарной безопасности			Рабочая система пожарной сигнализации
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей		Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения	Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории		
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.3. Планировка			

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы			Кабинетная система планировки этажа
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка		Организованная парковка	
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1 Управление зданием			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн; информационное табло; система навигации			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
7. Прочее			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
7.2. Архитектурная ценность объекта			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
7.3. Возможность заключения долгосрочного договора			

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>

Согласно информационной системе «2ГИС» на сегодняшний день в Самаре значится 87 объектов, позиционируемых как бизнес-центры. Наиболее крупные офисные центры представлены ниже. Общая площадь таких объектов составляет около 400 тыс. кв. м.

Крупные офисные центры г. Самары

Название, адрес	Фото	Год ввода	Цена кв.м.	Арендная ставка, р./кв.м./мес.
«Фариаль», ул. Аэродромная 73		1969	От 58 117	от 529
«ТИСИЗ», ул. Ново-Садовая, 44		н/д	н/д	499-780
«ЦентрБанк», ул. Авроры, 150		2009	н/д	500-650
«Деловой мир», ул. Урицкого, 19		2006	43056 – 54386	650
«Ди-Порт»		н/д	н/д	350-1000

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

<p>«Калина», ул. 22 партсъезда, 52</p>		<p>н/д</p>	<p>н/д</p>	<p>от 450</p>
<p>«7 авеню»</p>		<p>2008</p>	<p>н/д</p>	<p>500-590</p>
<p>«А-45», ул. Аэродромная, 45</p>		<p>2007</p>	<p>н/д</p>	<p>от 500</p>
<p>«Активный капитал», пр.Карла Маркса, 192</p>		<p>н/д</p>	<p>От 45000</p>	<p>416-607</p>
<p>«Биг-Бен», Московское шоссе, 4</p>		<p>2005</p>	<p>н/д</p>	<p>от 500</p>
<p>«Бизнес центр», ул. Максима Горького, 78а</p>		<p>2006</p>	<p>50823</p>	<p>600-610</p>
<p>«Бэл Плаза», ул. Молодогвардейская, 204</p>		<p>2007</p>	<p>н/д</p>	<p>от 1000</p>
<p>«Витязь», ул. Советской армии, 180</p>		<p>2005</p>	<p>От 50000</p>	<p>от 350</p>

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

«Волга Плаза», ул. Красноармейская, 16		2008	н/д	от 600
«Жигули», ул.Водников, 20		н/д	От 22 569	от 400
«Капитал Нaus», ул. Льва Толстого, 123		2008	н/д	от 550
«Капитал», ул. Галактионовская, 157		2008	От 51815	от 600
«Компас», ул. Партизанская, 19		2004	н/д	320-474
«Партнер», ул. 22 Партсъезда, 45		2010	43966 – 50000	482-1138
«Премьер», ул.Пушкина 227а		2011	н/д	от 600
«Региональный деловой центр», Московское шоссе, 41		2008	н/д	от 403

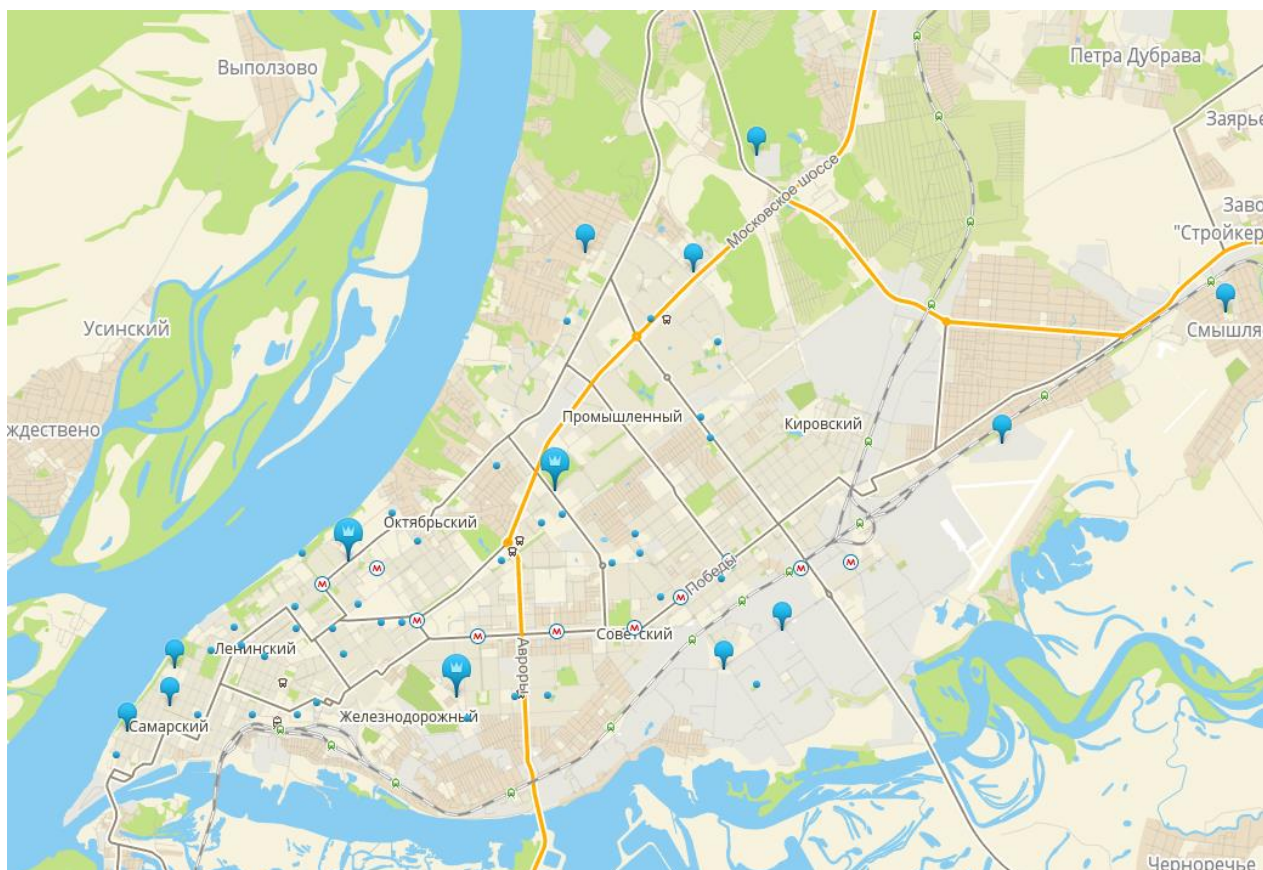
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

«С-95», ул. Санфировой 95		н/д	23698-45000	450-500
«Флагман», ул.Партизанская, 82а		2013	н/д	от 450
«Сфера», ул. Партизанская, 33		н/д	От 15377	250-500
«Финхаус», ул. Дачная, 24		2012	н/д	500-750
«Along», ул. Куйбышева, 128		н/д	От 33918	420-1250

В локациях города распределение офисных центров неравномерно. Наибольшее количество объектов сосредоточено в Ленинском, Самарском, Железнодорожном районах. Практически отсутствуют специализированные центры в Кировском, Куйбышевском и Красноглинском районах.



Источник информации: «2ГИС»

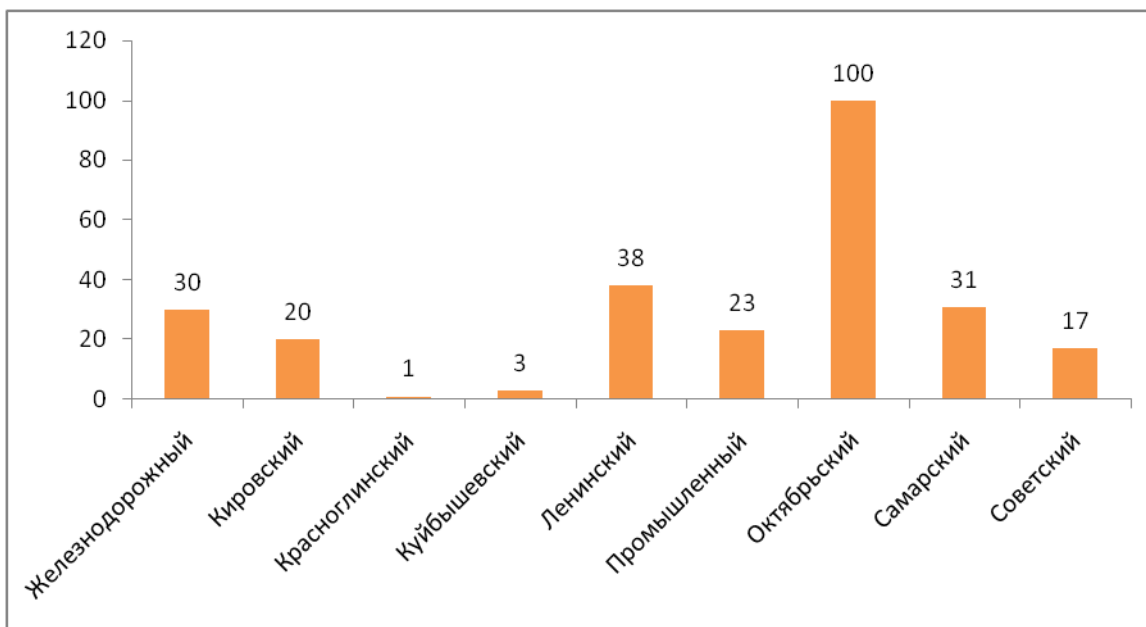
Офисные центры на карте г. Самары

Сегмент продажи офисных помещений встроенно-пристроенного формата

Помещения встроенно-пристроенного формата всегда пользовались спросом на рынке офисной недвижимости. Такие помещения востребованы у малого и среднего бизнеса, так как значительно доступнее площадей в офисных центрах.

При анализе рассматривались только цены предложения. Скидка на торг не учитывалась.

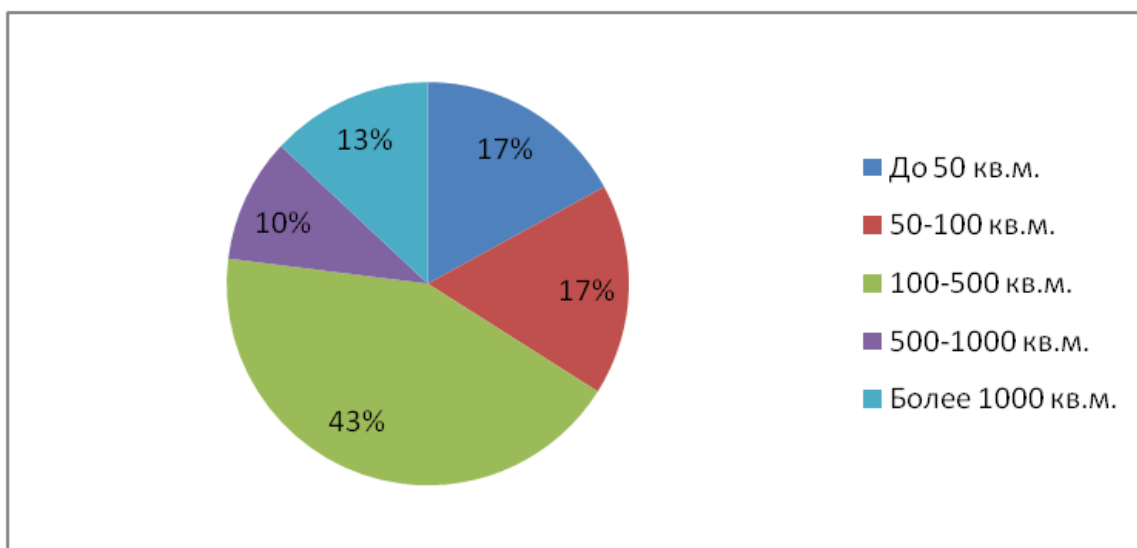
Совокупный объем предложения о продаже офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2018 г. составил 263 шт., что на 50 ед. меньше чем в 1 квартале 2018 г. Больше всего предложений приходится на Октябрьский (100 шт.) район, меньше всего – на Красноглинский и Куйбышевский районы.



Распределение предложения продажи офисной недвижимости по районам г. Самары, шт.

Анализ структуры предложения объектов офисной недвижимости, показал, что наибольший удельный вес приходится на объекты площадью от 100-500 кв. м.

Меньше всего в структуре предложения оказалось крупных объектов площадью от 1000 кв. м.



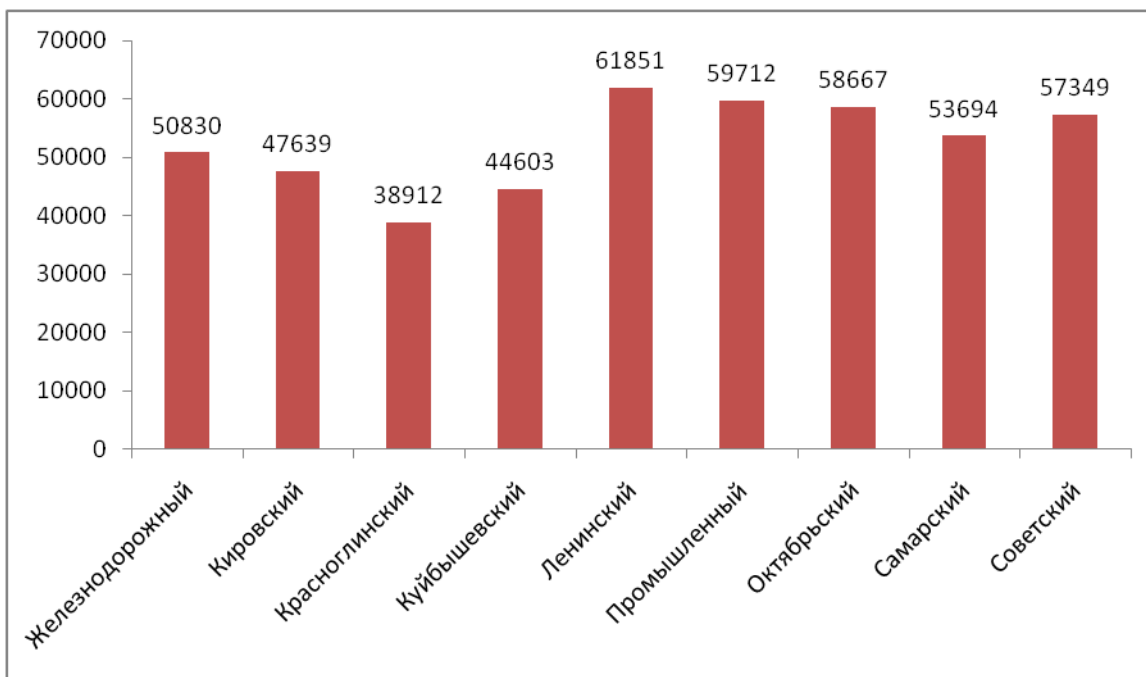
Распределение предложения объектов офисной недвижимости в г. Самаре по размеру площадей, %.

При анализе средних цен встроенно-пристроенных офисных помещений по районам Самары, определено, что максимальная цена продажи зафиксирована в Ленинском районе (61851 руб./кв.м.), а минимальная цена – в Красноглинском районе (38912 руб./кв.м.).

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

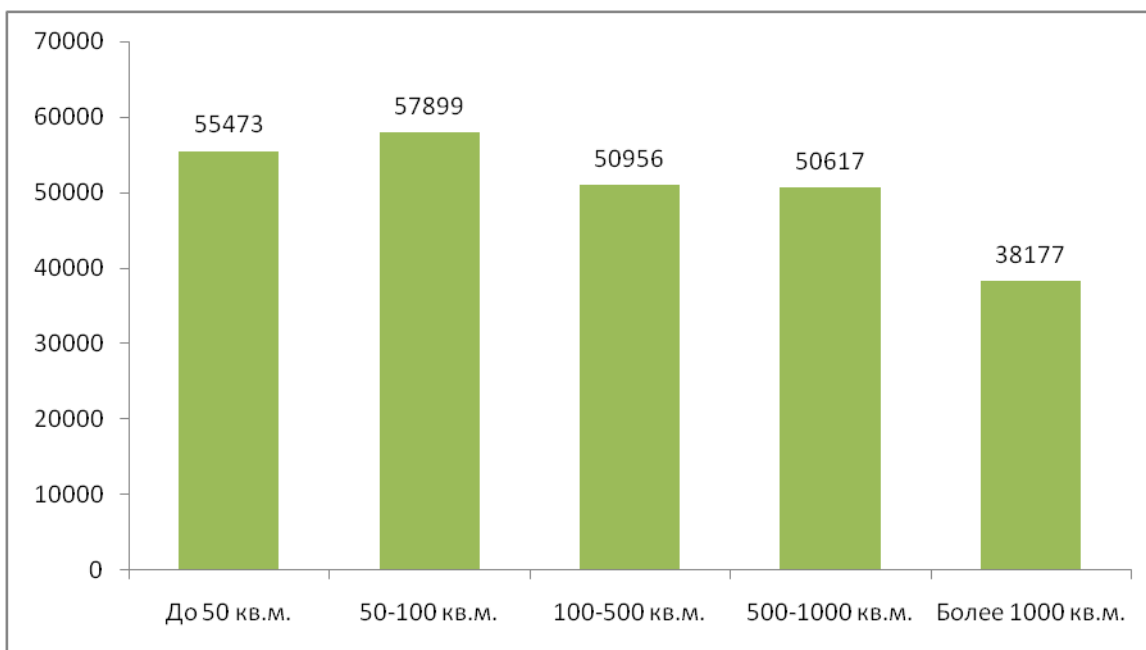
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



Средние цены продажи встроенно-пристроенных офисных помещений по районам г. Самары, руб./кв.м.

Наибольшая цена отмечена для объектов площадью 50-100 кв.м. (57899 руб./кв.м./мес.), наименьшая – для объектов более 1000 кв.м. (38177 руб./кв.м./мес.)



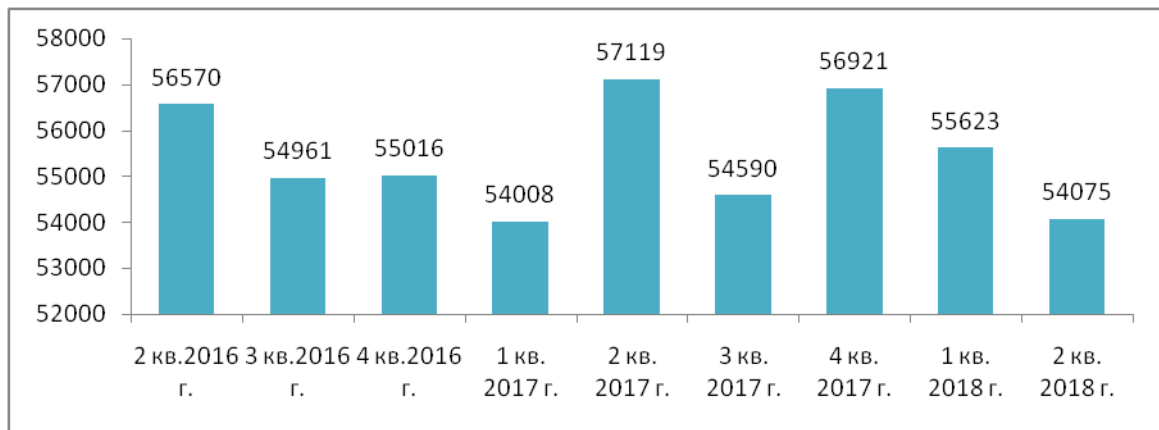
Средние цены продажи встроенно-пристроенных офисных помещений в г. Самаре в зависимости от площади, руб./кв.м.

Во 2 квартале 2018 года наблюдается снижение цен на рынке офисной недвижимости. По сравнению с 1 кв. 2018 года цены снизились на 2,8% и остановились на отметке 54075 р./кв.м. По отношению ко 2 кв. 2017 г. снижение составило 5,4%.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



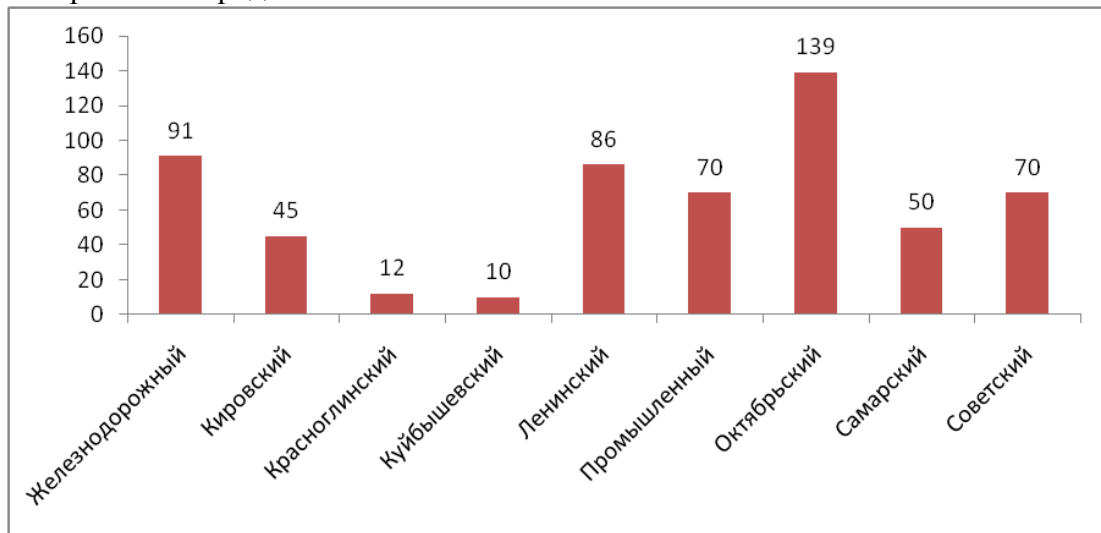
Динамика средних цен продажи на офисную недвижимость встроенно-пристроенного формата в г. Самаре., р./кв.м.

Корректировка (скидка) на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Среднее значение скидки на торг для офисных помещений по состоянию на 2 квартал 2018 г. установилось на уровне 15%, диапазон значений скидки на торг варьируется в пределах 10-20%.

Сегмент аренды офисных объектов встроенно-пристроенного формата

В сегменте аренды офисной недвижимости по объему предложения лидируют Октябрьский (139 шт.) и Железнодорожный (91 шт.) районы. Меньше всего предложений в окраинных районах города.



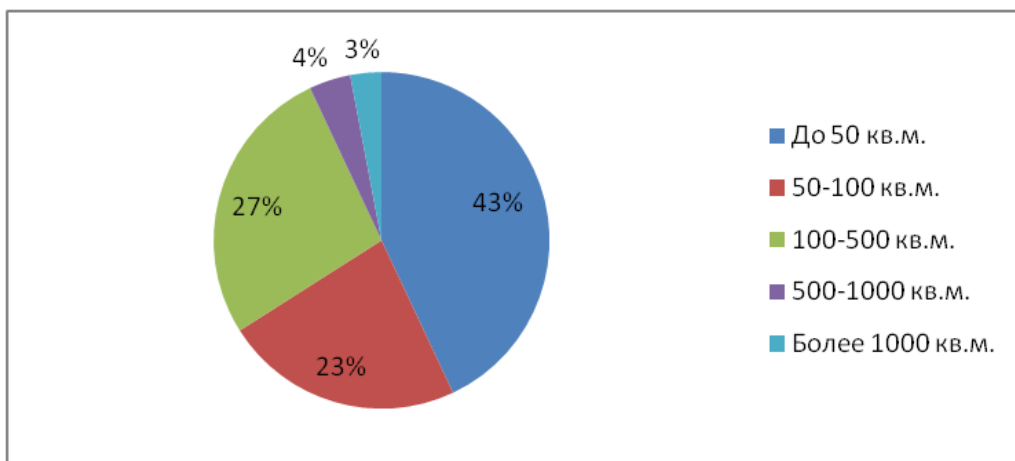
Распределение предложения аренды офисной недвижимости по районам г. Самары во 2 квартале 2018 г., шт.

На рынке аренды офисной недвижимости наибольшую долю занимают площади до 50 кв.м.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

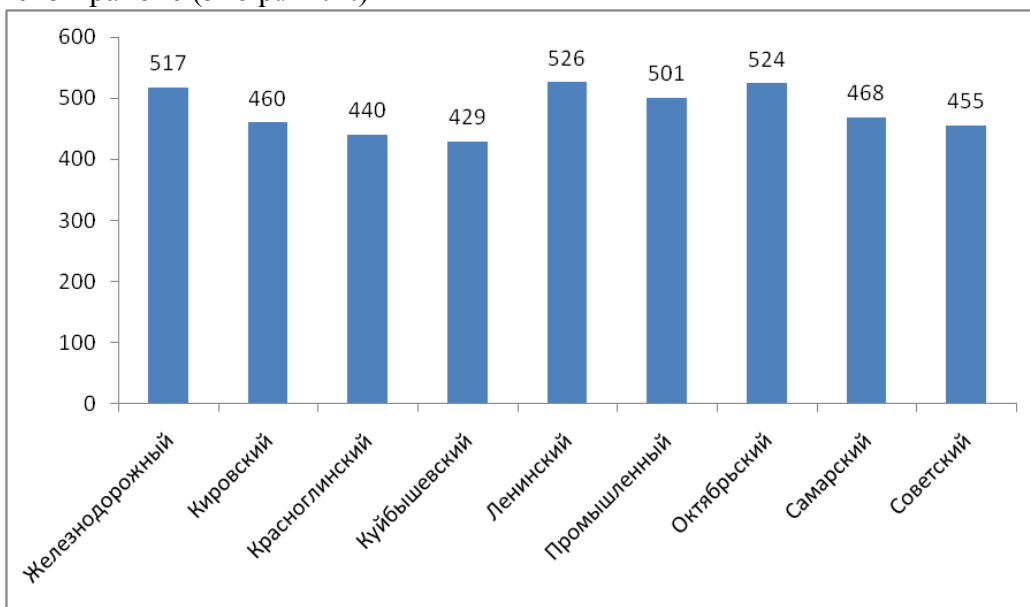
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



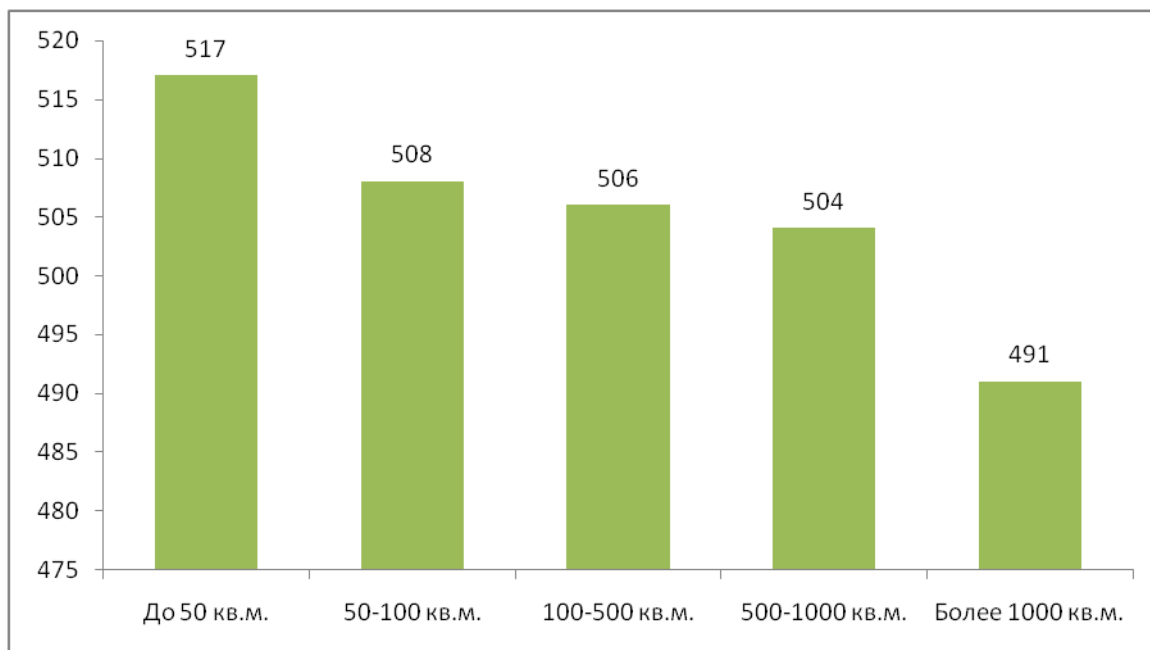
Распределение предложения аренды офисной недвижимости по площади, %.

Арендные ставки офисных объектов варьируются в зависимости от района города. Наиболее высокие показатели арендной платы отмечены в Ленинском районе. Наименьшая арендная ставка отмечена в Куйбышевском районе (418 руб./кв. м/мес.), наибольшая – в Ленинском районе (526 р./кв.м.)



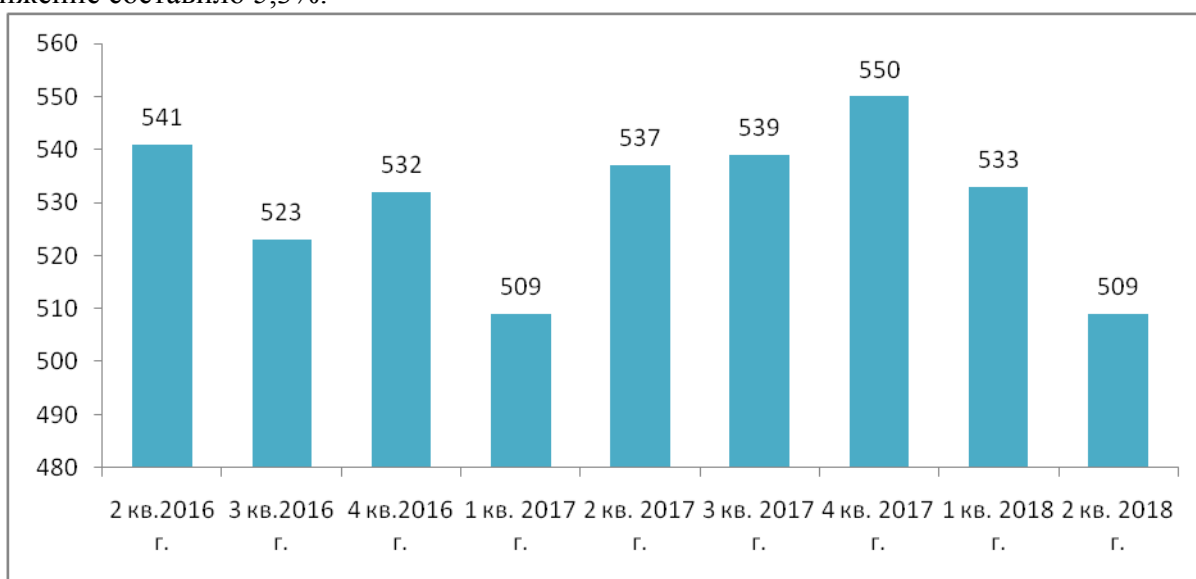
Средние арендные ставки по административным районам г. Самары, руб./кв. м/мес.

На основе анализа цен предложения в зависимости от площади можно сделать вывод о ликвидности предлагаемых площадей. Самыми дорогими объектами являются офисы площадью до 50 кв.м. (517 руб./кв.м./мес.), самые дешевые (по ставке за квадратный метр) – объекты большой площади.



Ставки аренды встроенно-пристроенных офисных помещений в г. Самаре в зависимости от площади, руб./кв. м/мес.

По состоянию на 2 квартал 2018 года наблюдается снижение на рынке аренды офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата. Ставка составила 509 р./кв.м./мес. По отношению к 1 кварталу 2018 года ставка снизилась на 4,6%. По отношению ко 2 кв. 2017 г. снижение составило 5,3%.

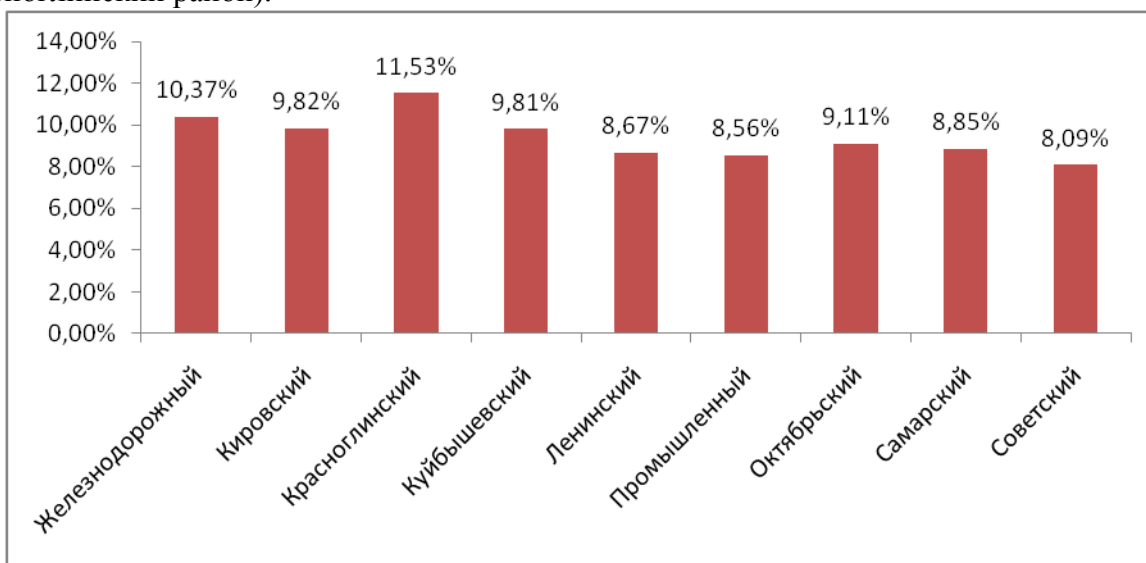


Динамика средних арендных ставок офисной недвижимости в г. Самаре по кварталам, руб./кв. м/мес.

Скидка на торг при аренде офисных помещений во 2 квартале 2018 г. находится в диапазоне 5-15%, и в среднем составляет 10%

Текущая доходность на рынке офисной недвижимости

Значения ставки капитализации офисов во 2 квартале 2018 года по административным районам Самары находятся в диапазоне от 8,09% (Советский район) до 11,53% (Красноглинский район).



Средние ставки капитализации по административным районам г. Самары, %

По состоянию на 2 квартал 2018 года средний уровень доходности на рынке офисной недвижимости Самары составил 9,42% , т.е. на 2,5% ниже относительно 1 квартала 2018 г.

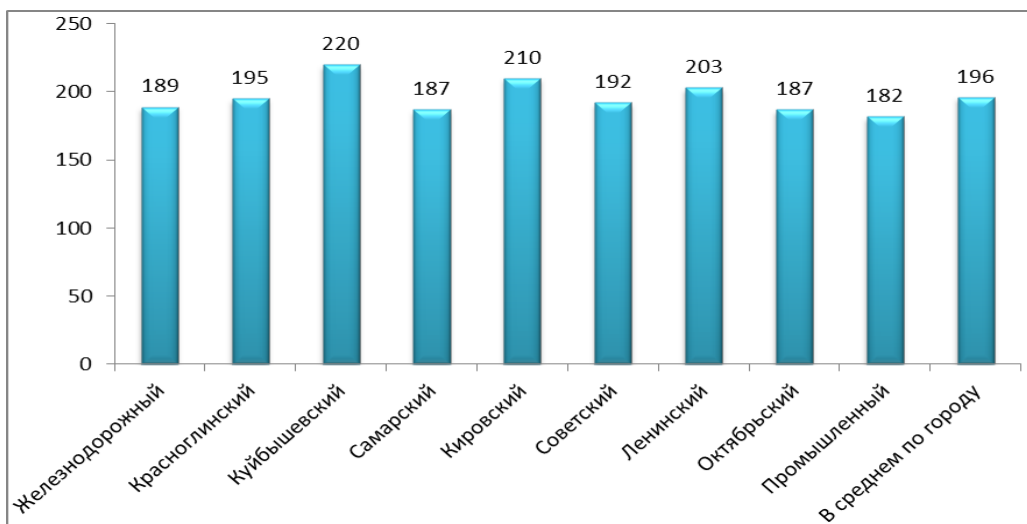


динамика средних ставок капитализации на офисные помещения в г. Самаре, %

Анализ срока экспозиции на рынке офисной недвижимости

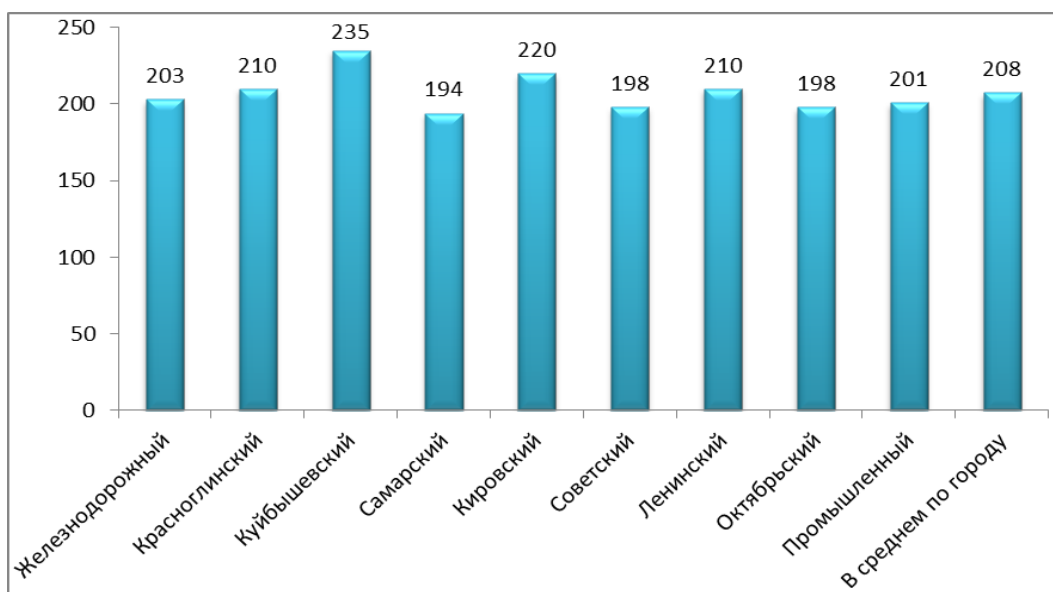
По состоянию на 2 квартал 2018 г. средний срок экспозиции на рынке аренды офисной недвижимости Самары составил 196 сут. .

Самые низкие сроки экспозиции зарегистрированы для встроенно-пристроенных помещений - порядка 100 сут. Если же собственники помещений не желают идти на уступки потенциальным арендаторам, изначально декларируя завышенную арендную ставку, срок экспозиции может доходить до полугода и более.



средние сроки экспозиции на рынке аренды офисной недвижимости г. Самары по административным районам, сут.

На рынке продажи офисной недвижимости Самары высокие сроки экспозиции по всем административным районам сохранились. Средний показатель по городу составил 208 сут.



средние сроки экспозиции на рынке продажи офисной недвижимости г. Самары по административным районам и по кварталам, сут.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены офисной недвижимости

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости:

1. Местоположение объекта:

1.1. Расположение (удаленность) относительно центра города (исторические, спальные районы). Данный фактор на рынке коммерческой недвижимости постепенно размывается. Сейчас деловым центром Самары можно назвать Октябрьский район, такой же статус постепенно приобретает Промышленный. Исторический центр города (Самарский, Ленинский районы) по-прежнему рассматриваются как элитные и предпочтительные для коммерческой недвижимости, но говорить об их особом положении уже нельзя.

1.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена). В Самаре к таким объектам относятся Московское шоссе, улица Ново-Садовая.

1.3. Окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.). Для разных категорий коммерческой недвижимости данный фактор. Для торговой на первый план выходит густонаселенность места расположения, для офисной – расположение вблизи деловых объектов, таких как банков, государственных учреждений. Для складской недвижимости более важно расположении вблизи со строительными базами, промышленными предприятиями для сокращения операционных расходов владельцев.

1.4. Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки. Например, инвестиционные программы государства, планы по благоустройству, строительство крупных объектов (торговых центров, спортивных объектов и др.) могут значительно повлиять на будущую стоимость объекта.

1.5. Пешеходный и транспортный трафик (чем выше данный элемент сравнения, тем больше стоимость объекта). Данный фактор важен, в первую очередь, для торгово-офисной сегмента коммерческой недвижимости.

2. Конструктивные особенности объекта:

2.1. Расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж), либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;

2.2. Площадь объекта (как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв. м;

2.3. Наличие отдельного входа у объекта (позволяет изолировать помещение, что соответственно, выступает повышающим фактором стоимости);

2.4. Планировка объекта (свободная, смешанная, выставочная).

2.5. Для складской недвижимости – наличие автоматизированной рабочей линии, кранов, стеллажей, возможность организации высотного хранения и т.д.

3. Класс объекта. Для каждого сегмента коммерческой недвижимости разработаны классификации объектов. При присвоении того или иного класса учитываются ценообразующие факторы, специфичные для конкретного типа коммерческой недвижимости.

4. Текущее состояние объекта. Учитывается степень износа объекта всех видов, а также отделка помещений.

5. Прочие факторы, в том числе:

5.1. Наличие парковки (наземный или подземный паркинг);

5.2. Наличие охраны;

5.3. Обеспеченность телекоммуникациями (телефон, интернет);

Основные выводы относительно рынка офисной недвижимости

Совокупный объем предложения о продаже офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2018 г. составил 263 шт., что на 50 ед. меньше чем в 1 квартале 2018 г. Больше всего предложений приходится на Октябрьский (100 шт.) район, меньше всего – на Красноглинский и Куйбышевский районы.

При анализе средних цен встроенно-пристроенных офисных помещений по районам Самары, определено, что максимальная цена продажи зафиксирована в Ленинском районе (61851 руб./кв.м.), а минимальная цена – в Красноглинском районе (38912 руб./кв.м.).

Во 2 квартале 2018 года наблюдается снижение цен на рынке офисной недвижимости. По сравнению с 4 кв. 2017 года цены снизились на 2,8% и остановились на отметке 54075 р./кв.м. По отношению ко 2 кв. 2017 г. снижение составило 5,4%.

В сегменте аренды офисной недвижимости по объему предложения лидируют Октябрьский (139 шт.) и Железнодорожный (91 шт.) районы. Меньше всего предложений в окраинных районах города.

Арендные ставки офисных объектов варьируются в зависимости от района города. Наиболее высокие показатели арендной платы отмечены в Ленинском районе. Наименьшая арендная ставка отмечена в Куйбышевском районе (418 руб./кв. м/мес.).

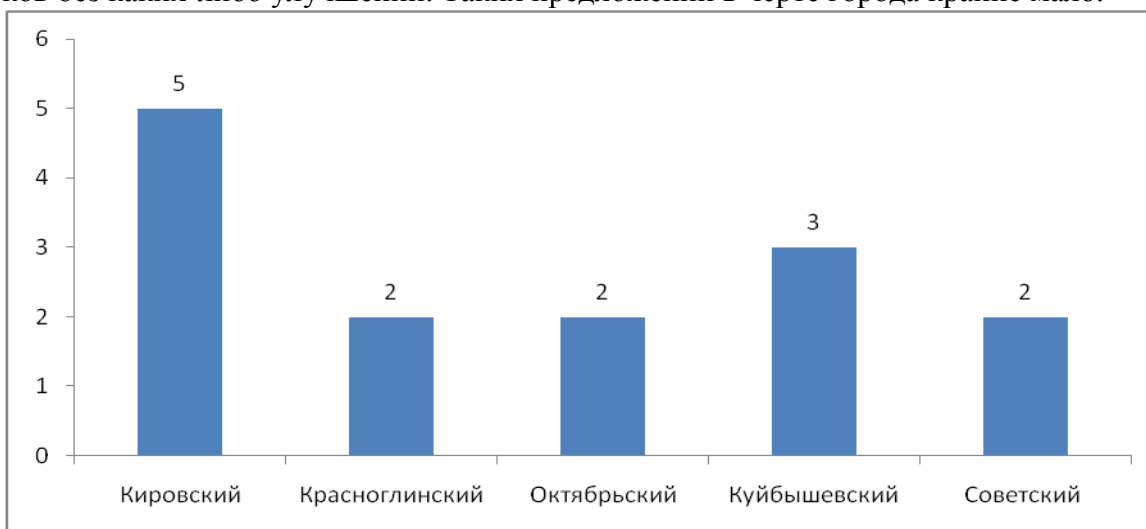
По состоянию на 2 квартал 2018 года наблюдается снижение на рынке аренды офисной недвижимости встроенно-пристроенного формата. Ставка составила 509 р./кв.м./мес. По отношению к 1 кварталу 2018 года ставка снизилась на 4,6%. По отношению ко 2 кв. 2017 г. снижение составило 5,3%.

6.4. Анализ рынка земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре¹²

По состоянию на 2 квартал 2018 г. на рынке земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование г. Самары на продажу выставлено 14 земельных участков.

Распределение предложения по районам города в данном сегменте не равномерное. Отсутствует предложение в Самарском, Железнодорожном, Промышленном и Ленинском районах.

Следует отметить, что в данном анализе рассматривались предложения земельных участков без каких-либо улучшений. Таких предложений в черте города крайне мало.



Распределение предложения о продаже земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование по административным районам г. Самары, шт.

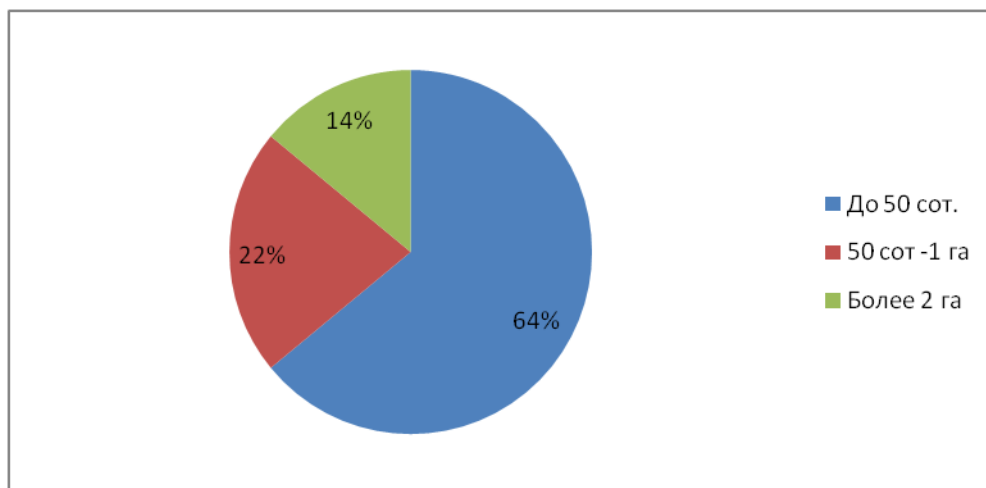
В структуре предложения продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре во 2 квартале 2018 г. наибольший удельный вес занимают земельные участки в диапазоне площади до 50 сот. – 64 % экспозиции.

¹² Центр оценки и аналитики «Визит». 443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 181А, тел. (846)989-32-32, доб. 129 e-mail: vizit_analitika@mail.ru

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

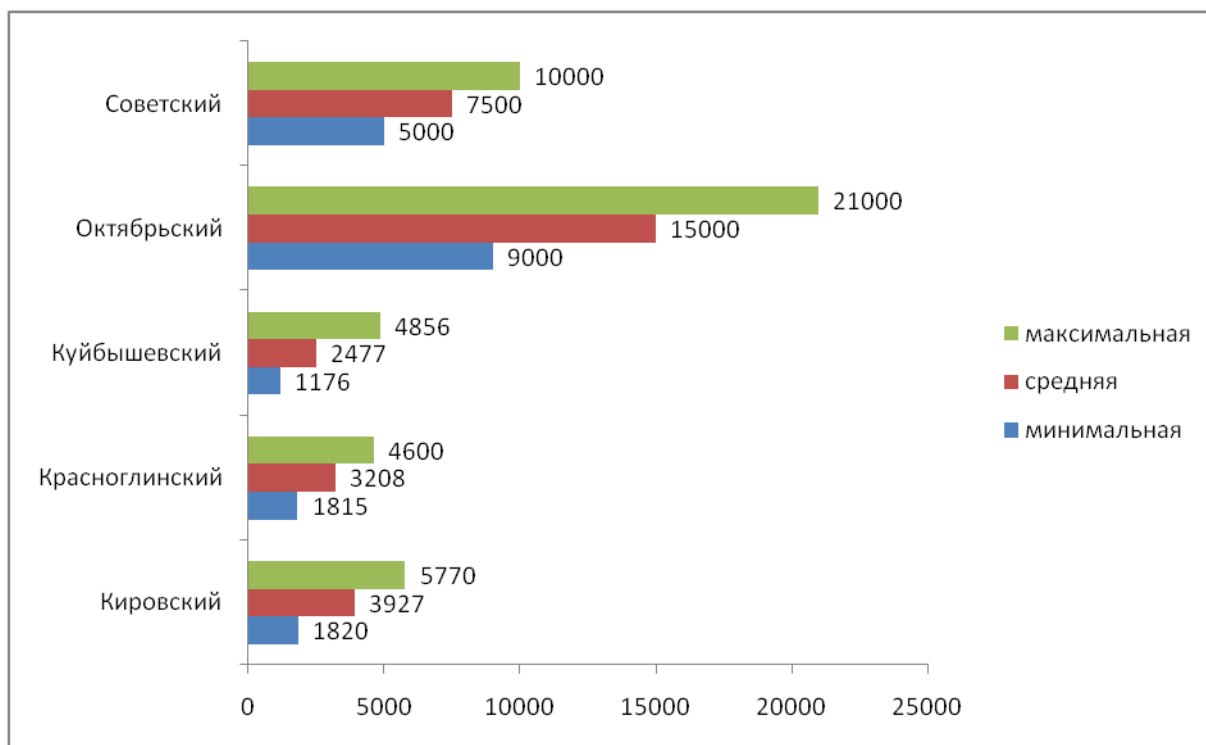
Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.



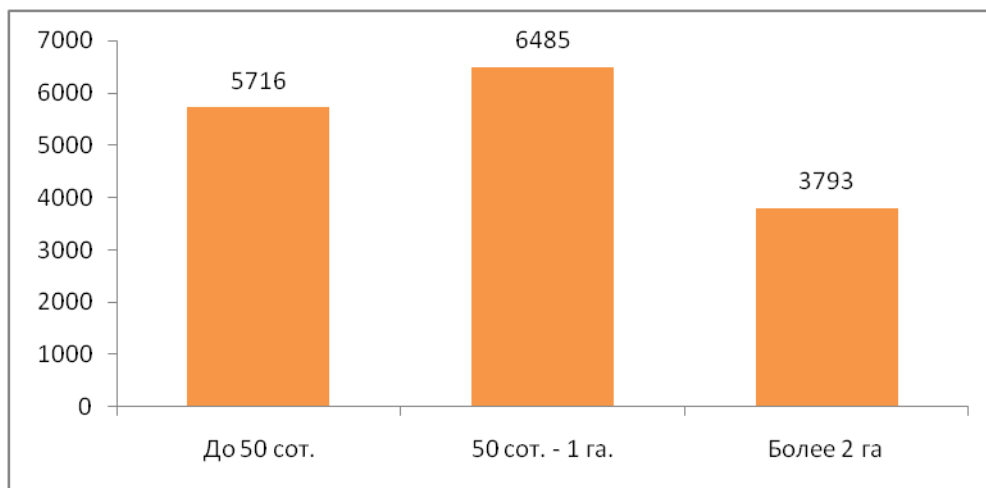
Структура предложения продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре в зависимости от площади, в % от общего числа

При анализе средних цен продажи на земельные участки под коммерческое (торгово-офисное) использование по административным районам г. Самары, определено, что в высшем ценовом диапазоне находятся земельные участки в Октябрьском районе, в низшем – в Куйбышевском районе.



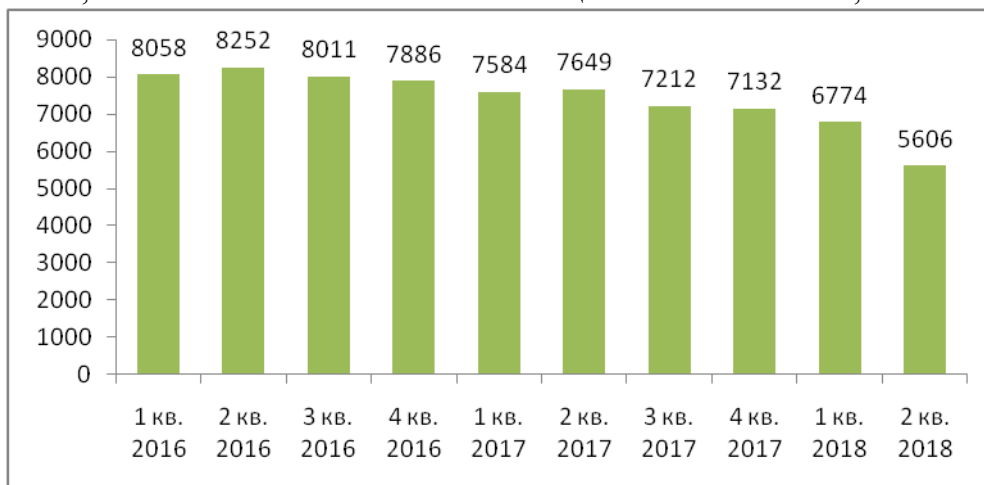
минимальное, среднее и максимальное значение цен продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование по административным районам г. Самары, руб./кв.м.

В экспозиции предложения продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование по состоянию на 2 квартал 2018 года самая высокая средняя цена отмечена на з/у площадью до 50сот-1га.



Зависимость изменения цены продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре в зависимости от площади, руб./кв.м.

Средняя цена продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре составила 5606 руб./кв.м. По отношению к 1 кварталу 2018 средняя цена снизилась на 17,3%. По отношению ко 2 кв.2017 г. цена снизилась на 26,7%.



динамика средневзвешенных цен предложения продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре по кварталам 2016-2018 гг., руб/кв.м.

По максимальной цене – 21000 руб./кв.м. предложен к продаже земельный участок в Октябрьском районе (на 1 линии ул.Ново-Садовой, Больничный овраг), площадь – 20 сот., есть все коммуникации: электричество, газ, вода, объект расположен в зоне деловых и коммерческих предприятий общегородского и регионального значения Ц-2.

По минимальной цене продается земельный участок в Куйбышевском районе – 1176 руб./кв.м. – земельный участок 17 сот., расположенный рядом на пересечении ул. Эльтонской и Вологодской.

При проведении анализа рынка земельных участков под коммерческое использование в г. Самаре во 2 квартале 2018 г. не учитывается такой показатель как **скидка на торг**, представленные диапазоны значений основаны на предложениях о продаже объектов, а не на ценах сделок.

Корректировка (скидка) на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов.

Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Величина скидки на торг земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) может варьироваться в зависимости от ценообразующих факторов. По состоянию на 2 кв. 2018 г. ее значение варьируется от 5 до 15% и в среднем составляет 10%.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке земельных участков

В условиях рыночной экономики на формирование цен оказывают влияние факторы, получившие название ценообразующих факторов.

Под ценообразующими факторами понимается совокупность различных переменных аргументов (условий), которые оказывают влияние на формирование уровня, структуры и динамики цен, определяя их повышательную или понижительную тенденцию.

К основным **ценообразующим факторам**, влияющим на стоимость земельных участков подкоммерческое (торгово-офисное) использование, относятся:

1. Вид права и наличие обременений.

Ключевым фактором, влияющим на стоимость земельных участков, является оформленные права и их состав. Приоритет отдается оформленным правам собственности. Стоимость участков находящихся в аренде, как правило, ниже аналогичных участков принадлежащих на праве собственности. Скидка обратно пропорциональна сроку аренды и составляет от 10 до 30%. С учетом плотной городской застройки многие участки могут быть обременены охранной зоной инженерных коммуникаций. Однако в большинстве случаев это не препятствует эффективному освоению участков, и влияние этого фактора на стоимость земли не выявлено.

- наличие/отсутствие разрешения на строительство

2. Местоположение, подразделяется на следующие категории:

1) район расположения. Это наиболее значимый фактор, стоимость земли, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз;

2) транспортная доступность: низкая (подъездные дороги с грунтовым покрытием, отсутствие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 3-5 км.); средняя (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, удаленность от основных автотранспортных магистралей 1-2 км.); высокая (подъездные дороги с асфальтовым покрытием, наличие общественного транспорта, непосредственная близость к основным автотранспортным магистралям). В зависимости от транспортной доступности к земельному участку его стоимость увеличивается / уменьшается на сумму до 10 - 15%;

3) близость земельного участка к центру города, пешеходный и автомобильный трафик. Данный фактор увеличивает / уменьшает стоимость земельного участка на сумму до 15%.

3. **Размер земельных участков.** Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 сотку (эффект масштаба), возможность расширения границ земельного участка, наличие/отсутствие ограждения на земельном участке.

4. **Категория и разрешенное использование участка.** Приоритет отдается участкам, которые не нуждаются в изменении категории и/или разрешенного использования.

5. **Наличие инженерных коммуникаций на участке**, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр.

В результате статистической обработки анализа парных продаж на основании материалов открытых источников, а также собственной базы АН «Визит», была получена следующая зависимость стоимости при наличии/инженерных коммуникаций:

- Электроснабжение - 3%
- Водоснабжение - 7%
- Канализация - 5%
- Газоснабжение - 6%

Основные выводы относительно рынка земельных участков под коммерческое (торгово–офисное) использование в г. Самаре

По состоянию на 2 квартал 2018 г. на рынке земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование г. Самары на продажу выставлено 14 земельных участков.

Распределение предложения по районам города в данном сегменте не равномерное. Отсутствует предложение в Самарском, Железнодорожном, Промышленном и Ленинском районах.

В структуре предложения продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре во 2 квартале 2018 г. наибольший удельный вес занимают земельные участки в диапазоне площади до 50 сот. – 64 % экспозиции.

При анализе средних цен продажи на земельные участки под коммерческое (торгово-офисное) использование по административным районам г. Самары, определено, что в высшем ценовом диапазоне находятся земельные участки в Октябрьском районе, в низшем – в Куйбышевском районе.

В экспозиции предложения продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование по состоянию на 2 квартал 2018 года самая высокая средняя цена отмечена на з/у площадью до 50сот-1га.

Средняя цена продажи земельных участков под коммерческое (торгово-офисное) использование в г. Самаре составила 5606 руб./кв.м. По отношению к 1 кварталу 2018 средняя цена снизилась на 17,3%. По отношению ко 2 кв.2017 г. цена снизилась на 26,7%.

В черте города развитие данного сегмента видится довольно сложным, в первую очередь, из-за ухудшающейся транспортной доступности центральных районов города. Собственники стремятся перевести данные земли в другие категории, с перспективой наиболее выгодного жилищного строительства.

6.5. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объектом оценки является объект недвижимости, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б в составе:

- земельный участок общей площадью 28679,7 кв.м.;
- нежилое помещение общей площадью 28683 кв.м.

Оцениваемое помещение является встроенным помещением в здании торгово-развлекательного комплекса «Парк Хаус». Выше, в разделе 6.2. Отчета приведена классификация торговых центров в зависимости от площади и ассортимента предлагаемой продукции. Специалистами Центра оценки и аналитики «Визит» (443068, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 181А, тел. (846)989-32-32, доб. 129 e-mail: visit_analitika@mail.ru) они подразделяются на микрорайонные, районные, окружные, суперокружные, региональные и суперрегиональные. Однако эти же специалисты отмечают: *«Данные об арендных ставках в крупномасштабных торговых центрах чаще всего носят закрытый характер»*. По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости г. Самары оценщик пришел к заключению, что данные о ценах в окружных, суперокружных, региональных и суперрегиональных торговых центрах также носят закрытый характер. Таким образом, объективно отсутствует ценовая информация, позволяющая на практике применить подобную классификацию.

Вместе с тем, в справочнике¹³ приведена классификация объектов офисно-торгового назначения, приведенная ниже:

1. **Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.
2. **Высококласные офисы (Офисы классов А, В)** – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. **Высококласная торговая недвижимость** – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
4. **Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса** - объекты

¹³ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.

4.1 Городские отели - отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.

4.2 Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

4.3 Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.

4.4 Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.

4.5 Объекты общественного питания - специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

4.6 Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

В Справочнике для некоторых подклассов, за почением недвижимости, предназначенной для ния определенного вида бизнеса, предусмотрены рфициенты перехода от одного подкласса офисно-овой недвижимости к другому.

В составе оцениваемых помещений имеются торговые помещения общей площадью 24 817,9 кв.м. и офисные помещения общей площадью 3 865,1 кв.м. Все эти помещения являются встроенными помещениями в здании торгово-развлекательного комплекса «Парк Хаус».

В соответствии с данной классификацией оцениваемые торговые помещения относятся к сегменту высококлассной торговой недвижимости. В качестве аналогов следует рассматривать помещения в торговых центрах, торговых комплексах, торгово-развлекательных комплексах. При этом площадь аналогов должна быть более 2000 кв.м. (максимальное значение в матрице коэффициентов для корректировки на масштаб в справочнике¹⁴)

Оцениваемые офисные помещения относятся к сегменту высококлассной офисной недвижимости. В качестве аналогов следует рассматривать помещения в бизнес-центрах, деловых центрах, а также в торгово-офисных центрах, в торговых центрах, торговых комплексах, торгово-развлекательных комплексах. При этом площадь аналогов должна быть более 2000 кв.м.

На оцениваемом земельном участке расположено здание торгово-развлекательного комплекса. Соответственно участок относится к сегменту земель коммерческого (торгово-офисного) назначения.

6.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

При анализе рынка коммерческой недвижимости Самары оценщик отобрал объекты, наиболее близкие по основным характеристикам к объекту оценки:

- торговые помещения в торговых центрах с площадью свыше 2000 кв.м.
- офисные помещения в бизнес-центрах и в торгово-офисных центрах, с площадью свыше 2000 кв.м.
- земельные участки коммерческого (торгово-офисного) назначения.

¹⁴ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

В табл. 6 приведена информация о торговых помещениях - аналогах, выставленных на продажу на дату оценки. Удельная цена объектов-аналогов находится в диапазоне от 38 971 до 48 971 руб./кв.м. Учитывая место расположения объекта оценки, а также наличие земельного участка в составе объекта оценки, следует ожидать, что удельная стоимость оцениваемых торговых помещений будет выше, чем у аналогов.

В табл. 7 приведена информация об офисных помещениях - аналогах, выставленных на продажу на дату оценки. Удельная цена объектов-аналогов находится в диапазоне от 20 000 до 45 018 руб./кв.м. Учитывая место расположения объекта оценки, а также наличие земельного участка в составе объекта оценки, следует ожидать, что удельная стоимость оцениваемых торговых помещений будет выше, чем у аналогов.

В табл. 8 приведена информация о торговых помещениях - аналогах, выставленных в аренду на дату оценки. Ставка аренды объектов-аналогов находится в диапазоне от 6000 до 8208 руб./кв.м. в год. Среднее значение 6936 руб./кв.м. в год.

В табл. 9 приведена информация об офисных помещениях - аналогах, выставленных в аренду на дату оценки. Ставка аренды объектов-аналогов находится в диапазоне от 6000 до 6600 руб./кв.м. в год. Среднее значение 6400 руб./кв.м. в год.

В табл. 10 приведена информация о выставленных на продажу земельных участках коммерческого (торгово-офисного) назначения. Хотя в аналоге № 2 указана категория земель – земли промышленности, он имеет вид разрешенного использования – торговые центры. Поэтому данный участок является аналогом для оцениваемого участка. Удельная цена объектов-аналогов находится в диапазоне от 5 625 до 10 333 руб./кв.м. Среднее значение 7 299 руб./кв.м.

Таблица 6

№ п/п	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м	Адрес	Описание	Источник информации
1	5381,8	259 000 000	48 125	Октябрьский р-н, пр.Ленина, 12А	<p>Продается торговое отдельно стоящие здание торговый центр Мелодия на 1 линии проспекта Ленина, д. 12А/ул. Осипенко. Центральный престижный район города. Очень выгодное и удобное расположение для объекта коммерческой недвижимости. Одно из лучших в городе. Отличная транспортная развязка, рядом остановки общественного транспорта, станция метро Алабинская. Высокий пешеходный и транспортный трафик. Здание имеет центральный вход, витринное остекление, свободную планировку, железобетонные перекрытия, высокие потолки, все коммуникации, современные системы вентиляции и кондиционирования. Есть дополнительные входы в здание, вход со двора, зона разгрузки. Перед зданием большая парковка в собственности. Весь объект сдан в аренду. Также поступают платежи за размещение на здании торгового центра наружной рекламы. Земельный участок под зданием и прилегающей территории оформлен в собственность общая площадь 1984 кв. м. Мощности электроэнергии 350 кВт. Объект может продаваться, как действующий арендный бизнес.</p>	https://samara.cian.ru/sale/commercial/178348355
2	13600	530 000 000	38 971	Октябрьский р-н, Московское шоссе	<p>Продается нежилое помещение в здании торгового центра, расположенном на 1 линии основной магистрали города Московское шоссе. Объект продается, как действующий арендный бизнес. Находится в центральном престижном районе города. В здании торгового центра на 1 и на цокольном этаже размещаются продуктовый гипермаркет, мебельный центр, магазин парфюмерии и т. д. Имеется несколько отдельных входов, один из которых центральный с Московского шоссе. Здание имеет витринное остекление, свободную планировку, ж/б перекрытия, высокие потолки 3,9 м, все коммуникации, современные системы вентиляции и кондиционирования. Рядом расположены Региональный деловой центр, жилые комплексы Город мира, Париж, Гастелло, центральный автовокзал и т. д.</p> <p>Удобное расположение торгового центра на 1 линии Московского шоссе, делает его популярным и востребованным для жителей города. Отличные подъездные пути, своя большая парковка. Высокий транспортный и пешеходный трафик в течение всего дня. Срок окупаемости арендного бизнеса 15 % годовых.</p>	https://samara.n1.ru/view/25441041/?open_card_kn

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

№ п/п	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м	Адрес	Описание	Источник информации
3	7067	280 000 000	39 621	Самарский р-н, ул.Куйбышева	Продается торговый центр на 1 линии ул. Куйбышева. Объект находится в центральном престижном районе города. Рядом расположены популярные магазины, бутики, рестораны, кафе, здание Центрального Банка, отделения других банков и т. д. В шаговой доступности главная пешеходная улица города Ленинградская, центральная площадь им. Куйбышева, многочисленные объекты культурного значения, набережная реки Волги и т. д. Высокий трафик. Здание имеет центральный отдельный вход с витринами, находится в отличном состоянии, выполнен качественный ремонт. 1-3 этажи занимают торговые помещения комплекса, которые имеют свободную планировку. На цокольном этаже расположен паркинг на 25 а/м и зона доставки товара и грузов. Площадь по этажам: 1 этаж 1700 кв. м. , 2 этаж 1718 кв. м. , 3 этаж 1707 кв. м. , цоколь 1660 кв. м. (паркинг, склад, технические помещения), эксплуатируемая кровля 1200 кв. м. Здание оборудовано 4 лифтами фирмы Тиссен производства Германии. Торговый центр оборудован всеми коммуникациями, большие мощности электроэнергии, установлены вентиляционные приточно-вытяжные системы кондиционирования и т. д. Индивидуальная крышная газовая котельная. Объект отлично подойдет под популярный торговый центр!	https://samara.n1.ru/view/25440893/?open_card_kn

Таблица 7

№ п/п	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м	Адрес	Описание	Источник информации
1	4893,2	97 864 000	20 000	Октябрьский р-н, Московское шоссе	Продаются универсальные помещения в бизнес центре Биг-Бен на 2,3,4 этажах. . Объект находится в центральном, престижном, деловом районе города. Удобные подъездные пути, рядом расположены остановки общественного транспорта. Три входа в офисный центр, удобная свободная планировка Open Space, приточно-вытяжная вентиляция, по периметру помещения много окон. Имеются все коммуникации, телефонные линии, интернет и т. п. Есть большая парковка. Отлично подойдет под Call-center, офис компании, медицинский центр и т.д.	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166661358/

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

№ п/п	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м	Адрес	Описание	Источник информации
2	2289,1	80 000 000	34 948	Октябрьский р-н, Московское шоссе	Продается 4-х этажное отдельно стоящее здание на ул. Московское шоссе. (торговый центр) Центральная часть города. Прямой заезд с Московского шоссе. Вторая линия от дороги. Центральные коммуникации. Система кондиционирования. Ж/Б перекрытия. Свободная планировка на колоннах. Земля под зданием в собственности. В ближайшем окружении находятся бизнес-центр Скала-Холл, тц Скала, тц Золотое яблоко, тц Айсберг, М-видео	https://samara.cian.ru/sale/commercial/184291080
3	3266	147 028 000	45 018	Самарский р-н, ул.Фрунзе	<p>Действующий Торговый Центр районного масштаба в историческом центре Самары.</p> <p>Отличная видимость ТЦ с проезжих улиц.</p> <p>Отдельно стоящее здание - STREET RETAIL.</p> <p>Продолжение ТЦ "ЕВРОПА", сложившийся трафик покупателей.</p> <p>Площади по этажам:</p> <p>1 этаж 1 061,1 м2</p> <p>2 этаж 1 087,2 м2</p> <p>3 этаж 1 117,6 м2</p> <p>Сдано в аренду 50% площадей якорным арендаторам:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 этаж: МАГНИТ продукты, МАГНИТ косметика; - 2 этаж: Fix Price. <p>Возможность развития направлений: универмаг, бутик отель, банк, фитнес.</p> <p>Парковка перед входом в ТЦ с ул. Фрунзе.</p> <p>Фасад отремонтирован в конце 2017 г. к ЧМ 2018 г.</p> <p>Отделка помещений под заезд арендатора.</p> <p>Благоустроенная территория.</p> <p>Одна зоны разгрузки/погрузки товара.</p> <p>Высота потолков 4,1-5,0 м.</p> <p>Нагрузка на перекрытия 1 эт. 400 кгс/м2, на 2 эт. 400-575 кгс/м2.</p> <p>Высокий пешеходный и автомобильный трафик.</p> <p>Рекламное место на фасаде.</p> <p>ОКУПАЕМОСТЬ до 10 лет.</p> <p>ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ЭТАЖАМИ.</p>	https://samara.cian.ru/sale/commercial/194060781

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Таблица 8

№ п/п	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м. в год	Адрес	Описание	Источник информации
1	2400	6 000	Октябрьский р-н, ул.Ново-Садовая, 106	Сдается в аренду торговая площадь в ТД Захар. Помещение расположено на втором этаже здания, на полу износостойкая плитка, по периметру расположены 6 промышленных кондиционеров, позволяющие поддерживать необходимую температуру, мощность 35 кВт с возможностью увеличения, отдельный с/у. также имеется сладкое помещение примыкающее к грузовому лифту, грузоподъемностью 2 тонны. Во дворе парковка для арендаторов, перед зданием парковка для посетителей ТЦ. Основная магистраль города, в шаговой доступности остановки общественного транспорта, метро.	https://samara.cian.ru/rent/commercial/169181952/
2	2088	6 600	Промышленный р-н, Московское шоссе, 284А	Адрес: г. Самара, Московское шоссе, д.284а. Площадь: 2088 м2. Сдается в аренду торговая площадь на третьем этаже отдельностоящего торгово-офисного центра в Промышленном районе. - Первая линия Московского шоссе! - Высокий пешеходный и автомобильный трафик! - Высота потолков 4,2 м. - Выделенная мощность - до 300 кВт. - ОПС. - Отделка пола - керамическая плитка. - Потолок - армстронг. - Большая асфальтированная парковочная площадка перед зданием. В том же здании: универсам Магнит, У Палыча, ресторанный комплекс Токио Суши Via Veneto, клининговая компания, офисы компаний. В шаговой доступности остановки общественного транспорта. Стоимость аренды: 550 руб. за кв. м. + коммунальные услуги.	https://samara.cian.ru/rent/commercial/187615985
3	12900	8 208	Промышленный р-н, Московское шоссе, 276	Торговое помещение 12 900 кв.м. на 2-ом и 3-ем этажах в современном торговом центре. Наличие эскалаторов, первая линия Московского шоссе, активный пешеходный трафик, большая парковка, остановки общественного транспорта. Ставка 580 руб./кв.м + к/у	https://samara.cian.ru/rent/commercial/193839139/

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Таблица 9

№ п/п	Площадь, кв.м.	Ставка аренды, руб./кв.м. в год	Адрес	Описание	Источник информации
1	2200	6 000	Октябрьский р-н, Московское шоссе, лит Д к65	Сдается офисное помещение в торговом центре Мир Кожки на 2 и 3 этаже по 1100 кв. м. Объект находится в деловом центре Самары, в непосредственной близости от: Скала холл, SkyCity, федеральной налоговой службы, ЭкспоВолга и многое др. Имеется собственный паркинг на 80 машин . Три входа, свободная планировка орен спрсе, панорамное остекление. Удобные подъездные пути с московского шоссе и ул. Мичурина, рядом расположены остановки общественного транспорта. Имеются все коммуникации. Подойдет под офис компании, банка, колл-центр и др. Общая стоимость аренды: 1045000 + к/у	https://samara.cian.ru/rent/commercial/194034176
2	3384,2	6 600	Октябрьский р-н, Московское шоссе, 4с9	. Сдается офисное помещение, свободной планировки 2 и 3 этажи Офисного центра Биг-Бен. Площадь 2 этажа -1696,1кв. м. , 3 этажа - 1652,1кв. м Общая площадь 3348,2кв. м. Удачное географическое и территориальное расположение, между двух транспортных артерий города, Московское шоссе и ул. Мичурина, делает данное место - Центром деловой активности. Подъездные пути со стороны Московского шоссе и ул. Мичурина. Три отдельных входа, возможность въезда автомобилем на второй этаж. Кроме того собственник или арендатор по своему усмотрению может организовать свою парковку на втором этаже. Полный пакет коммуникаций и коммунальных услуг: электричество до 120квт, вода хол/гор, центр. отопление, приточно-вытяжная вентиляция, есть места на парковке 1 этажа. Отличный вариант под центральный офис крупной компании, банка, развлекательно-досугового центра и т.д.	https://samara.cian.ru/rent/commercial/190093895
3	6000	6 600	Ленинский р-н, ул.Садовая,181	Адрес: улица Садовая 181 Общая площадь 6 000 кв. м Сдятся в аренду офисное здание, состоящее из семи этажей+цокольный. В непосредственной близости находится Пенсионный фонд, остановки общественного транспорта, новые жилые комплексы и множество магазинов формата стрит ритейл. Парковка на 300 машиномест, приточно-вытяжная вентиляция, 2 центральных лестничных пролта и 2 вспомогательных, два лифта, несколько с/у, разделнные на мужские и женские, место под кухню , различные вариации по планировке, охрана, видеонаблюдение, выделенная мощность 400 квт, возможность деления площадей. Стоимость аренды 1,2 этаж 700 рублей за кв. м+к/у, остальные 600 рублей за кв. м+к/у. Все условия обсуждаются.	https://samara.cian.ru/rent/commercial/173677047

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Таблица 10

№ п/п	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м	Адрес	Описание	Источник информации
1	1 500	15 500 000	10 333	Железнодорожный р-н, ул.Тухачевского	Продается земельный участок на 1 линии ул. Тухачевского в Железнодорожном районе города Самары. Рядом расположены остановки общественного транспорта, многочисленные магазины, офисы компаний, гостиницы, автомойки и т. д. Высокий автомобильный трафик, центральная артерия города. Удобные подъездные пути. Участок ровный, прямоугольной формы, огорожен забором, до участка асфальтированная дорога. Есть все коммуникации: электричество, газ, вода. Район активно застраивается. Участок отлично подходит под строительство гостиницы, офисного здания, автомойки, магазина и т.д.	https://samara.n1.ru/view/27425158/?open_card_land
2	93 000	700 000 000	7 527	Кировский р-н, ул.Алма-Атинская - Московское шоссе	Участок 9,3 га под строительство под любой вид коммерческой или жилой застройки на первой линии (угол Московского шоссе и ул. Алма-атинской) на 17 км Московского шоссе. Зона-Ц2. Техусловия согласованы. Инвестпроект Нет ВРИ Торговые центры Можно изменить Да Технические характеристики Электричество Есть, на участке Газ Есть, по границе участка Канализация Есть, по границе участка Тип Центральная Водоснабжение Есть, по границе участка Тип Центральное Подъездные пути Асфальтированная дорога	https://samara.cian.ru/sale/commercial/187118871/
3	44 231	250 000 000	5 652	Куйбышевский р-н, Южное шоссе	Продается универсальный земельный участок на 1 линии Южного шоссе, на стороне ТК Амбар. Общая площадь земельного участка 445 соток. Удобная транспортная развязка, земельный участок расположен в зоне развитой инфраструктуры. Рядом расположены остановки общественного транспорта, ТК Амбар, автосалоны популярных автомобильных марок и т. д. Очень высокий транспортный и пешеходный трафик. Участок ровный, прямоугольной формы. Есть все коммуникации. Отлично подойдет под строительство торгового объекта, медицинского центра и т. д. Куйбышевский р-н	https://smr.gdeetotdom.ru/obj/commercial/smr/26112004330/

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

№ п/п	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Удельная цена, руб./кв.м	Адрес	Описание	Источник информации
4	22 000	125 000 000	5 682	Куйбышевский р-н, Южное шоссе	Продается земельный участок под коммерческое использование на 1 линии Южного шоссе, на стороне ТК Амбар. Общая площадь земельного участка 220 соток. Удобная транспортная развязка, земельный участок расположен в зоне развитой инфраструктуры. Рядом расположены остановки общественного транспорта, ТК Амбар, автосалоны популярных автомобильных марок. Очень высокий транспортный и пешеходный трафик. Участок ровный, прямоугольной формы. Есть все коммуникации. Отлично подойдет под строительство торгового объекта, медицинского центра и т. д.	https://smr.gdeetotdom.ru/obj/commercial/smr/26112004338/

7. Обоснование выбора подходов к оценке и методов оценки

В соответствии с ФСО № 1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:¹⁵

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Доходный подход.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:¹⁶

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

¹⁵ п.22 ФСО № 7

¹⁶ п.23 ФСО № 7

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:¹⁷

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций,

¹⁷ п.24 ФСО № 7

котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В настоящем Отчете при оценке объекта недвижимости (земельный участок и помещения в расположенном на нем здании) применяются два подхода: сравнительный и доходный. В рамках сравнительного подхода применяется наиболее часто используемый оценщиками метод сравнения продаж, так как он является наиболее «рыночным», базирующимся на ценах фактических сделок или предложений. В рамках доходного подхода применяется метод капитализации, так как оцениваемое помещение находится в хорошем состоянии и не требуются значительные капитальные вложения в его ремонт или реконструкцию. Затратный подход в настоящем отчете не применяется, так как оценивается не все здание, а часть помещений в здании (затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений).

Каждый из этих подходов может, в зависимости от цели оценки и ситуации на рынке, привести к получению различных значений стоимостей объекта оценки. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных

подходов и таким образом установить весовые коэффициенты результатам, полученным различными подходами. Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости рассчитывается как средневзвешенная величина стоимости объекта, полученная по различным подходам.

8. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом

8.1. Методика расчета

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы в недавнее время или выставлены на продажу на дату оценки. На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объектов оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта оценки, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Стоимость объекта недвижимости при данном подходе определяется ценой за аналогичный по качеству объект. Отклонения по характеристикам объектов-аналогов от оцениваемого объекта учитываются внесением поправок при приведении удельных стоимостей объектов-аналогов к характеристикам оцениваемого объекта. Удельная стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенное значение удельных стоимостей объектов-аналогов с учетом корректировок. Стоимость объекта по сравнительному подходу рассчитывается как произведение полученной удельной стоимости на величину площади объекта.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:¹⁸

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

¹⁸ п22е ФСО № 7

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

8.2. Расчет стоимости имущества

Расчет стоимости земельного участка в составе объекта оценки

Информация о земельных участках -аналогах, выставленных на продажу на дату оценки, приведена в табл. 10. Источники информации приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

За единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. общей площади, так как это типичная единица сравнения на рынке недвижимости.

Комментарии и обоснование вводимых поправок приводится далее.

Передаваемые права. Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Объекты аналоги выставлены на продажу на праве собственности. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости. В данном случае, введение корректировок не требуется, поскольку все объекты считаются свободными от каких либо обязательств.

Условия финансирования. Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка условия финансирования. Поправки в данном случае не вводились, так как условия финансирования рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия продажи. Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Поправки в данном случае не вводились, так как условия продажи объектов рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Информация о всех объектах-аналогах актуальна на дату оценки, что позволило не применять поправки на изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки.

Вводя корректировку на торг оценщик исходил из того что анализируются не цены сделок, а цены предложения на продажу. Зачастую при продаже объектов недвижимости цены реальных сделок ниже. Скидки на торг для земельных участков приведены в табл. 11.¹⁹

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости-2016 Том 3. Земельные участки, Нижний Новгород, 2016

Таблица 11

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

В расчет берем среднее значение скидки на уторговывание на цены для земельных участков под офисно-торговую застройку составляющее 9,7%. (Выше в разделе Анализ рынка приведена информация о том, что в Самаре скидка на торг при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку находится в диапазоне от 5% до 15%).

Местоположение. По данному фактору учитываются 2 параметра: территориальное расположение в черте города и расположение объекта на «красной линии». Ценностные коэффициенты места расположения внутри города приведены в табл. 12.²⁰

Таблица 12

²⁰ Справочник оценщика недвижимости-2016 Том 3. Земельные участки, Нижний Новгород, 2016

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83
Под офисно-торговую застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,90	0,88	0,92
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,78
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,72	0,70	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,70	0,74

Объект оценки расположен в локальном центре административного района, а аналоги – в районе крупных автомагистралей. Корректировка на место расположения внутри города рассчитывается как отношение ценностного коэффициента места расположения объекта оценки к ценностному коэффициенту места расположения аналога и составляет 1,25 ($0,9/0,72 = 1,25$)

Корректировка на «красную линию» не вводится, так как по этому фактору объект оценки и аналоги сопоставимы.

Категория земель и разрешенное использование. Корректировка не вводится, так как по этому фактору объект оценки и аналоги сопоставимы.

Общая площадь (фактор масштаба)

С увеличением общей площади объекта недвижимости его удельная стоимость (стоимость 1 кв.м.) снижается, и наоборот. Корректировка на масштаб вводится в соответствии с данными табл. 13²¹.

Таблица 13

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Объект оценки и аналог № 4 имеют площадь 1-3 га, к данному аналогу корректировка не вводится. Аналог № 1 имеет площадь 0,1-0,5 га, корректировка составляет 0,84. Аналоги № 2 и № 3 имеют площадь более 3га, корректировка составляет 1,04.

²¹ Справочник оценщика недвижимости-2016 Том 3. Земельные участки, Нижний Новгород, 2016

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Наличие коммуникаций

В объекте оценки и в аналогах №№ 1,3,4 имеются все коммуникации, а в аналоге № 2 только электроснабжение. К данному аналогу вводится корректировка на водоснабжение в размере 1,07 и на канализацию в размере 1,05 (см. выше в разделе Анализ рынка). Корректировка на коммуникации для данного аналога составляет 1,124 ($1,07 \times 1,05 = 1,124$)

По остальным параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Никаких других корректировок вводить не требуется.

В табл. 14 приведен расчет удельных стоимостей объектов-аналогов с учетом корректировок.

Таблица 14

№ п/п	Удельная стоимость, руб./кв.м	Удельная стоимость с учетом корректировки на уторговывание, руб./кв. м	Корректировка на место расположения	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв. м	Корректировка на коммуникации	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв. м	Корректировка на масштаб	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв. м
1	10 333	9 434	1,25	11 793	1,000	11793	0,84	9 906
2	7 527	6 872	1,25	8 590	1,124	9655	1,04	10 041
3	5 652	5 160	1,25	6 450	1,000	6450	1,04	6 708
4	5 682	5 188	1,25	6 485	1,000	6485	1,00	6 485

Диапазон скорректированных значений удельной стоимости объектов – аналогов достаточно широк: от 6485 до 10041 руб./кв.м. Поэтому значения выборки удельных стоимостей объектов – аналогов проверены на нормальность и на наличие грубых погрешностей.

Ниже приведены результаты проверки на нормальность выборки удельной стоимости объектов-аналогов:

Проверка гипотезы о нормальности распределения исходной выборки данных

По коэффициенту вариации

v=	24%	Удовлетворяет
----	-----	---------------

По критерию САО

n=	4
САО=	1688,500
S _n =	1952,61
Принимаем	

С использованием показателей асимметрии и эксцесса

g ₁ =	0,00
g ₂ =	-1,99
G ₁ =	-0,01
G ₂ =	-5,91

$S_{G1} =$	1,01
$S_{G2} =$	2,62
Принимаем	

Выборка нормальная. Коэффициент вариации выборки удельной стоимости объектов-аналогов 24%.

Для целей оценки приемлемой точностью оценки считается величина коэффициента вариации (отношение среднеквадратичного отклонения к среднему значению) менее 33% (В.С. Болдырев, А.Е. Федорова, «Введение в теорию оценки недвижимости», М-1997, стр.67). С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений²².

Если изменчивость вариационного ряда незначительная (коэффициент вариации менее 10%), при согласовании наиболее уместно принимать среднее значение выборки. Если коэффициент вариации более 10%, но не превышает 33%, при согласовании наиболее уместно принимать не среднее значение выборки, а средневзвешенное значение. Если коэффициент вариации превышает 33%, с целью обеспечения нормальности выборки из нее необходимо исключить значения, наиболее отличающиеся от среднего значения.

Далее выборка проверяется на наличие грубых погрешностей. Для крайних (минимального и максимального) значений выборки с помощью метода Граббса с заданной доверительной вероятностью 0,95 проверяется гипотеза о том, что значение элемента выборки является грубой погрешностью. Если при уровне значимости 0,05 гипотеза о грубой ошибке подтверждается, такой элемент выборки можно считать грубой погрешностью и удалить из выборки. Далее с оставшимися элементами выборки процедура повторяется.

Проверка гипотезы о грубых погрешностях в выборке осуществлена с помощью программы, разработанной оценочной фирмой «БОСИ» (194044, г. Санкт-Петербург, ул. Чугунная, 40. www.bosy.ru). Для проверки гипотезы о грубых погрешностях в выборке используется критерий Граббса.

- Использование именно критерия Граббса предполагает стандарт ГОСТ Р ИСО 5725-2-2002 «Точность (правильность и прецизионность) методов и результатов измерений. Часть 2. Основной метод определения повторяемости и воспроизводимости стандартного метода измерений», представляющий собой аутентичный текст соответствующего международного стандарта ИСО 5725.

- **Критерий Граббса проверки на один выброс.** Пусть X_1, X_2, \dots, X_n – наблюдаемая выборка, $X_{(1)} \leq X_{(2)} \leq \dots \leq X_{(n)}$ – построенный по ней вариационный ряд. Проверяемая гипотеза H_0 заключается в том, что все X_1, X_2, \dots, X_n принадлежат одной генеральной совокупности. При проверке на выброс наибольшего выборочного значения конкурирующая гипотеза H_1 заключается в том, что $X_{(1)}, X_{(2)}, \dots, X_{(n-1)}$ принадлежат одному закону, а $X_{(n)}$ – некоторому другому, существенно сдвинутому вправо. При проверке на выброс $X_{(n)}$ статистика критерия Граббса имеет вид

²² Источник информации: <http://financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

$$G_n = (X_{(n)} - \bar{X}) / S, \quad (1)$$

где

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n X_j, \quad (2)$$

$$S^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{j=1}^n (X_j - \bar{X})^2, \quad (3)$$

$$S = \sqrt{S^2} \quad (4)$$

При проверке на выброс наименьшего выборочного значения конкурирующая гипотеза H_1 предполагает, что $X_{(1)}$ принадлежит некоторому другому закону, существенно сдвинутому влево. В данном случае вычисляемая статистика принимает вид

$$G_1 = (\bar{X} - X_{(1)}) / S \quad (5)$$

Максимальный или минимальный элемент выборки считается выбросом, если значение соответствующей статистики меньше критического: $G_n < G_{n,\alpha}$ или $G_1 < G_{1,\alpha}$, где α – , уровень значимости.

По результатам сравнения значений основной статистики с критическими значениями выдаются текстовые сообщения:

Принимаем – гипотеза о том, что значение элемента выборки является грубой погрешностью, не подтверждается на заданном уровне значимости; элемент должен быть оставлен в выборке;

Отсеиваем – на заданном уровне значимости подтверждается гипотеза о грубой ошибке, элемент выборки можно считать грубой погрешностью и удалить из выборки.

Результаты проверки приведены в табл. 15.

Таблица 15

Последовательная проверка минимального и максимального наблюдения на наличие грубой ошибки по критерию Граббса

n	X	n=	95% доверительный интервал			
1	6485	X _{ср.} =	8285,000	[5177,955 ; 11392,045]		
2	6708	S _n =	1952,614			
3	9906		C _(0,10)	C _(0,05)	C _(0,025)	
4	10041		0,098	0,049	0,025	
5		G ₁ =	0,622	Принимаем	Принимаем	Принимаем
6		G _n =	0,641	Принимаем	Принимаем	Принимаем
7		Начальная сортировка				
8		Удаление минимального X				
9		Удаление максимального X				
10						
11						
12						

Гипотеза о том, что минимальное и максимальное значения выборки являются грубой

погрешностью с заданной доверительной вероятностью не подтверждается и их не надо исключать из рассмотрения.

Коэффициент вариации (отношение среднеквадратичного отклонения к среднему арифметическому значению) составляет 24%, поэтому оценщик считает уместным в качестве согласованной удельной стоимости объекта оценки принять не среднее арифметическое значение, а средневзвешенное значение удельных стоимостей аналогов.

Стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка определяется как средневзвешенное значение откорректированных удельных цен объектов-аналогов. Веса, присваиваемые показателям удельной стоимости объектов-аналогов тем больше, чем меньше процент изменения стоимости аналога при его приведении к характеристикам объекта оценки, т.е. чем ближе характеристики объекта-аналога к характеристикам объекта оценки. Веса, присваиваемые показателям удельной стоимости объектов-аналогов, рассчитываются по формуле:

$$\text{Вес}_i = (100 - \text{ПИ}_i) / \sum_{i=1}^n (100 - \text{ПИ}_i)$$

где :

Вес_i – вес показателя удельной стоимости *i*-того аналога;

ПИ_i – процент изменения (по модулю) стоимости *i*-того аналога при его приведении к характеристикам объекта оценки;

n - количество объектов-аналогов.

Расчет удельной стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных значений удельных стоимостей аналогов приведен в табл. 16

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Таблица 16

Объект	Цена за 1 кв.м до внесения корректировок, руб.	Скорректированная цена за 1 кв.м, руб.	Процент (по модулю) изменения цены (ПИ _i)	Вес	Взвешенная цена за 1 кв.м, руб.
аналог №1	10 333	9906	4	0,291	2883
аналог №2	7 527	10041	33	0,203	2038
аналог №3	5 652	6708	19	0,245	1643
аналог №4	5 682	6485	14	0,261	1693
Средневзвешенная величина				1,000	8257

Таким образом, удельная стоимость оцениваемого участка составляет 8257 руб./кв.м.

Рыночная стоимость земельного участка по сравнительному подходу определяется умножением удельной стоимости участка на величину его площади. Расчет рыночной стоимости участка приведен в табл. 17.

Таблица 17

Удельная стоимость участка, руб./кв.м.	Площадь участка, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
8257	28 679,7	236 808 283	236 808 000

Расчет стоимости торговых помещений в составе объекта оценки

Информация о торговых помещениях-аналогах, выставленных на продажу на дату оценки, приведена в табл. 6. Источники информации приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

За единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. общей площади, так как это типичная единица сравнения на рынке недвижимости.

Комментарии и обоснование вводимых поправок приводится далее.

Передаваемые права. Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Объекты аналоги выставлены на продажу на праве собственности. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости. В данном случае, введение корректировок не требуется, поскольку все объекты считаются свободными от каких либо обязательств.

Условия финансирования. Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка условия финансирования. Поправки в данном случае не вводились, так как условия финансирования рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия продажи. Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Поправки в данном случае не вводились, так как условия продажи объектов рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Информация о всех объектах-аналогах актуальна на дату оценки, что позволило не применять поправки на изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки.

Вводя корректировку на торг оценщик исходил из того что анализируются не цены сделок, а цены предложения на продажу. Зачастую при продаже объектов недвижимости цены реальных сделок ниже. Скидки на торг при продаже торговых помещений в Самаре составляет в среднем 10% (см. выше раздел Анализ рынка).

Местоположение. По данному фактору учитываются 3 параметра: территориальное расположение в черте города, административный район города и расположение объекта на «красной линии». Ценностные коэффициенты места расположения внутри города приведены в табл. 18.²³

Таблица 18

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Объект оценки и аналоги №№ 1 и 3 расположены в локальном центре административного района, а аналог № 2 – в районе крупных автомагистралей. Корректировка на место расположения внутри города рассчитывается как отношение ценностного коэффициента места расположения объекта оценки к ценностному коэффициенту места расположения аналога и для аналога № 2 составляет 1,18 ($0,87/0,74 = 1,18$)

Корректировка на административный район города рассчитывается как отношение средней удельной стоимости торговых помещений в районе расположения объекта оценки (см. выше раздел Анализ рынка) к средней удельной стоимости помещений в районе расположения аналога. Расчет корректировки на административный район города приведен в табл. 19.

Таблица 19

Объект	Район	Средняя удельная стоимость торгового помещения в районе, руб./кв.м.	Корректировка на место расположения
Аналог 1	Октябрьский р-н	72 313	1,019
Аналог 2	Октябрьский р-н	72 313	1,019
Аналог 3	Самарский р-н	51 966	1,418
Объект оценки	Промышленный район	73 680	

²³ Справочник оценщика недвижимости-2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Корректировка на «красную линию» не вводится, так как по этому фактору объект оценки и аналоги сопоставимы.

Корректировка на различия в площади земельного участка в составе объекта рассчитывается исходя из стоимости 1 кв.м. земли, определенной выше и составляющей 8 257 руб./кв.м. При этом для объекта оценки и для аналогов рассчитывается коэффициент обеспеченности земельным участком, равный отношению площади участка к площади помещений. Величина поправки на различия в площади земельного участка рассчитывается как разница стоимости земельного участка, приходящегося на 1 кв.м. помещений объекта оценки и объектов аналогов. (При расчете коэффициента обеспеченности земельным участком учитывается вся площадь помещений объекта оценки). По аналогам, в которых не указана площадь земельного участка, принимается, что они выставлены на продажу без земельного участка. Расчет поправки на различия в площади земельного участка в составе объекта приведен в табл. 20.

Таблица 20

№ п/п	Площадь помещений, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент обеспеченности земельным участком	Разница обеспеченности земельным участком	Стоимость земли, руб./кв.м.	Корректировка на различия в площади земельного участка, руб./кв.м.
Объект оценки	28683	28679,	1,000			
1	5381,8	1 984	0,369	0,631	8 257	5 210
2	13600			1,000	8 257	8 257
3	7067			1,000	8 257	8 257

Общая площадь (фактор масштаба)

С увеличением общей площади объекта недвижимости его удельная стоимость (стоимость 1 кв.м.) снижается, и наоборот. Корректировка на масштаб не вводится так как объект оценки и аналоги имеют сопоставимую площадь (более 2000 кв.м. - максимальное значение в матрице коэффициентов для корректировки на масштаб в справочнике²⁴)

По остальным параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Никаких других корректировок вводить не требуется.

В табл. 21 приведен расчет удельных стоимостей объектов-аналогов с учетом корректировок.

²⁴ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

Таблица 21

№ п/п	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Удельная стоимость с учетом корректировки на уторговывание, руб./кв.м.	Корректировка на место расположения в пределах города	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на административный район,	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб./кв.м.	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.
1	48 125	43 313	1	43 313	1,019	44 136	5 210	49 346
2	38 971	35 074	1,18	41 387	1,019	42 173	8 257	50 430
3	39 621	35 659	1	35 659	1,418	50 564	8 257	58 821

Диапазон скорректированных значений удельной стоимости объектов – аналогов достаточно широк: от 49396 до 58821 руб./кв.м. Поэтому значения выборки удельных стоимостей объектов – аналогов проверены на нормальность и на наличие грубых погрешностей.

Ниже приведены результаты проверки на нормальность выборки удельной стоимости объектов-аналогов:

Проверка гипотезы о нормальности распределения исходной выборки данных

По коэффициенту вариации

v=	10%	Удовлетворяет
----	-----	---------------

По критерию САО

n=	3
САО=	3970,222
S _n =	5185,87
Принимаем	

По критерию размаха

R/S _n	1,827	Рез -тат
p=0.01	2	Принимаем
	1,737	
p=0.05	1,999	Принимаем
	1,758	
p=0.1	1,997	Принимаем
	1,782	

Выборка нормальная. Коэффициент вариации выборки удельной стоимости объектов-аналогов 10%.

Для целей оценки приемлемой точностью оценки считается величина коэффициента вариации (отношение среднеквадратичного отклонения к среднему значению) менее 33% (В.С. Болдырев, А.Е. Федорова, «Введение в теорию оценки недвижимости», М-1997, стр.67). С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений²⁵.

Если изменчивость вариационного ряда незначительная (коэффициент вариации не более 10%), при согласовании наиболее уместно принимать среднее значение выборки. Если коэффициент вариации более 10%, но не превышает 33%, при согласовании наиболее уместно принимать не среднее значение выборки, а средневзвешенное значение. Если коэффициент вариации превышает 33%, с целью обеспечения нормальности выборки из нее необходимо

²⁵ Источник информации: <http://financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

исключить значения, наиболее отличающиеся от среднего значения.

Далее выборка проверяется на наличие грубых погрешностей. Для крайних (минимального и максимального) значений выборки с помощью метода Граббса с заданной доверительной вероятностью 0,95 проверяется гипотеза о том, что значение элемента выборки является грубой погрешностью. Если при уровне значимости 0,05 гипотеза о грубой ошибке подтверждается, такой элемент выборки можно считать грубой погрешностью и удалить из выборки. Далее с оставшимися элементами выборки процедура повторяется.

Результаты проверки приведены в табл. 22.

Таблица 22

Последовательная проверка минимального и максимального наблюдения на наличие грубой ошибки по критерию Граббса

n	X	n=	3	95% доверительный интервал		
1	49346	X _{ср.} =	52865,667	[39983,248 ; 65748,085]		
2	50430	S _n =	5185,871			
3	58821			C _(0,10)	C _(0,05)	C _(0,025)
4				0,011	0,003	0,001
5		G _i =	0,655	Принимаем	Принимаем	Принимаем
6		G _n =	0,011	Принимаем	Принимаем	Принимаем
7		Начальная сортировка				
8						
9		Удаление минимального X				
10						
11		Удаление максимального X				
12						

Гипотеза о том, что минимальное и максимальное значения выборки являются грубой погрешностью с заданной доверительной вероятностью не подтверждается и их не надо исключать из рассмотрения.

Коэффициент вариации (отношение среднеквадратичного отклонения к среднему арифметическому значению) составляет 10%, поэтому оценщик считает уместным в качестве согласованной удельной стоимости объекта оценки принять среднее арифметическое значение. Таким образом, удельная стоимость оцениваемых торговых помещений с учетом округления составляет 52 866 руб./кв.м.

Рыночная стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу определяется умножением удельной стоимости на величину его площади. Расчет рыночной стоимости торговых помещений приведен в табл. 23.

Таблица 23

Удельная стоимость, руб./кв.м.	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
52 866	24 817,9	1 312 023 101

Расчет стоимости офисных помещений в составе объекта оценки

Информация об офисных помещениях-аналогах, выставленных на продажу на дату оценки, приведена в табл. 7. Источники информации приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

За единицу сравнения принята стоимость 1 кв.м. общей площади, так как это типичная единица сравнения на рынке недвижимости.

Комментарии и обоснование вводимых поправок приводится далее.

Передаваемые права. Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Объекты аналоги выставлены на продажу на праве собственности. Поправка вводится в случае отягощения прав залогом, арендой либо другими обязательствами, относимыми к недвижимости. В данном случае, введение корректировок не требуется, поскольку все объекты считаются свободными от каких либо обязательств.

Условия финансирования. Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка условия финансирования. Поправки в данном случае не вводились, так как условия финансирования рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия продажи. Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Поправки в данном случае не вводились, так как условия продажи объектов рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Информация о всех объектах-аналогах актуальна на дату оценки, что позволило не применять поправки на изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки.

Вводя корректировку на торг оценщик исходил из того что анализируются не цены сделок, а цены предложения на продажу. Зачастую при продаже объектов недвижимости цены реальных сделок ниже. Скидки на торг при продаже офисных помещений в Самаре составляет в среднем 15% (см. выше раздел Анализ рынка).

Местоположение. По данному фактору учитываются 3 параметра: территориальное расположение в черте города, административный район города и расположение объекта на «красной линии». Ценностные коэффициенты места расположения внутри города приведены в табл. 18.

Объект оценки и аналог № 3 расположены в локальном центре административного района, а аналоги № 1 и № 2 – в районе крупных автомагистралей. Корректировка на место расположения внутри города рассчитывается как отношение ценностного коэффициента места расположения объекта оценки к ценностному коэффициенту места расположения аналога и для аналогов № 1 и № 2 составляет 1,18 ($0,87/0,74 = 1,18$)

Корректировка на административный район города рассчитывается как отношение средней удельной стоимости офисных помещений в районе расположения объекта оценки (см. выше раздел Анализ рынка) к средней удельной стоимости помещений в районе расположения аналога. Расчет корректировки на административный район города приведен в табл. 19.

Таблица 19

Объект	Район	Средняя удельная стоимость офисного помещения в районе, руб./кв.м.	Корректировка на место расположения
Аналог 1	Октябрьский р-н	58 667	1,018
Аналог 2	Октябрьский р-н	58 667	1,018
Аналог 3	Самарский р-н	53694	1,112
Объект оценки	Промышленный район	59 712	

Объект оценки и аналоги №1 и №3 расположены на красной линии, а аналог № 2 расположен внутриквартально. К этому аналогу вводится корректировка на красную линию в соответствии с данными, приведенными в табл. 24.²⁶

Таблица 24

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Для аналога № 2 корректировка на красную линию составляет 1,25 ($1/0,8 = 1,25$)

Корректировка на различия в площади земельного участка в составе объекта рассчитывается исходя из стоимости 1 кв.м. земли, определенной выше и составляющей 8 257 руб./кв.м. При этом для объекта оценки и для аналогов рассчитывается коэффициент обеспеченности земельным участком, равный отношению площади участка к площади помещений. Величина поправки на различия в площади земельного участка рассчитывается как разница стоимости земельного участка, приходящегося на 1 кв.м. помещений объекта оценки и объектов аналогов. (При расчете коэффициента обеспеченности земельным участком учитывается вся площадь помещений объекта оценки). По аналогам, в которых не указана площадь земельного участка, принимается, что они выставлены на продажу без земельного участка. Расчет поправки на различия в площади земельного участка в составе объекта приведен в табл. 25.

Таблица 25

№ п/п	Площадь помещений, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент обеспеченности земельным участком	Разница обеспеченности земельным участком	Стоимость земли, руб./кв.м.	Корректировка на различия в площади земельного участка, руб./кв.м.
Объект оценки	28683	28679,	1,000			
1	4893,2		-	1,000	8 257	8 257
2	2289,1		-	1,000	8 257	8 257
3	3266		-	1,000	8 257	8 257

Общая площадь (фактор масштаба)

С увеличением общей площади объекта недвижимости его удельная стоимость (стоимость 1 кв.м.) снижается, и наоборот. Корректировка на масштаб не вводится так как объект оценки и аналоги имеют сопоставимую площадь (более 2000 кв.м. - максимальное значение в матрице коэффициентов для корректировки на масштаб в справочнике²⁷)

²⁶ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

²⁷ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

По остальным параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Никаких других корректировок вводить не требуется.

В табл. 26 приведен расчет удельных стоимостей объектов-аналогов с учетом корректировок.

Таблица 26

№ п/п	Удельная стоимость, руб./кв.м.	Удельная стоимость с учетом корректировки на уторговывание, руб./кв.м.	Корректировка на место расположения в пределах города	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на административный район,	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на красную линию	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на обеспеченность земельным участком, руб./кв.м.	Удельная стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м.
1	20 000	17 000	1,18	20 060	1,018	20 421	1	20 421	8 257	28 678
2	34 948	29 706	1,18	35 053	1,018	35 684	1,25	44 605	8 257	52 862
3	45 018	38 265	1	38 265	1,112	42 551	1	42 551	8 257	50 808

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Диапазон скорректированных значений удельной стоимости объектов – аналогов достаточно широк: от 28678 до 52862 руб./кв.м. Поэтому значения выборки удельных стоимостей объектов – аналогов проверены на нормальность и на наличие грубых погрешностей.

Ниже приведены результаты проверки на нормальность выборки удельной стоимости объектов-аналогов:

Проверка гипотезы о нормальности распределения исходной выборки данных

По коэффициенту вариации

$v=$	30%	Удовлетворяет
------	-----	---------------

По критерию САО

$n=$	3
САО=	10292,000
$S_n=$	13409,09
Принимаем	

По критерию размаха

R/S_n	1,804	Рез -тат
$p=0.01$	2	Принимаем
	1,737	
$p=0.05$	1,999	Принимаем
	1,758	
$p=0.1$	1,997	Принимаем
	1,782	

Выборка нормальная. Коэффициент вариации выборки удельной стоимости объектов-аналогов 30%.

Для целей оценки приемлемой точностью оценки считается величина коэффициента вариации (отношение среднеквадратичного отклонения к среднему значению) менее 33% (В.С. Болдырев, А.Е. Федорова, «Введение в теорию оценки недвижимости», М-1997, стр.67). С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений²⁸.

Если изменчивость вариационного ряда незначительная (коэффициент вариации не более 10%), при согласовании наиболее уместно принимать среднее значение выборки. Если коэффициент вариации более 10%, но не превышает 33%, при согласовании наиболее уместно принимать не среднее значение выборки, а средневзвешенное значение. Если коэффициент вариации превышает 33%, с целью обеспечения нормальности выборки из нее необходимо исключить значения, наиболее отличающиеся от среднего значения.

²⁸ Источник информации: <http://financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Далее выборка проверяется на наличие грубых погрешностей. Для крайних (минимального и максимального) значений выборки с помощью метода Граббса с заданной доверительной вероятностью 0,95 проверяется гипотеза о том, что значение элемента выборки является грубой погрешностью. Если при уровне значимости 0,05 гипотеза о грубой ошибке подтверждается, такой элемент выборки можно считать грубой погрешностью и удалить из выборки. Далее с оставшимися элементами выборки процедура повторяется.

Результаты проверки приведены в табл. 27.

Таблица 27

Последовательная проверка минимального и максимального наблюдения на наличие грубой ошибки по критерию Граббса

n	X	n=	3	95% доверительный интервал		
1	28678	X _{ср.} =	44116,000	[10805,982 ; 77426,018]		
2	50808	S _n =	13409,087			
3	52862			C _(0,10)	C _(0,05)	C _(0,025)
4				0,011	0,003	0,001
5		G _i =	0,006	Отсеиваем	Принимаем	Принимаем
6		G _n =	0,681	Принимаем	Принимаем	Принимаем
7		Начальная сортировка				
8						
9		Удаление минимального X				
10						
11		Удаление максимального X				
12						

Гипотеза о том, что минимальное значение выборки является грубой погрешностью с заданной доверительной вероятностью подтверждается и его надо исключить из рассмотрения.

Значения двух оставшихся элементов выборки достаточно близки (отклонения от среднего значения менее 2%), поэтому удельная стоимость объекта оценки рассчитывается как среднее значение удельной стоимости двух оставшихся аналогов. Таким образом, удельная стоимость оцениваемых офисных помещений составляет 51 835 руб./кв.м.

Рыночная стоимость объекта недвижимости по сравнительному подходу определяется умножением удельной стоимости на величину его площади. Расчет рыночной стоимости офисных помещений приведен в табл. 28.

Таблица 28

Удельная стоимость а, руб./кв.м.	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
51 835	3865,1	200 347 459

В табл. 29 приведен расчет рыночной стоимости объекта оценки, определенной сравнительным подходом (РСсп).

Таблица 29

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Торговые помещения	24 817,9	1 312 023 101
Офисные помещения	3 865,1	200 347 459
Объект оценки	28 683	1 512 370 560

9. Расчет стоимости объекта доходным подходом

9.1. Методика расчета.

Оценка недвижимости методом капитализации дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости, на дату оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов (до налогообложения), которые принесет данная недвижимость. При применении данного метода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход. При этом гарантированный доход от эксплуатации может быть получен в случае сдачи помещений объекта оценки в аренду. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки сделать вывод о стоимости объекта.

Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (от сдачи в аренду).

Процедура расчетов имеет следующую последовательность:

- определение потенциального валового дохода от сдачи объекта в аренду. Потенциальный валовой доход определяется произведением годовых арендных ставок на величину соответствующих площадей;
- определение возможных потерь при сборе арендной платы (риск недополучения арендной платы из-за недозагрузки) и корректировка потенциального валового дохода для определения действительного валового дохода;
- определение операционных расходов и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода;
- определение ставки капитализации;
- определение текущей стоимости чистого операционного дохода от сдачи объекта в аренду. Текущая стоимость будущих доходов определяется делением чистого операционного дохода на ставку капитализации и является оценкой стоимости объекта методом капитализации дохода.

9.2. Расчет стоимости имущества

Определение ставки аренды торговых помещений

Информация о торговых помещениях - аналогах, выставленных в аренду на дату оценки на условиях «чистой аренды» (оплату коммунальных услуг и электроэнергии несет арендатор) приведена в табл. 8. Источники информации об объектах - аналогах приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

В качестве ставки аренды помещений объекта оценки принимается средневзвешенное значение ставки «чистой аренды» объектов-аналогов с учетом корректировок.

Передаваемые права. Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В данном случае, введение корректировок не требуется, поскольку все объекты считаются свободными от каких либо обязательств.

Условия финансирования. Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка условия финансирования. Поправки в данном случае не вводились, так как условия финансирования рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия продажи. Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Поправки в данном случае не вводились, так как условия продажи объектов рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Информация о всех объектах-аналогах актуальна на дату оценки, что позволило не применять поправки на изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки.

Вводя корректировку на торг оценщик исходил из того что анализируются не цены сделок, а цены предложения на продажу. Зачастую при продаже и аренде объектов

недвижимости цены реальных сделок ниже. Скидки на торг при аренде торговых помещений в Самаре составляет в среднем 8% (см. выше раздел Анализ рынка).

Местоположение. По данному фактору учитываются 3 параметра: территориальное расположение в черте города, административный район города и расположение объекта на «красной линии». Ценностные коэффициенты места расположения внутри города приведены в табл. 18.

Объект оценки расположен в локальном центре административного района, а аналоги – в районе крупных автомагистралей. Корректировка на место расположения внутри города рассчитывается как отношение ценностного коэффициента места расположения объекта оценки (см. табл. 18) к ценностному коэффициенту места расположения аналога и для аналогов составляет 1,18 ($0,87/0,74 = 1,18$)

Корректировка на административный район города рассчитывается как отношение средней ставки аренды торговых помещений в районе расположения объекта оценки (см. выше раздел Анализ рынка) к ставке аренды торговых помещений в районе расположения аналога. Расчет корректировки на административный район города приведен в табл. 30.

Таблица 30

Объект	Район	Ставка аренды в районе, руб./кв.м. в год	Корректировка на место расположения
Аналог 1	Октябрьский р-н	798	0,959
Аналог 2	Промышленный район	765	1,000
Аналог 3	Промышленный район	765	1,000
Объект оценки	Промышленный район	765	

Объект оценки и аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется

Общая площадь (фактор масштаба)

С увеличением общей площади объекта недвижимости его удельная стоимость (стоимость 1 кв.м.) снижается, и наоборот. Корректировка на масштаб не вводится так как объект оценки и аналоги имеют сопоставимую площадь (более 2000 кв.м. - максимальное значение в матрице коэффициентов для корректировки на масштаб в справочнике²⁹)

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж расположения рассчитывается как отношение средневзвешенного значения коэффициента этажности объекта оценки к средневзвешенному коэффициенту этажности объекта аналога. При расчете средневзвешенного значения коэффициента этажности используются ценностные коэффициенты этажа в соответствии с данными табл. 31.³⁰

²⁹ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

³⁰ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

Таблица 31

наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Расчет корректировок на этаж приведен в табл. 32.

Таблица 32

№ п/п	Доля помещений в подвале (ценностной коэффициент 0,73)	Доля помещений в цоколе (ценностной коэффициент 0,82)	Доля помещений на 1 этаже (ценностной коэффициент 1,00)	Доля помещений на 2 этаже и выше (ценностной коэффициент 0,86)	Средневзвешенный коэффициент этажности	Корректировка на этаж
Объект оценки			0,324	0,676	0,905	
1				1,00	0,860	1,052
2				1,00	0,860	1,052
3				1,00	0,860	1,052

По остальным параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Никаких других корректировок вводить не требуется.

В табл. 33 приведен расчет ставки аренды объектов-аналогов с учетом корректировок.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Таблица 33

№ п/п	Ставка аренды, руб./кв.м.	Ставка аренды с учетом корректировки на уторговывание, руб./кв.м.	Корректировка на место расположения в черте города	Ставка аренды с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на административный район города	Ставка аренды с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на этаж	Ставка аренды с учетом корректировки, руб./кв.м.
1	6 000	5 520	1,18	6 514	0,959	6 247	1,052	6 572
2	6 600	6 072	1,18	7 165	1,000	7 165	1,052	7 538
3	8 208	7 551	1,18	8 910	1,000	8 910	1,052	9 373

Гипотеза о том, что минимальное и максимальное значения выборки являются грубой погрешностью, с заданной доверительной вероятностью не подтверждается и их не надо исключать из рассмотрения.

Коэффициент вариации (отношение среднеквадратичного отклонения к среднему арифметическому значению) составляет 18%, поэтому оценщик считает уместным в качестве согласованной ставки аренды объекта оценки принять не среднее арифметическое значение, а средневзвешенное значение ставки аренды аналогов. Расчет ставки аренды объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных значений ставки аренды аналогов приведен в табл. 35

Таблица 35

Объект	Ставка аренды до внесения корректировок, руб./кв.м.	Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м.	Процент (по модулю) изменения цены (ПИ _i)	Вес	Взвешенная ставка аренды, руб./кв.м.
аналог №1	6 000	6 572	10	0,344	2 261
аналог №2	6 600	7 538	14	0,328	2 472
аналог №3	8 208	9 373	14	0,328	3 074
Средневзвешенная величина				1,000	7807

Таким образом, ставка аренды торговых помещений в составе оцениваемого объекта недвижимости составляет 7807 руб./кв.м. в год

Определение ставки аренды офисных помещений

Информация об офисных помещениях - аналогах, выставленных в аренду на дату оценки на условиях «чистой аренды» (оплату коммунальных услуг и электроэнергии несет арендатор) приведена в табл. 9. Источники информации об объектах - аналогах приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

В качестве ставки аренды помещений объекта оценки принимается средневзвешенное значение ставки «чистой аренды» объектов-аналогов с учетом корректировок.

Передаваемые права. Сравнение производится только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В данном случае, введение корректировок не требуется, поскольку все объекты считаются свободными от каких либо обязательств.

Условия финансирования. Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка условия финансирования. Поправки в данном случае не вводились, так как условия финансирования рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия продажи. Поправка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Поправки в данном случае не вводились, так как условия продажи объектов рассматриваются как обычные, в типичных условиях.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Информация о всех объектах-аналогах актуальна на дату оценки, что позволило не применять поправки на изменения цен за период между датами сделки (предложения) и оценки.

Вводя корректировку на торг оценщик исходил из того что анализируются не цены сделок, а цены предложения на продажу. Зачастую при продаже и аренде объектов недвижимости цены реальных сделок ниже. Скидки на торг при аренде офисных помещений в Самаре составляет в среднем 8% (см. выше раздел Анализ рынка).

Местоположение. По данному фактору учитываются 3 параметра: территориальное расположение в черте города, административный район города и расположение объекта на «красной линии». Ценностные коэффициенты места расположения внутри города приведены в табл. 18.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Объект оценки и аналог №1 расположены в локальном центре административного района, а аналог №2 – в районе крупных автомагистралей, аналог № 3 – в спальном микрорайоне высотной застройки. Корректировка на место расположения внутри города рассчитывается как отношение ценностного коэффициента места расположения объекта оценки (см. табл. 18) к ценностному коэффициенту места расположения аналога и для аналога № 2 составляет 1,18 ($0,87/0,74 = 1,18$), а для аналога № 3 составляет 1,09 ($0,87/0,80 = 1,09$).

Корректировка на административный район города рассчитывается как отношение средней ставки аренды офисных помещений в районе расположения объекта оценки (см. выше раздел Анализ рынка) к ставке аренды офисных помещений в районе расположения аналога. Расчет корректировки на административный район города приведен в табл. 36.

Таблица 36

Объект	Район	Ставка аренды в районе, руб./кв.м. в год	Корректировка на место расположения
Аналог 1	Октябрьский р-н	524	0,956
Аналог 2	Промышленный район	524	0,956
Аналог 3	Промышленный район	526	0,952
Объект оценки	Промышленный район	501	

Корректировка на красную линию

Объект оценки и аналог № 2 расположены на красной линии, корректировка не требуется. Аналоги №1 и №3 расположены внутриквартально. В соответствии с данными, приведенными в табл. 24, для аналогов №1 и №3 корректировка на красную линию составляет 1,25 ($1/0,8 = 1,25$)

Общая площадь (фактор масштаба)

С увеличением общей площади объекта недвижимости его удельная стоимость (стоимость 1 кв.м.) снижается, и наоборот. Корректировка на масштаб не вводится так как объект оценки и аналоги имеют сопоставимую площадь (более 2000 кв.м. - максимальное значение в матрице коэффициентов для корректировки на масштаб в справочнике³¹)

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж расположения рассчитывается как отношение средневзвешенного значения коэффициента этажности объекта оценки к средневзвешенному коэффициенту этажности объекта аналога. При расчете средневзвешенного значения коэффициента этажности используются ценностные коэффициенты этажа в соответствии с данными табл. 31. Расчет корректировок на этаж приведен в табл. 37.

Таблица 37

№ п/п	Доля помещений в подвале (ценностной коэффициент 0,73)	Доля помещений в цоколе (ценностной коэффициент 0,82)	Доля помещений на 1 этаже (ценностной коэффициент 1,00)	Доля помещений на 2 этаже и выше (ценностной коэффициент 0,86)	Средневзвешенный коэффициент этажности	Корректировка на этаж
Объект оценки	0,236			0,764	0,829	
1				1	0,860	0,964
2				1	0,860	0,964
3		0,125	0,125	0,75	0,873	0,950

³¹ Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

По остальным параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Никаких других корректировок вводить не требуется.

В табл. 38 приведен расчет ставки аренды объектов-аналогов с учетом корректировок.

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»**

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Таблица 38

№ п/п	Ставка аренды, руб./кв.м.	Ставка аренды с учетом корректировки на уторговывание, руб./кв.м.	Корректировка на место расположения в черте города	Ставка аренды с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на административный район города	Ставка аренды с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на красную линию	Ставка аренды с учетом корректировки, руб./кв.м.	Корректировка на этаж	Ставка аренды с учетом корректировки, руб./кв.м.
1	6 000	5 520	1,00	5 520	0,956	5 277	1,25	6 900	0,964	6 652
2	6 600	6 072	1,18	7 165	0,956	6 850	1	7 165	0,964	6 907
3	6 600	6 072	1,09	6 618	0,952	6 300	1,25	8 273	0,950	7 859

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

Диапазон скорректированных значений ставки аренды объектов – аналогов достаточно широк: от 6652 до 7859 руб./кв.м. в год. Поэтому значения выборки ставки аренды объектов – аналогов проверены на нормальность и на наличие грубых погрешностей.

Ниже приведены результаты проверки выборки на нормальность:

Проверка гипотезы о нормальности распределения исходной выборки данных

По коэффициенту вариации		
v=	9%	Удовлетворяет
По критерию САО		
n=	3	
САО=	479,778	
S _n =	636,16	
Принимаем		
По критерию размаха		
R/S _n	1,897	Рез -тат
p=0.01	2	Принимаем
	1,737	
p=0.05	1,999	Принимаем
	1,758	
p=0.1	1,997	Принимаем
	1,782	

Выборка нормальная по всем критериям. Коэффициент вариации 9%. Далее для крайних (минимального и максимального) значений выборки с помощью метода Граббса с заданной доверительной вероятностью 0,95 проверяется гипотеза о том, что значение элемента выборки является грубой погрешностью. Если при уровне значимости 0,05 гипотеза о грубой ошибке подтверждается, такой элемент выборки можно считать грубой погрешностью и удалить из выборки. Далее с оставшимися элементами выборки процедура повторяется.

Результаты проверки приведены в табл. 39.

Таблица 39

Последовательная проверка минимального и максимального наблюдения на наличие грубой ошибки по критерию Граббса

n	X	n=	95% доверительный интервал		
1	6652	3	[5559,031 ; 8719,636]		
2	6907	X _{ср.} =	7139,333		
3	7859	S _n =	636,157		
4			C _(0,10)	C _(0,05)	C _(0,025)
5		G _l =	0,011	0,003	0,001
6		G _n =	0,560	Принимаем	Принимаем
7			0,040	Принимаем	Принимаем
8		Начальная сортировка			
9		Удаление минимального X			
10		Удаление максимального X			
11					

Гипотеза о том, что минимальное и максимальное значения выборки являются грубой погрешностью, с заданной доверительной вероятностью не подтверждается и их не надо исключать из рассмотрения.

Коэффициент вариации (отношение среднеквадратичного отклонения к среднему арифметическому значению) составляет 9%, поэтому оценщик считает уместным в качестве согласованной ставки аренды объекта оценки принять среднее арифметическое значение.

Таким образом, ставка аренды офисных помещений в составе оцениваемого объекта недвижимости с учетом округления составляет 7139 руб./кв.м. в год

Потенциальный валовой доход (ПВД) за год определяется умножением годовой арендной ставки помещений оцениваемого объекта на величину соответствующих площадей.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход от сдачи объекта в аренду с поправкой на неполное использование (сдачу в аренду) объекта. В табл. 40 приведены данные о проценте недозагрузки при аренде офисно-торговых помещений.³²

Таблица 40

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

В соответствии с данными, приведенными в табл. 40, для оцениваемых торговых помещений принимаем процент недозагрузки 12,3%, а для оцениваемых офисных помещений принимаем процент недозагрузки 13,4%.

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) определяется вычитанием операционных расходов из действительного валового дохода. В табл. 41 приведены об операционных расходах при аренде офисно-торговых помещений в процентах от потенциального валового дохода.³³

Таблица 41

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

³² Справочник оценщика недвижимости-2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

³³ Справочник оценщика недвижимости-2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2017

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Оценочная компания, ООО «Нижегородэкспертоценка»

606400, г. Балахна, ул. Свердлова, 14, П.3; тел./факс: +7 (83144)6-76-36 / 8-920-060-85-35, e-mail: neo-nn@list.ru.

В соответствии с данными, приведенными в табл. 41, для оцениваемых торговых помещений принимаем операционные расходы 18,1% от ПВД, а для оцениваемых офисных помещений принимаем операционные расходы 18,6% от ПВД

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется вычитанием операционных доходов из действительного валового дохода.

Ставка капитализации – это отношение чистого годового дохода от сдачи объекта недвижимости к его рыночной цене. В разделе Анализ рынка показано, что ставка капитализации для торговых помещений в Промышленном районе Самары составляет 10,59%, а ставка капитализации для офисных помещений в Промышленном районе Самары составляет 8,56%.

В табл. 42 приведен расчет рыночной стоимости объекта оценки по доходному подходу (РСдп).

Таблица 42

Наименование показателя	Величина	
	Торговые помещения	Офисные помещения
Площадь помещений, кв.м.	24817,9	3865,1
Ставка аренды, руб./кв.м. в год	7 807	7 139
Потенциальный валовой доход, руб. в год	193 753 345	27 592 949
Поправка на недозагрузку, %	12,3	13,4
Действительный валовый доход, руб.	169 921 683,57	23 895 493,83
Операционные расходы, % от ПВД	18,10	18,60
Операционные расходы, руб.	35 069 355,5	5 132 288,5
Чистый годовой операционный доход, руб.	134 852 329,00	18 763 206,00
Ставка капитализации, %	10,59	8,56
Стоимость по доходному подходу, руб.	1 273 393 097	219 196 332
Итого стоимость по доходному подходу, руб.	1 492 589 429	

10. Согласование результатов оценки

Применение различных подходов к оценке объекта оценки (доходный и сравнительный) привело к получению результатов, незначительно отличающихся по величине. Отклонение от среднего значения менее 1%. Как показано выше, если изменчивость вариационного ряда незначительная (коэффициент вариации менее 10%), при согласовании наиболее уместно принимать среднее значение выборки. Расчет рыночной стоимости объекта оценки как среднего значения стоимости, полученной по сравнительному и доходному подходам, приведен в табл. 43.

Таблица 43

Подход к оценке	Величина стоимости, руб.	Отклонение от среднего значения, %
Сравнительный подход	1 512 370 560	0,66
Доходный подход	1 492 589 429	- 0,66
Среднее значение	1 502 479 994	
Рыночная стоимость с учетом округления	1 502 480 000	

11. Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Итак, в результате проведенного анализа и выполненных расчетов, с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки (объект недвижимости, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б в составе: земельный участок общей площадью 28679,7 кв.м.; нежилое помещение общей площадью 28683 кв.м.) по состоянию на дату оценки составляет

1 502 480 000

(Один миллиард пятьсот два миллиона четыреста восемьдесят тысяч) рублей,

в том числе:

- рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 28683 кв.м. расположенного по адресу: Самарская обл., г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д. 81Б составляет:

1 265 672 000 (Один миллиард двести шестьдесят пять миллионов шестьсот семьдесят две тысячи) рублей;

- рыночная стоимость земельного участка общей площадью 28679,7 кв.м. составляет:

236 808 000 (Двести тридцать шесть миллионов восемьсот восемь тысяч) рублей.

Директор

Оценщик



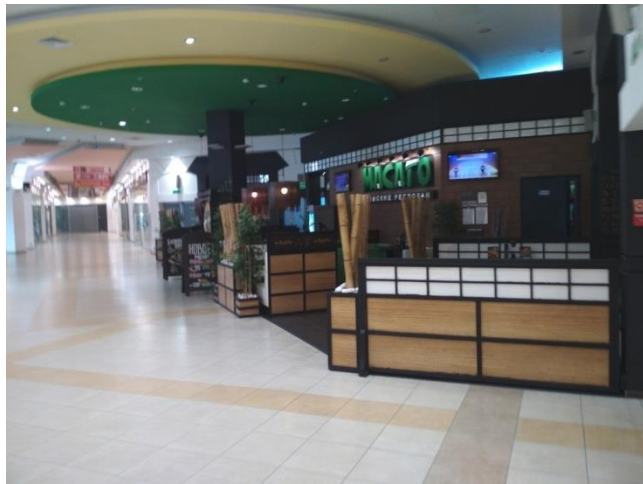
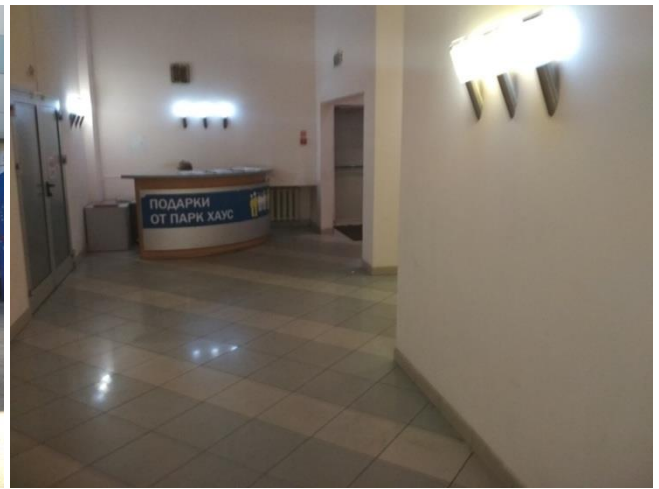
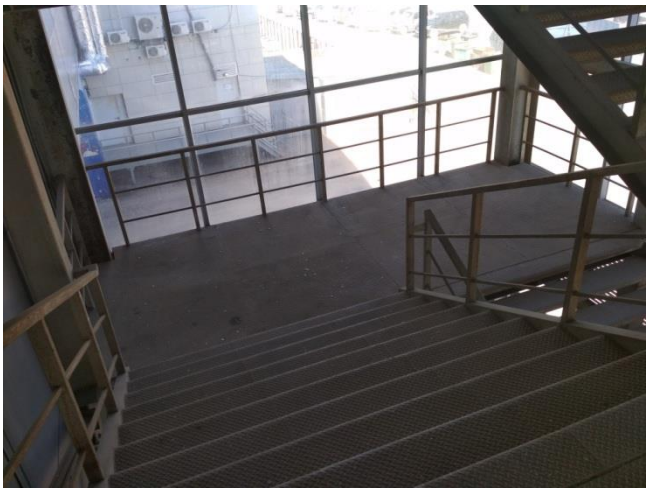
И.С. Цветков

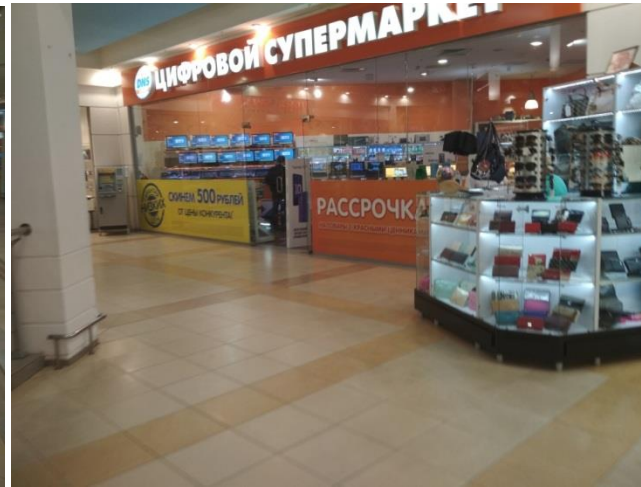
Н.Р. Хафисов

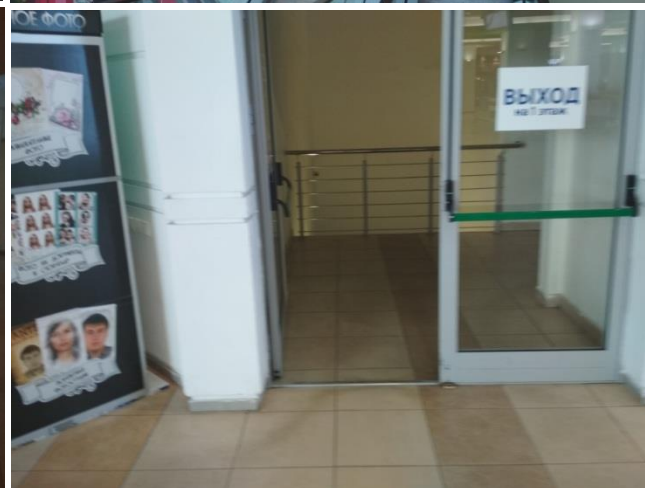
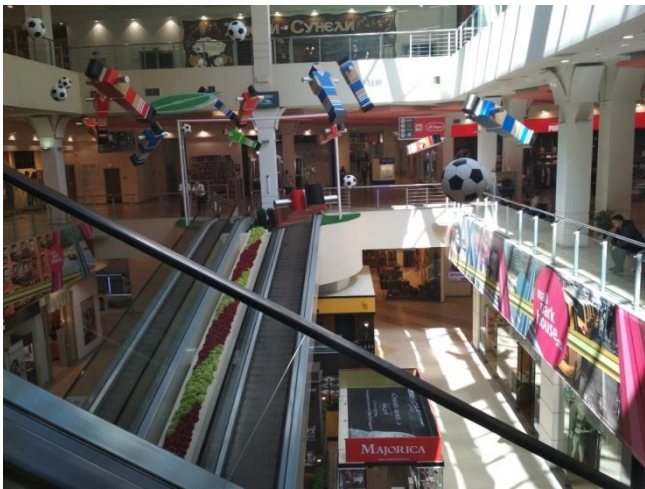


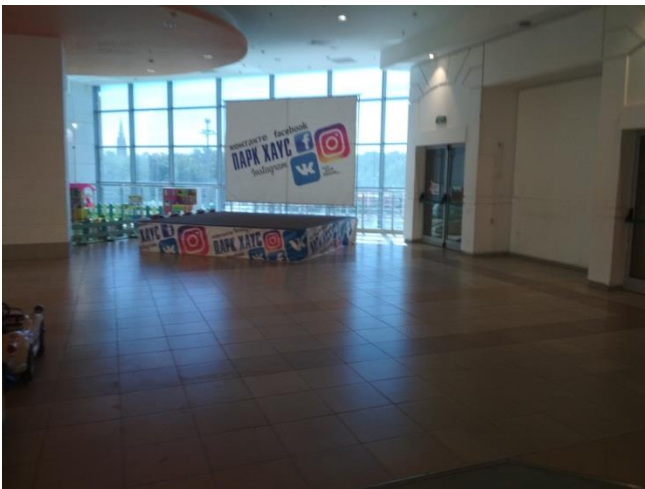












Копии документов, представленных Заказчиком

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи	08 июля 2010 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 04.06.2010г.
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью "АРЕС Недвижимость" Индивидуальный номер налогоплательщика: 7718800430 Основной государственный регистрационный номер: 1107746230811 Дата государственной регистрации: 29.03.2010 Код причины постановки на учет: 771801001 Наименование органа, осуществившего регистрацию: ИФНС №18 по г. Москве Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 107023 г. Москва, ул. Электровзаводская, 24
Вид права	СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Назначение: Нежилое помещение Площадь: 28683,00 кв.м подвал: комнаты №№ 1-4,6-34 1 этаж комнаты №№ 1-98 2 этаж комнаты №№ 1-98 3 этаж комнаты №№ 9-13,22,33-122,126-136 4 этаж комнаты №№ 71-110,112,114,116-124 5 этаж комнаты №№ 1-23,25-52 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, Московское шоссе, д.81Б
Кадастровый (или условный) номер	63-63-01/205/2007-288
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда Ипотека в силу закона
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации	08 июля 2010 года 63-63-01/174/2010-600
Государственный регистратор:	Р.Н.Картин

63-АЕ 063218

КОПИЯ
ВЕРНА

Представитель
ООО "АРЕС Недвижимость"
По доверенности от
08.07.2010г.
Регистратор
Р.Н.Картин

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ
И МЕТРОЛОГИИ
ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
И МЕТРОЛОГИИ
С АМЕРИКАНСКИМИ
США
ОБЛАСТЬ САМАРА
УПРАВЛЕНИЕ
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
И МЕТРОЛОГИИ
118000
МОСКВА



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи 08 июля 2010 года

Документы-основания Договор купли-продажи от 04.06.2010г.

Субъект (субъекты) права Общество с ограниченной ответственностью "АРЕС Недвижимость"
Индивидуальный номер налогоплательщика: 7718800430
Основной государственный регистрационный номер: 1107746230811
Дата государственной регистрации: 29.03.2010
Код причины постановки на учет: 771801001
Наименование органа, осуществившего регистрацию: ИФНС №18 по г. Москве
Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 107023 г. Москва, ул. Электrozаводская, 24

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
Назначение: Земли населенных пунктов
Площадь: 28679,70 кв.м
Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. 22 партъезда - Московское шоссе

Кадастровый (или условный) номер

63-01:0713001:0001

Существующие ограничения (обременения) права Ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
сделана запись регистрации

08 июля 2010 года
63-63-01/174/2010-609

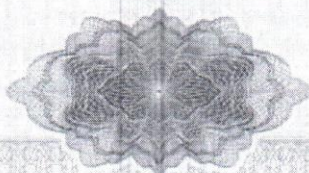
Государственный регистратор Р.Н.Каргин

**КОПИЯ
ВЕРНА**

*Представитель
ООО "АРЕС Недвижимость"
по доверенности от 07.07.2010
Каргин В.А.*



063217



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АРЕС Недвижимость»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, 107023, г. Москва, ул. Электроставская, д. 24
ИНН/КПП: 7718800430/771801001, ОГРН: 1107746230811

01.08.2016 № АН-223

На № _____ от _____

В ЗАО «Райффайзенбанк»
129090, г. Москва, Троицкая, 17/1
Внимание г-на Шохина В.С.,
г-жи Горюновой Е.Н., г-на Мясникова В.В.,
г-жи Батюк Н.В. г-жи Лидии Сартаковой

Уважаемые господа!

В соответствии с кредитным соглашением № RBA/8036 от 04.06.2010 года направляем вам Справку о балансовой стоимости Предмета залога (основание – Договор ипотеки №б/н от 08.09.2010 г.) по состоянию на 30.06.2016 г.:

- 1) нежилые помещения (подвал: комнаты №№1-4, 6-34; 1 этаж: комнаты №№1-98; 2 этаж: комнаты: №№1-98; 3 этаж: комнаты №№9-13, 22, 33-122, 126-136; 4 этаж: комнаты №№71-110, 112, 114, 116-124; 5 этаж: комнаты №№1-23, 25-52), общей площадью 28 683,00 кв.м., расположенные в здании торгово-развлекательного центра «Парк Хаус» по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, Московское шоссе, д. 81Б, кадастровый (условный) номер 63-63-01/205/2007-288, далее именуемое «Здание»,
- 2) Земельный участок под спортивные сооружения, площадью 28 679,70 кв.м., кадастровый номер 63:01:0713001:0001, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. 22 Партсъезда – Московское шоссе, далее именуемый «Земельный участок»

Балансовая стоимость Здания на 30.06.2016 г. 698 250 665,78 руб.

Балансовая стоимость Земельного участка на 30.06.2016 г. 586 702 003,44 руб.

Итого балансовая стоимость объектов – 1 284 952 669,22 руб.

Представитель по доверенности №би от 28.03.2015

Главный бухгалтер



Сиденков А.П.

Грабарева Т.А.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Самарский филиал ФГУП
"Ростехинвентаризация -
Федеральное БТИ"
28 декабря 2007г.
N РЛ-18245гп
г. Самара, ул. Куйбышева, 48
тел. 332-25-83

Выдана Самарским филиалом
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
на предмет оформления права собственности

Заявитель (и):
ЗАО "Меркурий"

вх.

Инвентарный номер объекта 36:401:002:000107280
Адрес объекта: г. Самара, Московское шоссе, д. 816
Район Промышленный
Архивный номер: 1-54008

Технические характеристики части объекта:

Субномер объекта 36:401:002:000107280:0000:20002
Реестровый номер 201107:002:000107280:0000:20002
Назначение: Нежилое
Фактич. использование: По назначению
Наименование: - Нежилое помещение
Описание: - п.к.1-4, 6-34, 1эт.к.1-98, 2эт.к.1-98,
3эт.к.9-13, 22, 33-122, 126-136, 4эт. 71-110, 112, 114, 116-124,
5эт.к.1-23, 25-52
Общая площадь - 28683.00 кв.м.,
Литера - А
Дата последнего обследования - 20.11.2007 г.

Технические характеристики объекта:

Вид объекта: Здание нежилое
Код объекта (ОКОФ): 11 0001110
Принадлежность к памятникам: Нет
Литера - А,
Год постройки - 2006
Материал стен - Бетонные,
Этажность - 5/подвал,
Общая площадь - 34198.30 кв.м.,
Процент износа - 0.

Участие (доля, кв.м./пог.м.) | Владелец объекта
| ЗАО "Меркурий"

Документы основания:

Свидетельство о регистрации № 817789 от 12.09.2007.

СОПН

Сведения об арестах на 28.12.2007 отсутствуют.

Примечание: 20.11.2007г. зафиксирована перепланировка, документы не предоставлены

Заместитель директора филиала
Т. В. Таращик

Исполнитель Осипова Л. В.



36 ААА 255530

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Самарское городское отделение
Самарского филиала
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Самарское городское отделение
 Самарского филиала
 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Перепланировка
20 ноября 2007 г.

Специалист **Андреев В.А.**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Назначение *Нежилое помещение*

Текущее использование *Нежилое помещение*

Номер *n1*

Почтовый индекс 443111

субъект РФ Самарская область

г. Самара

рп. Промышленный

шоссе Московское, д.81 Б

Инвентарный номер	<i>1-54008</i>						
Федеральный номер							
Номер в реестре жилищного фонда							
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

Паспорт составлен по состоянию на

20.11.2007

Самарский филиал
 ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
 Документы выданы
 Дата готовности 2007 г.
 Подпись *Савицкий*

Дата готовности

07.12.2007



Проверил

Недудулин И.Г.

Исполнил

Андреев В.А.

Андреев В.А.

1. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели здания и жилых пристроек

Литера	Серия и тип проекта	Год постройки	Год ввода в эксплуатацию	Год пероборудования (индетройки)	Год последнего капитального ремонта	Число этажей	Общая площадь кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8
A		2006				5	34 198,3
Итого по зданию							34 198,3
В том числе жилые помещения: общая площадь квартир							
В том числе нежилые помещения: общая площадь							34 198,3

2. Благоустройство площади помещения (кв. м)

Водопривод	Канализация	Отопление									Ванны и души				Горячее водоснабж-е				Газовое снабж-е			Лифты			Иные объекты	Электричество	
		центральное						от автономных источников	калориферное, электрическое	печное	с горячей водой	с газовой и эл. колонкой	с дровяной колонкой	бассейн	сауна	центральное		от колонок	сетевое	баллонное	мусоропровод	пассажирские	грузопассажирские	грузовые			телефоны
		от ТЭЦ	от пром-предпр.	от кварт. котелн.	на твердом топливе	на газе, мазуте	на твердом топливе									на газе, мазуте	на твердом топливе										
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	
28683,0	28683,0						28683,0									28683,0									28683,0		28683,0

3. Техническое описание помещения

Литера	Площадь, кв.м						Пл. пом. общего пользования, кв.м	Пл. пом. технического назначения, кв.м
	с учетом пр. *(с коэфф.)	общая**	жилая	вспомогательная	основная	подсобная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	28 683,0	28 683,0		9 422,9	19 260,1			

4. Характеристика строений и сооружений

Наименование	2 Инфра	3 Год постройки	Описание основных конструктивных элементов					Физический износ, %
			4 Фундаменты	5 Стены	6 Перекрытия	7 Крыша	8 Полы	
1 Спортивно - развлекательный комплекс с открытыми автостоянками лит.А	2 Инфра	3 Год постройки	4 Фундаменты	5 Стены	6 Перекрытия	7 Крыша	8 Полы	9 Физический износ, %
Спортивно - развлекательный комплекс с открытыми автостоянками лит.А	А	2006	Железобетонный ленточный сборный	Бетонные монолитные	Железобетонные монолитные	Крыша рулонная	Бетонные; Из керамической плитки	

Экспликация площади помещений

Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площади частей помещения	Площадь помещений, кв.м							Примечание		
							с учетом прочей* (с коэффициентом)	общая**	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	кроме того прочая (без коэффициента)		Высота по внутреннему обмеру, м	Самовольно переоборудованная площадь, кв.м
Этажи		№1	Нежилое помещение				9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				1	Котельная		91,3	91,3				91,3		2,90		
				2	Кабинет		51,3	51,3			51,3			2,90		
				3	Коридор		192,2	192,2				192,2		2,90		
				4	Коридор		4,2	4,2				4,2		2,90		
				6	Кабинет		36,2	36,2			36,2			2,90		
				7	Техническое помещение		18,6	18,6				18,6		2,90		
				8	Мастерская		17,9	17,9			17,9			2,90		
				9	Техническое помещение		35,0	35,0				35,0		2,90		
				10	Кабинет		38,5	38,5			38,5			2,90		
				11	Коридор		4,0	4,0				4,0		2,90		
				12	Кабинет		14,9	14,9			14,9			2,90		
				13	Помещение		21,7	21,7			21,7			2,90		
				14	Салунет		5,2	5,2				5,2		2,90		
				15	Салунет		1,5	1,5				1,5		2,90		
				16	Салунет		1,8	1,8				1,8		2,90		
				17	Салунет		1,5	1,5				1,5		2,90		
				18	Салунет		1,9	1,9				1,9		2,90		
				19	Техническое помещение		12,8	12,8				12,8		2,90		
				20	Помещение		18,8	18,8				18,8		2,90		
				21	Коридор		116,6	116,6				116,6		2,90		
				22	Электрощитовая		9,3	9,3				9,3		2,90		
				23	Площадное помещение		52,0	52,0				52,0		2,90		
				24	Коридор		4,0	4,0				4,0		2,90		
				25	Кабинет		35,1	35,1			35,1			2,90		
				26	Помещение		29,5	29,5				29,5		2,90		
				27	Помещение		35,0	35,0			35,0			2,90		
				28	Коридор		11,3	11,3				11,3		2,90		

Во площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентом в соответствии с п.3.37 Инструкции о предоставлении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минздравстроя от 4 августа 1998 года №37
 на площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					29	Гидробокс		23,8	23,8				23,8		2,90		
					30	Помещение		17,4	17,4			17,4	23,8		2,90		
					31	Душевая		2,6	2,6				2,6		2,90		
					32	Санузел		2,5	2,5				2,5		2,90		
					33	Санузел		1,9	1,9				1,9		2,90		
					34	Санузел		1,9	1,9				1,9		2,90		
1			nl	Нежилое помещение	1	Коридор		1932,3	1932,3			1932,3			4,20		
					2	Помещение		11,5	11,5			11,5			4,20		
					3	Помещение		51,2	51,2			51,2			4,20		
					4	Вентиляционная камера		25,1	25,1			25,1			4,20		
					5	Лестница		32,0	32,0				32,0		4,20		
					6	Вентиляционная камера		3,6	3,6				3,6		4,20		
					7	Вентиляционная камера		50,4	50,4				50,4		4,20		
					8	Коридор		39,2	39,2				39,2		4,20		
					9	Лифт		1,1	1,1				1,1		4,20		
					10	Лифт		1,1	1,1				1,1		4,20		
					11	Санузел		4,1	4,1				4,1		4,20		
					12	Санузел		1,8	1,8				1,8		4,20		
					13	Коридор		39,9	39,9				39,9		4,20		
					14	Коридор		24,2	24,2				24,2		4,20		
					15	Коридор		53,1	53,1				53,1		4,20		
					16	Коридор		12,9	12,9				12,9		4,20		
					17	Котельная		81,2	81,2				81,2		4,20		
					18	Помещение		79,6	79,6			79,6			4,20		
					19	Коридор		26,1	26,1				26,1		4,20		
					20	Санузел		5,8	5,8				5,8		4,20		
					21	Помещение		21,0	21,0			21,0			4,20		
					22	Санузел		4,9	4,9				4,9		4,20		
					23	Санузел		7,8	7,8				7,8		4,20		
					24	Санузел		11,9	11,9				11,9		4,20		
					25	Помещение		10,5	10,5		10,5				4,20		
					26	Коридор		9,2	9,2				9,2		4,20		
					27	Санузел		4,2	4,2				4,2		4,20		
					28	Санузел		13,9	13,9				13,9		4,20		
					29	Лифт		1,3	1,3				1,3		4,20		
					30	Лестница		54,0	54,0				54,0		4,20		
					31	Коридор		2,6	2,6				2,6		4,20		
					32	Коридор		2,5	2,5				2,5		4,20		
					33	Коридор		21,1	21,1				21,1		4,20		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				34	Коридор		2,2	2,2				2,2		4,20		
				35	Коридор		2,2	2,2				2,2		4,20		
				36	Лестница		54,7	54,7				54,7		4,20		
				37	Лифт		1,3	1,3				1,3		4,20		
				38	Санузел		4,9	4,9				4,9		4,20		
				39	Санузел		6,9	6,9				6,9		4,20		
				40	Санузел		10,9	10,9				10,9		4,20		
				41	Коридор		27,4	27,4				27,4		4,20		
				42	Помещение		11,2	11,2				11,2		4,20		
				43	Санузел		3,4	3,4				3,4		4,20		
				44	Санузел		6,8	6,8				6,8		4,20		
				45	Помещение		24,6	24,6			24,6			4,20		
				46	Коридор		3,5	3,5				3,5		4,20		
				47	Помещение		11,5	11,5				11,5		4,20		
				48	Лифт		1,1	1,1				1,1		4,20		
				49	Лифт		1,1	1,1				1,1		4,20		
				50	Помещение		24,7	24,7				24,7		4,20		
				51	Помещение		23,7	23,7				23,7		4,20		
				52	Лестница		31,0	31,0				31,0		4,20		
				53	Лифт		0,6	0,6				0,6		4,20		
				54	Коридор		8,4	8,4				8,4		4,20		
				55	Коридор		38,5	38,5				38,5		4,20		
				56	Коридор		11,9	11,9				11,9		4,20		
				57	Лифт		0,6	0,6				0,6		4,20		
				58	Коридор		6,9	6,9				6,9		4,20		
				59	Коридор		28,8	28,8				28,8		4,20		
				60	Помещение		24,3	24,3				24,3		4,20		
				61	Помещение		26,0	26,0				26,0		4,20		
				62	Лестница		50,1	50,1				50,1		4,20		
				63	Лестница		64,9	64,9				64,9		4,20		
				64	Лестница		51,9	51,9				51,9		4,20		
				65	Помещение		829,0	829,0			829,0			4,20		
				66	Помещение		453,7	453,7			453,7			4,20		
				67	Помещение		48,7	48,7			48,7			4,20		
				68	Помещение		54,8	54,8			54,8			4,20		
				69	Помещение		127,2	127,2			127,2			4,20		
				70	Помещение		53,6	53,6			53,6			4,20		
				71	Помещение		38,1	38,1			38,1			4,20		
				72	Вытяжной шкаф		4,0	4,0				4,0		4,20		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
						73	Помещение	300,7	300,7			300,7			4,20		
						74	Помещение	172,1	172,1			172,1			4,20		
						75	Помещение	119,4	119,4			119,4			4,20		
						76	Помещение	481,5	481,5			481,5			4,20		
						77	Помещение	156,5	156,5			156,5			4,20		
						78	Помещение	105,6	105,6			105,6			4,20		
						79	Помещение	40,7	40,7			40,7			4,20		
						80	Помещение	43,5	43,5			43,5			4,20		
						81	Помещение	56,5	56,5			56,5			4,20		
						82	Помещение	142,8	142,8			142,8			4,20		
						83	Помещение	19,7	19,7			19,7			4,20		
						84	Помещение	201,1	201,1			201,1			4,20		
						85	Помещение	47,1	47,1			47,1			4,20		
						86	Помещение	27,1	27,1			27,1			4,20		
						87	Помещение	388,6	388,6			388,6			4,20		
						88	Помещение	53,4	53,4			53,4			4,20		
						89	Помещение	47,8	47,8			47,8			4,20		
						90	Помещение	46,9	46,9			46,9			4,20		
						91	Помещение	86,9	86,9			86,9			4,20		
						92	Помещение	63,3	63,3			63,3			4,20		
						93	Помещение	45,1	45,1			45,1			4,20		
						94	Помещение	30,6	30,6			30,6			4,20		
						95	Помещение	183,5	183,5			183,5			4,20		
						96	Помещение	362,1	362,1			362,1			4,20		
						97	Помещение	2,5	2,5			2,5			4,20		
						98	Санузы	1,4	1,4			1,4			4,20		
2			н/д	Итого по помещению		1	Коридор	2708,7	2708,7			2708,7			3,80		
						2	Коридор	25,9	25,9			25,9			3,80		
						3	Вентиляционная камера	3,8	3,8			3,8			3,80		
						4	Вентиляционная камера	23,4	23,4			23,4			3,80		
						5	Умывальник	2,3	2,3			2,3			3,80		
						6	Санузы	1,4	1,4			1,4			3,80		
						7	Умывальник	2,3	2,3			2,3			3,80		
						8	Санузы	1,4	1,4			1,4			3,80		
						9	Лестница	32,1	32,1			32,1			3,80		
						10	Вентиляционная камера	3,2	3,2			3,2			3,80		
						11	Вентиляционная камера	21,8	21,8			21,8			3,80		
						12	Коридор	41,0	41,0			41,0			3,80		
						13	Коридор	10,3	10,3			10,3			3,80		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				14	Коридор		25,5	25,5				25,5		3,80		
				15	Умывальная		5,8	5,8				5,8		3,80		
				16	Помещение		3,8	3,8				3,8		3,80		
				17	Помещение		17,6	17,6				17,6		3,80		
				18	Санузел		4,9	4,9				4,9		3,80		
				19	Санузел		11,4	11,4				11,4		3,80		
				20	Умывальная		7,8	7,8				7,8		3,80		
				21	Помещение		12,3	12,3				12,3		3,80		
				22	Умывальная		9,5	9,5				9,5		3,80		
				23	Санузел		4,5	4,5				4,5		3,80		
				24	Санузел		16,7	16,7				16,7		3,80		
				25	Лестница		58,4	58,4				58,4		3,80		
				26	Лестница		58,0	58,0				58,0		3,80		
				27	Санузел		19,2	19,2				19,2		3,80		
				28	Умывальная		4,2	4,2				4,2		3,80		
				29	Санузел		4,6	4,6				4,6		3,80		
				30	Коридор		27,7	27,7				27,7		3,80		
				31	Санузел		3,5	3,5				3,5		3,80		
				32	Половое		12,3	12,3				12,3		3,80		
				33	Умывальная		3,2	3,2				3,2		3,80		
				34	Коридор		39,3	39,3				39,3		3,80		
				35	Умывальная		2,7	2,7				2,7		3,80		
				36	Санузел		1,5	1,5				1,5		3,80		
				37	Коридор		39,0	39,0				39,0		3,80		
				38	Вентиляционная камера		36,9	36,9				36,9		3,80		
				39	Вентиляционная камера		12,0	12,0				12,0		3,80		
				40	Половое		1,6	1,6				1,6		3,80		
				41	Помещение		20,6	20,6				20,6		3,80		
				42	Лестница		33,2	33,2				33,2		3,80		
				43	Помещение		6,1	6,1				6,1		3,80		
				44	Коридор		19,0	19,0				19,0		3,80		
				45	Лестница		50,1	50,1				50,1		3,80		
				46	Лаборатория		64,9	64,9				64,9		3,80		
				47	Лестница		52,3	52,3				52,3		3,80		
				48	Помещение		122,8	122,8				122,8		3,80		
				49	Помещение		169,9	169,9				169,9		3,80		
				50	Помещение		52,7	52,7				52,7		3,80		
				51	Помещение		55,4	55,4				55,4		3,80		
				52	Помещение		48,9	48,9				48,9		3,80		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					53	Помещение		442,9	442,9			442,9			3,80		
					54	Помещение		52,8	52,8			52,8			3,80		
					55	Помещение		93,2	93,2			93,2			3,80		
					56	Помещение		83,8	83,8			83,8			3,80		
					57	Помещение		65,8	65,8			65,8			3,80		
					58	Помещение		77,3	77,3			77,3			3,80		
					59	Помещение		151,9	151,9			151,9			3,80		
					60	Помещение		225,4	225,4			225,4			3,80		
					61	Помещение		61,2	61,2			61,2			3,80		
					62	Помещение		42,1	42,1			42,1			3,80		
					63	Помещение		81,9	81,9			81,9			3,80		
					64	Помещение		66,3	66,3			66,3			3,80		
					65	Помещение		89,5	89,5			89,5			3,80		
					66	Помещение		161,6	161,6			161,6			3,80		
					67	Помещение		164,6	164,6			164,6			3,80		
					68	Помещение		119,8	119,8			119,8			3,80		
					69	Помещение		151,9	151,9			151,9			3,80		
					70	Помещение		97,5	97,5			97,5			3,80		
					71	Помещение		179,1	179,1			179,1			3,80		
					72	Помещение		104,7	104,7			104,7			3,80		
					73	Помещение		136,2	136,2			136,2			3,80		
					74	Помещение		322,6	322,6			322,6			3,80		
					75	Помещение		167,0	167,0			167,0			3,80		
					76	Помещение		64,3	64,3			64,3			3,80		
					77	Помещение		79,7	79,7			79,7			3,80		
					78	Помещение		134,3	134,3			134,3			3,80		
					79	Помещение		18,3	18,3			18,3			3,80		
					80	Помещение		81,9	81,9			81,9			3,80		
					81	Помещение		325,5	325,5			325,5			3,80		
					82	Помещение		494,9	494,9			494,9			3,80		
					83	Помещение		141,2	141,2			141,2			3,80		
					84	Помещение		170,4	170,4			170,4			3,80		
					85	Помещение		55,4	55,4			55,4			3,80		
					86	Помещение		46,1	46,1			46,1			3,80		
					87	Помещение		170,1	170,1			170,1			3,80		
					88	Помещение		179,2	179,2			179,2			3,80		
					89	Помещение		181,0	181,0			181,0			3,80		
					90	Коридор		6,6	6,6			6,6			3,80		
					91	Помещение		123,3	123,3			123,3			3,80		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					92	Помещение		124,6	124,6			124,6			3,80		
					93	Помещение		198,2	198,2			198,2			3,80		
					94	Помещение		52,6	52,6			52,6			3,80		
					95	Помещение		105,0	105,0			105,0			3,80		
					96	Помещение		139,3	139,3			139,3			3,80		
					97	Помещение		171,1	171,1			171,1			3,80		
					98	Помещение		98,3	98,3			98,3			3,80		
					9	Лестница		32,4	32,4			32,4			3,83		
			n1	Нежилое помещение	10	Помещение		48,3	48,3			48,3			3,83		
					11	Коридор		41,3	41,3			41,3		19,9	3,83		
					12	Помещение		19,9	19,9			19,9			3,83		
					13	Помещение		1920,7	1920,7			1920,7			7,93		
					22	Помещение		169,0	169,0			169,0			3,83		
					33	Коридор		98,8	98,8			98,8			3,83		
					34	Помещение		291,7	291,7			291,7			3,83		
					35	Подсобное		7,1	7,1			7,1			3,83		
					36	Помещение		6,0	6,0			6,0			3,83		
					37	Подсобное		5,4	5,4			5,4			3,83		
					38	Помещение		9,4	9,4			9,4			3,83		
					39	Помещение		12,9	12,9			12,9			3,83		
					40	Салунет		1,8	1,8			1,8			3,83		
					41	Учредительная		3,3	3,3			3,3			3,83		
					42	Салунет		1,8	1,8			1,8			3,83		
					43	Учредительная		3,3	3,3			3,3			3,83		
					44	Коридор		37,7	37,7			37,7			3,83		
					45	Лестница		31,8	31,8			31,8			3,83		
					46	Помещение		8,6	8,6			8,6			3,83		
					47	Подсобное		13,2	13,2			13,2			3,83		
					48	Помещение		12,2	12,2			12,2			3,83		
					49	Помещение		22,2	22,2			22,2			3,83		
					50	Помещение		9,9	9,9			9,9			3,83		
					51	Коридор		26,1	26,1			26,1			3,83		
					52	Подсобное		7,2	7,2			7,2			3,83		
					53	Подсобное		9,3	9,3			9,3			3,83		
					54	Коридор		19,2	19,2			19,2			3,83		
					55	Коридор		35,8	35,8	*		35,8			3,83		
					56	Коридор		68,1	68,1			68,1			3,83		
					57	Учредительная		6,3	6,3			6,3			3,83		
					58	Салунет		1,9	1,9			1,9			3,83		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					59	Самуэл		2,4	2,4				2,4		3,83		
					60	Помещице		17,3	17,3			17,3			3,83		
					61	Помещице		2,0	2,0				2,0		3,83		
					62	Помещице		39,7	39,7			39,7			3,83		
					63	Помещице		15,5	15,5			15,5			3,83		
					64	Помещице		27,0	27,0			27,0			3,83		
					65	Помещице		25,5	25,5			25,5			3,83		
					66	Помещице		19,4	19,4			19,4			3,83		
					67	Коридор		22,7	22,7				22,7		3,83		
					68	Умывальник		3,2	3,2				3,2		3,83		
					69	Самуэл		1,6	1,6				1,6		3,83		
					70	Помещице		29,4	29,4			29,4			3,83		
					71	Умывальник		3,2	3,2				3,2		3,83		
					72	Самуэл		1,6	1,6				1,6		3,83		
					73	Самуэл		5,8	5,8				5,8		3,83		
					74	Помещице		5,5	5,5				5,5		3,83		
					75	Помещице		17,1	17,1			17,1			3,83		
					76	Помещице		14,3	14,3			14,3			3,83		
					77	Помещице		5,2	5,2				5,2		3,83		
					78	Помещице		38,0	38,0			38,0			3,83		
					79	Коридор		35,8	35,8				35,8		3,83		
					80	Помещице		22,7	22,7				22,7		3,83		
					81	Коридор		3,4	3,4				3,4		3,83		
					82	Умывальник		2,3	2,3				2,3		3,83		
					83	Самуэл		5,1	5,1				5,1		3,83		
					84	Помещице		1,8	1,8				1,8		3,83		
					85	Помещице		1,8	1,8				1,8		3,83		
					86	Помещице		39,7	39,7				39,7		3,83		
					87	Помещице		74,4	74,4			74,4			3,83		
					88	Коридор		21,8	21,8				21,8		3,83		
					89	Помещице		11,4	11,4				11,4		3,83		
					90	Помещице		6,5	6,5				6,5		3,83		
					91	Помещице		17,5	17,5				17,5		3,83		
					92	Самуэл		12,3	12,3				12,3		3,83		
					93	Умывальник		6,4	6,4				6,4		3,83		
					94	Умывальник		4,2	4,2				4,2		3,83		
					95	Самуэл		8,9	8,9				8,9		3,83		
					96	Самуэл		4,9	4,9				4,9		3,83		
					97	Помещице		10,3	10,3				10,3		3,83		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				98	Коридор		25,9	25,9				25,9		3,83		
				99	Помещение		15,9	15,9			15,9			3,83		
				100	Умывальник		2,0	2,0				2,0		3,83		
				101	Умывальник		1,8	1,8				1,8		3,83		
				102	Санузел		1,6	1,6				1,6		3,83		
				103	Санузел		1,6	1,6				1,6		3,83		
				104	Подсобное		6,0	6,0				6,0		3,83		
				105	Двуступенчатая		59,4	59,4				59,4		3,83		
				106	Подсобное		2,3	2,3				2,3		3,83		
				107	Двуступенчатая		58,9	58,9				58,9		3,83		
				108	Санузел		11,1	11,1				11,1		3,83		
				109	Санузел		3,8	3,8				3,8		3,83		
				110	Умывальник		9,7	9,7				9,7		3,83		
				111	Санузел		8,4	8,4				8,4		3,83		
				112	Помещение		9,8	9,8				9,8		3,83		
				113	Умывальник		5,6	5,6				5,6		3,83		
				114	Санузел		5,2	5,2				5,2		3,83		
				115	Умывальник		3,8	3,8				3,8		3,83		
				116	Санузел		3,5	3,5				3,5		3,83		
				117	Умывальник		2,6	2,6				2,6		3,83		
				118	Санузел		3,6	3,6				3,6		3,83		
				119	Санузел		3,4	3,4				3,4		3,83		
				120	Коридор		22,0	22,0				22,0		3,83		
				121	Подсобное		6,0	6,0				6,0		3,83		
				122	Помещение		14,4	14,4			14,4			3,83		
				126	Коридор		5,4	5,4				5,4		3,83		
				127	Двуступенчатая		18,5	18,5				18,5		3,83		
				128	Помещение		1900,2	1900,2			1900,2			3,83		
				129	Помещение		20,9	20,9			20,9			3,83		
				130	Помещение		65,8	65,8			65,8			3,83		
				131	Помещение		99,1	99,1			99,1			3,83		
				132	Помещение		63,9	63,9			63,9			3,83		
				133	Коридор		10,7	10,7				10,7		3,83		
				134	Помещение		9,7	9,7			9,7			3,83		
				135	Помещение		394,9	394,9			394,9			3,83		
				136	Помещение		9,9	9,9			9,9			3,83		
				71	Кабинет		35,6	35,6				35,6		3,80		
				72	Кабинет		43,5	43,5				43,5		3,80		
				73	Кабинет		32,5	32,5				32,5		3,80		
4		ИЛ	Нежилое помещение													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
					74	Кабинет		31,7	31,7			31,7			3,80		
					75	Кабинет		19,2	19,2			19,2			3,80		
					76	Кабинет		37,7	37,7			37,7			3,80		
					77	Кабинет		22,4	22,4			22,4			3,80		
					78	Кабинет		26,2	26,2			26,2			3,80		
					79	Кабинет		40,3	40,3			40,3			3,80		
					80	Кабинет		14,8	14,8			14,8			3,80		
					81	Кабинет		19,1	19,1			19,1			3,80		
					82	Коридор		157,1	157,1			157,1			3,80		
					83	Кабинет		14,3	14,3			14,3			3,80		
					84	Помещение		11,6	11,6			11,6			3,80		
					85	Кабинет		26,0	26,0			26,0			3,80		
					86	Кабинет		34,9	34,9			34,9			3,80		
					87	Кабинет		30,8	30,8			30,8			3,80		
					88	Вентиляционная камера		42,4	42,4			42,4			3,80		
					89	Санузел		5,2	5,2			5,2			3,80		
					90	Умывальник		3,6	3,6			3,6			3,80		
					91	Санузел		8,2	8,2			8,2			3,80		
					92	Умывальник		3,4	3,4			3,4			3,80		
					93	Санузел		8,1	8,1			8,1			3,80		
					94	Кабинет		24,0	24,0			24,0			3,80		
					95	Кабинет		35,9	35,9			35,9			3,80		
					96	Кабинет		32,4	32,4			32,4			3,80		
					97	Кабинет		33,2	33,2			33,2			3,80		
					98	Кабинет		30,5	30,5			30,5			3,80		
					99	Коридор		14,2	14,2			14,2			3,80		
					100	Кабинет		29,1	29,1			29,1			3,80		
					101	Кабинет		35,6	35,6			35,6			3,80		
					102	Кабинет		32,7	32,7			32,7			3,80		
					103	Вентиляционная камера		46,2	46,2			46,2			3,80		
					104	Вентиляционная камера		5,9	5,9			5,9			3,80		
					105	Полосное		25,3	25,3			25,3			3,80		
					106	Лестница		32,8	32,8			32,8			3,80		
					107	Помещение		18,3	18,3			18,3			3,80		
					108	Помещение		26,6	26,6			26,6			3,80		
					109	Кабинет		34,8	34,8			34,8			3,80		
					110	Коридор		23,1	23,1			23,1			3,80		
					112	Коридор		43,6	43,6			43,6			3,80		
					114	Помещение		35,8	35,8			35,8			3,80		

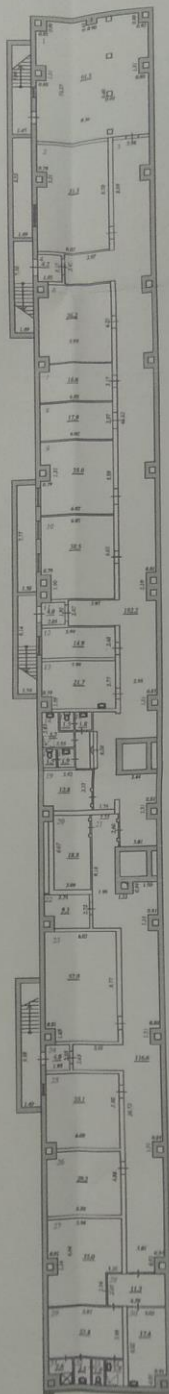
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				116	Лестница		32,5	32,5			32,5	32,5		3,80		
				117	Холл		51,0	51,0			51,0	51,0		3,80		
				118	Коридор		14,2	14,2			14,2	14,2		3,80		
				119	Помещение		4,5	4,5			4,5	4,5		3,80		
				120	Помещение		3,2	3,2			3,2	3,2		3,80		
				121	Коридор		0,3	0,3			0,3	0,3		3,80		
				122	Кабинет		22,0	22,0			22,0	22,0		3,80		
				123	Коридор		94,0	94,0			94,0	94,0		3,80		
				124	Вентиляционная камера		10,3	10,3			10,3	10,3		3,80		
		н1	Нормативное помещение	1	Помещение		11,1	11,1			11,1	11,1		2,90		
				2	Кабинет		163,6	163,6			163,6	163,6		2,90		
				3	Помещение		13,5	13,5			13,5	13,5		2,90		
				4	Коридор		5,8	5,8			5,8	5,8		2,90		
				5	Помещение		10,5	10,5			10,5	10,5		2,90		
				6	Помещение		9,8	9,8			9,8	9,8		2,90		
				7	Кабинет		29,1	29,1			29,1	29,1		2,90		
				8	Кабинет		25,3	25,3			25,3	25,3		2,90		
				9	Кабинет		14,3	14,3			14,3	14,3		2,90		
				10	Кабинет		16,8	16,8			16,8	16,8		2,90		
				11	Коридор		22,8	22,8			22,8	22,8		2,90		
				12	Кабинет		35,1	35,1			35,1	35,1		2,90		
				13	Коридор		121,8	121,8			121,8	121,8		2,90		
				14	Кабинет		59,9	59,9			59,9	59,9		2,90		
				15	Кабинет		26,6	26,6			26,6	26,6		2,90		
				16	Кабинет		38,1	38,1			38,1	38,1		2,90		
				17	Кабинет		29,2	29,2			29,2	29,2		2,90		
				18	Кабинет		32,2	32,2			32,2	32,2		2,90		
				19	Коридор		148,6	148,6			148,6	148,6		2,90		
				20	Кабинет		30,0	30,0			30,0	30,0		2,90		
				21	Кабинет		27,0	27,0			27,0	27,0		2,90		
				22	Кабинет		29,9	29,9			29,9	29,9		2,90		
				23	Кабинет		31,7	31,7			31,7	31,7		2,90		
				25	Вентиляционная камера		43,1	43,1			43,1	43,1		2,90		
				26	Подсобное		3,2	3,2			3,2	3,2		2,90		
				27	Подсобное		10,2	10,2			10,2	10,2		2,90		
				28	Вентиляционная камера		1,4	1,4			1,4	1,4		2,90		
				29	Вентиляционная камера		28,2	28,2			28,2	28,2		2,90		
				30	Лестница		32,4	32,4			32,4	32,4		2,90		
				31	Подсобное		25,3	25,3			25,3	25,3		2,90		

6. Материал и благоустройство помещения

Наименование конструктивного элемента 1	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства 2
Наружные стены (материал)	Бетонные монолитные
Перегородки (материал)	Бетонные монолитные
Перекрытия (материал)	Железобетонные монолитные
Полы	Бетонные; Из керамической плитки
Проемы	
Окна	Пластиковые двойные створные раздельные
Двери	Пластиковые распашные филёнчатые
Отделка	Внутренняя отделка. Окраска масляная по штукатурке
Инженерные системы и элементы благоустройства	
Электроснабжение	Электроосвещение общее рабочее
Санитарно-технические устройства	
Вентиляция	Естественная
Водопровод	От городской сети
Канализация	Центральная бытовая
ГВС	Центральное
Отопление	Центральное от квартальной котельной на газе, мазуте
Радио	Радио
Телефон	Телефон
Прочие работы и конструктивные элементы строений	Прочие работы

7. Особые отметки



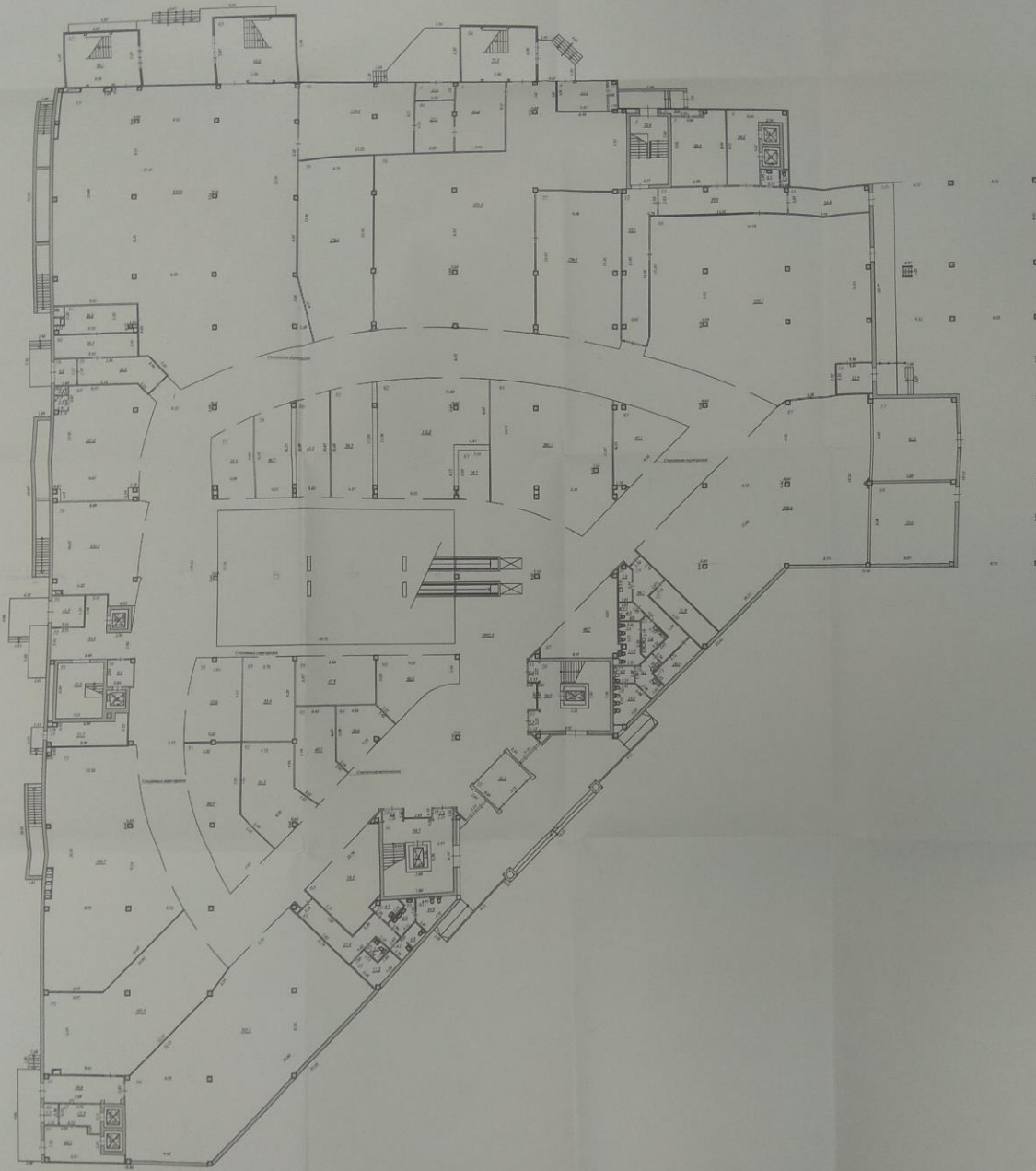


Примечание: план по состоянию на 28.11.2007г.

Самарская областная государственная Судебная Коллегия по АСО "Управление федеральной службы ФТС"					
Ситуационный план					
Инициалы	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Масштаб	Лист
И.И.И.	И.И.И.	<i>[Signature]</i>	28.11.2007	1:100	1
Инициалы	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Масштаб	Лист
И.И.И.	И.И.И.	<i>[Signature]</i>	28.11.2007	1:100	1



План 1 этажа лит. А



Примечание: план актуальный на 20.11.2009г.

Свердловская область, отделение Средне-Волжского филиала АО "Росгосинвентаризация-Федеральное КТИ"

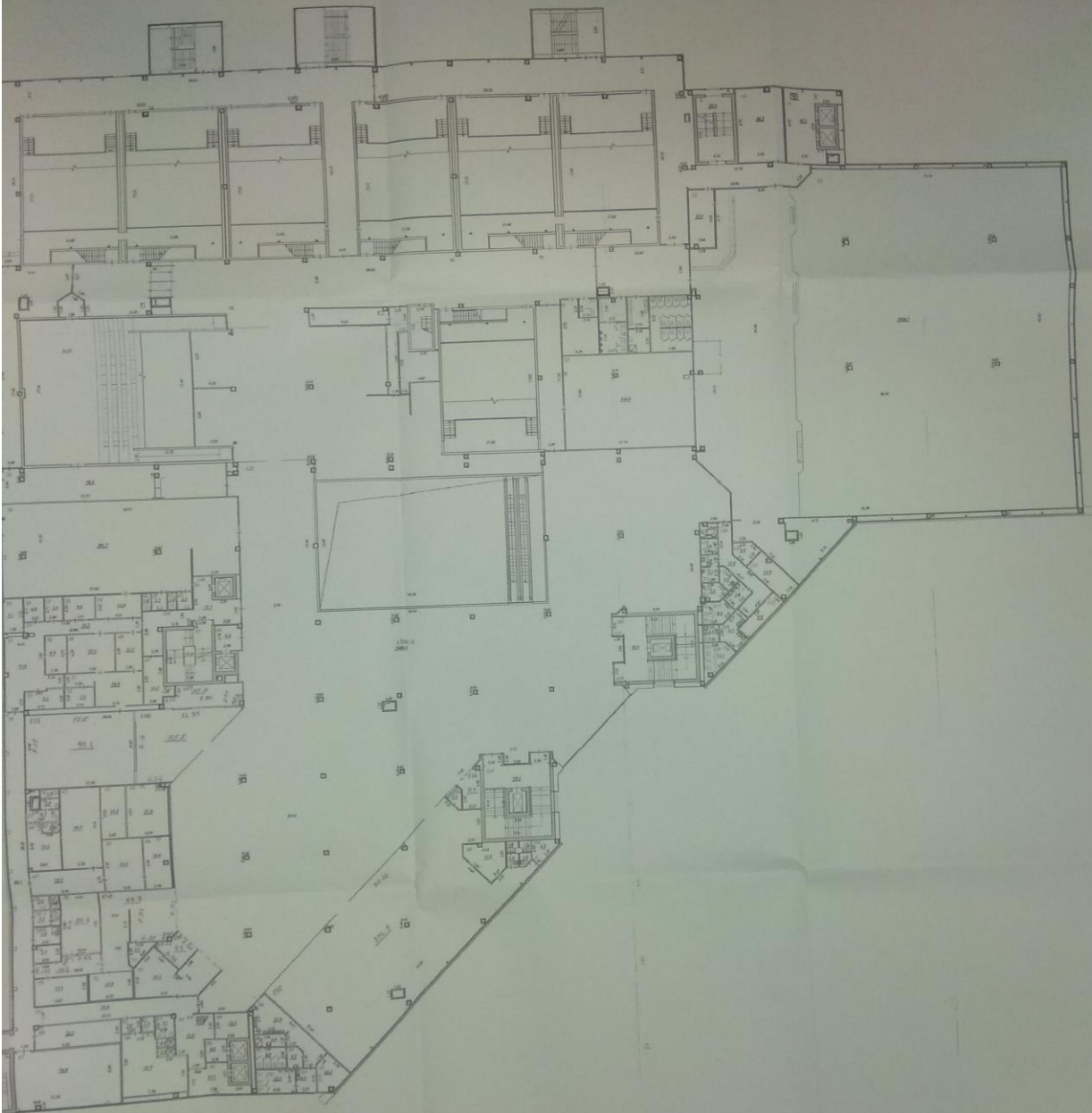
Инвентарный план

№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
111	111	111	111
111	111	111	111
111	111	111	111

Свердловская область, г. Сыктывкар, Подпольный



План 3 этажа лит.А



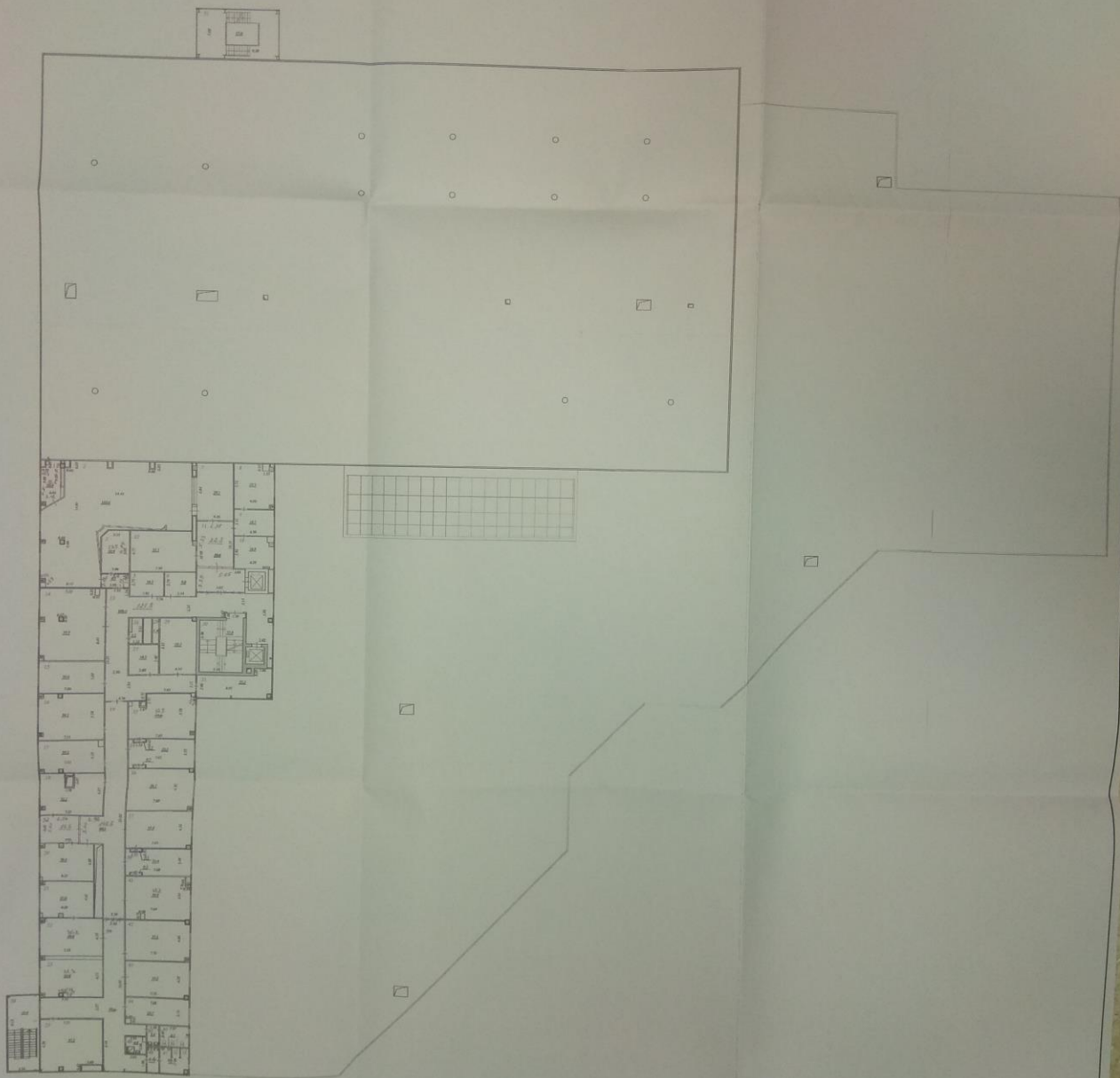
Примечание: план по состоянию на 20.11.2018г.

Свердловская область, г. Екатеринбург, Свердловский район, Свердловский филиал АО "Роскосмосстрайп-Финанс" ОДП		Полный этаж	
Исполнитель	Инженер И.А. Давыдов	Масштаб	1:100
Дата разработки	20.11.2018	Свердловская область, г. Екатеринбург, Свердловский район, Свердловский филиал АО "Роскосмосстрайп-Финанс" ОДП	Лист
Лист	1 из 1	Итого	1 из 1

План 4 этажа лит.А



План 5 этажа лит. А



Примечание: план по состоянию на 20.11.2009.

Самарская областная государственная служба жилищного фонда АО "Реституционно-арендарное Управление ЖТФ"

Полный план

№ документа	Дата	Исполнитель	Лист
1	20.11.2009	С.С.С.	1
2	20.11.2009	С.С.С.	1
3	20.11.2009	С.С.С.	1

Самарская область, г. Самара, Самарский район, пос. Молодежный, 87/8

Масштаб: 1:100

Информация из сети Интернет об объектах-аналогах

Аналоги на продажу

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://samara.cian.ru/sale/commercial/178348>. The listing is for a commercial plot of 5,381.8 m² located in the 'Мелодия' shopping center in Samara. The price is 259,000,000 rubles, with a cost of 48,125 rubles per m². The listing is marked as 'PRO' and has a 'Five stars' rating from a real estate agency with 1082 publications. A mortgage offer from 'БАНК ЗЕНИТ' is also visible, starting at 2,708,323 rubles per month. The browser's taskbar shows several open applications, including 'Косынка', 'Новая...', '2 Мис...', 'Прода...', and 'Входя...', along with the system clock showing 18:31.

**Торговая площадь, 5
381,8 м²**

в торговом центре «Мелодия»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский,
просп. Ленина, 12А [На карте](#)

● Алабинская, 3 мин. пешком

Ипотека от
от 2 708 323 Р/мес
*Предварительный расчёт
[Оставить заявку](#)

259 000 000
48 125 Р за м²

✓ PRO

Пять звезд
Агентство недвижимости
1082 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ


Пуск Косынка Новая ... 2 Мис... Прода... Входя... EN 18:31

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить торговую площ... × Продаётся торговая пл... × +

https://samara.cian.ru/sale/commercial/178348: Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор



10 фото

259 000 000

48 125 Р за м²

Следить за изменени

Включены НДС

PRO

Пять звезд

Агентство недвижимости

1082 объявления

Показать телефон

Написать сообщение

Яндекс.Директ

Пуск Косынка Новая ... 2 Мис... Прода... Входя... EN 18:32

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить торговую площ... × Продаётся торговая пл... × +

https://samara.cian.ru/sale/commercial/178348: Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Торговая площадь, 5 3

Площадь	Этаж	Помещение
5 381,8 м ²	1 из 3	Свободно

259 000 000

48 125 Р за м²

PRO

Пять звезд

Агентство недвижимости

1082 объявления

Показать телефон

Написать сообщение

Яндекс.Директ

Пуск Косынка Новая ... 2 Мис... Прода... Входя... EN 18:33

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить торговую площ... x Продается торговая пл... x +

https://samara.cian.ru/sale/commercial/178348: Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо **Торговая площадь, 5 3**

Здание имеет центральный вход, витринное остекление, свободную планировку, железобетонные перекрытия, высокие потолки, все коммуникации, современные системы вентиляции и кондиционирования. Есть дополнительные входы в здание, вход со двора, зона разгрузки. Перед зданием большая парковка в собственности. Весь объект сдан в аренду. Также поступают платежи за размещение на здании торгового центра наружной рекламы. Земельный участок под зданием и прилегающей территории оформлен в собственность общая площадь 1984 кв. м. Мощности электроэнергии 350 кВт. Объект может продаваться, как действующий арендный бизнес.

259 000 000
48 125 Р за м²

PRO
Пять звезд
Агентство недвижимости
1082 объявления

Показать телефон

Написать сообщение

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 846 233-67-35

Яндекс.Директ

Пуск Косынка Новая ... 2 Мис... Прода... Входя... EN 18:34

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить торговую площ... x Продается торговая пл... x +

https://samara.cian.ru/sale/commercial/178348: Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо **Торговая площадь, 5 3**

Условия сделки

Цена	259 000 000 Р
Ставка	48 125 Р за м ²
Налог	НДС включен: 39 508 474 Р
Тип сделки	Свободная продажа

259 000 000
48 125 Р за м²
Следить за изменени
Включены НДС

PRO
Пять звезд
Агентство недвижимости
1082 объявления

Показать телефон

Написать сообщение

Уточнить условия

Парковка	Наземная
Количество мест	100

Пуск Косынка Новая ... 2 Мис... Прода... Входя... EN 18:35

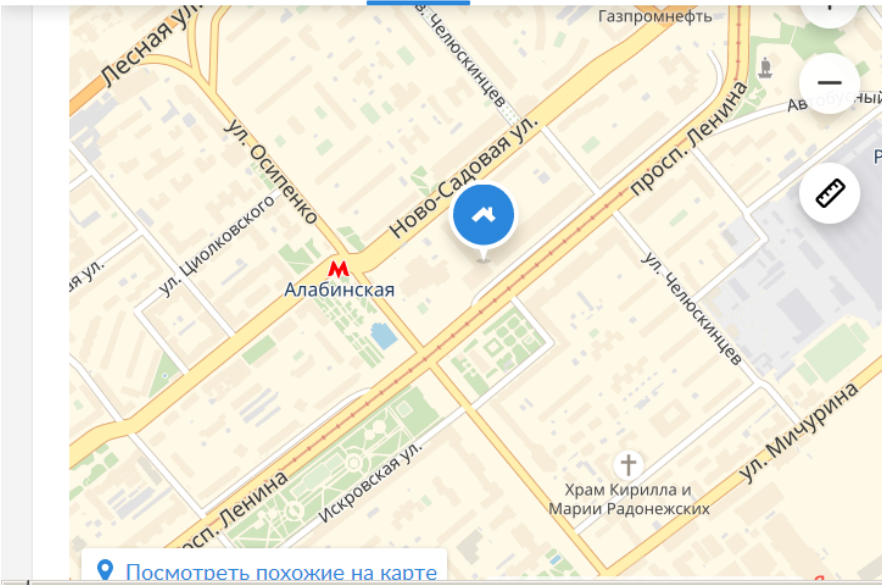
Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить торговую площ... x Продается торговая пл... x +

://samara.cian.ru/sale/commercial/178348355/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Фотографии (10) Описание **На карте** Контактное лицо Торговая площадь, 5 3



259 000 000

48 125 Р за м²

Следить за изменени

Включены НДС

PRO

Пять звезд

Агентство недвижимости

1082 объявления

Показать телефон

Написать сообщение

Посмотреть похожие на карте

Пуск Косынка Новая ... 2 Мис... Прода... Входя... EN 18:36

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x +

https://samara.n1.ru/view/25441041/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

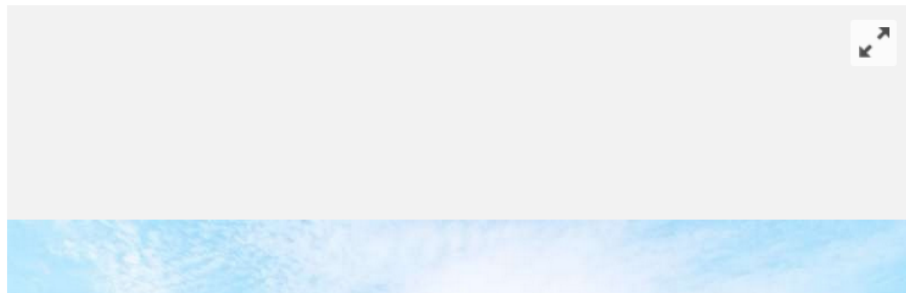
Продам торговые площади, Московское шоссе

530 000 000 ₹

38 971 ₹ за м²

Московское шоссе Октябрьский район

В избранн



Агентство недвиж

Пять звезд, АН

Кочетов Станисла

+7 846 273

Показать тел


Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М.. Обь... RU 17:13

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка


Объявление №2544104... x +

https://samara.n1.ru/view/25441041/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор



Агентство недви
 Пять звезд,АН
 Кочетов Станисла
 +7 846 273
 Показать тел
 Пожаловаться



Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU 17:13

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x +

https://samara.n1.ru/view/25441041/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Продается нежилое помещение в здании торгового центра, расположенном на 1 линии основной магистрали города Московское шоссе. Объект продается, как действующий арендный бизнес. Находится в центральном престижном районе города. В здании торгового центра на 1 и на цокольном этаже размещаются продуктовый гипермаркет, мебельный центр, магазин парфюмерии и т. д. Имеется несколько отдельных входов, один из которых центральный с Московского шоссе. Здание имеет витринное остекление, свободную планировку, ж/б перекрытия, высокие потолки 3,9 м, все коммуникации, современные системы вентиляции и кондиционирования. Рядом расположены Региональный деловой центр, жилые комплексы Город мира, Париж, Гастелло, центральный автовокзал и т. д.

Удобное расположение торгового центра на 1 линии Московского шоссе, делает его популярным и востребованным для жителей города. Отличные подъездные пути, своя большая парковка. Высокий транспортный и

Агентство недви
 Пять звезд,АН
 Кочетов Станис
 +7 846 27
 Показать т
 Пожаловать

Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU 17:15

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x +

https://samara.n1.ru/view/25441041/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

действующий арендный бизнес. Находится в центральном престижном районе города. В здании торгового центра на 1 и на цокольном этаже размещаются продуктовый гипермаркет, мебельный центр, магазин парфюмерии и т. д. Имеется несколько отдельных входов, один из которых центральный с Московского шоссе. Здание имеет витринное остекление, свободную планировку, ж/б перекрытия, высокие потолки 3,9 м, все коммуникации, современные системы вентиляции и кондиционирования. Рядом расположены Региональный деловой центр, жилые комплексы Город мира, Париж, Гастелло, центральный автовокзал и т. д.

Удобное расположение торгового центра на 1 линии Московского шоссе, делает его популярным и востребованным для жителей города. Отличные подъездные пути, своя большая парковка. Высокий транспортный и пешеходный трафик в течение всего дня. Срок окупаемости арендного бизнеса 15 % годовых.

Агентство недви
Пять звезд,АН
Кочетов Станис
+7 846 27
Показать т
Пожаловать

НЕ В
РАЗНИЦ

Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU 17:16

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x +

https://samara.n1.ru/view/25441041/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

делает его популярным и востребованным для жителей города. Отличные подъездные пути, своя большая парковка. Высокий транспортный и пешеходный трафик в течение всего дня. Срок окупаемости арендного бизнеса 15 % годовых.

Свернуть

Параметры

Общая площадь 13600 м²
Этаж 2
Отдельный вход есть

Обновлено 11.09.2018, опубликовано 09.04.2018

tel: +78462735005

Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU 17:16

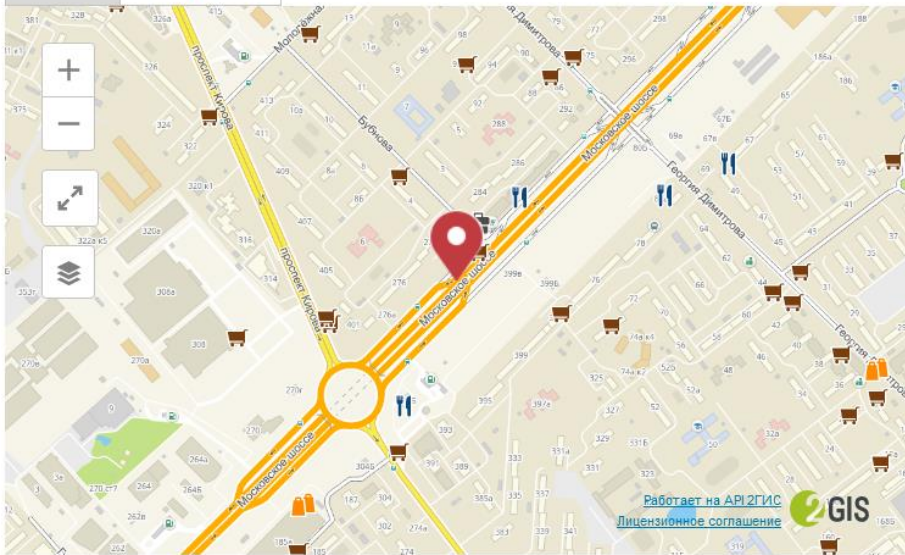
Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x +

https://samara.n1.ru/view/25441041/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Карта Панорама



Агентство недви
Пять звезд,АН
Кочетов Станис
+7 846 27
Показать
Пожаловать

Новости
14 май XXII Нацио
по недвижимости
в Челябинске
13 апр Юбилейная

Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU 17:17

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x Объявление №2544089... x +


https://samara.n1.ru/view/25440893/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Продам торговые площади, Куйбыц 110

280 000 000 ₴ 39 621 ₴ за м²

ул. Куйбышева мкр. Площадь Революции Самарский район



Контакты скры
находится в ар


Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU 17:26

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x Объявление №2544089... x +

https://samara.n1.ru/view/25440893/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор



Контакты скрыты
находится в архиве

Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU << 17:27

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x Объявление №2544089... x +

https://samara.n1.ru/view/25440893/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Продается торговый центр на 1 линии ул. Куйбышева. Объект находится в центральном престижном районе города. Рядом расположены популярные магазины, бутики, рестораны, кафе, здание Центрального Банка, отделения других банков и т. д. В шаговой доступности главная пешеходная улица города Ленинградская, центральная площадь им. Куйбышева, многочисленные объекты культурного значения, набережная реки Волги и т. д. Высокий трафик. Здание имеет центральный отдельный вход с витринами, находится в отличном состоянии, выполнен качественный ремонт. 1-3 этажи занимают торговые помещения комплекса, которые имеют свободную планировку. На цокольном этаже расположен паркинг на 25 а/м и зона доставки товара и грузов. Площадь по этажам: 1 этаж 1700 кв. м. , 2 этаж 1718 кв. м. , 3 этаж 1707 кв. м. , цоколь 1660 кв. м. (паркинг, склад, технические помещения), эксплуатируемая кровля 1200 кв. м. Здание оборудовано 4 лифтами фирмы Тиссен производства Германии. Торговый центр оборудован всеми коммуникациями, большие

Прочитано tpc.google syndication.com

Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU << 17:28

Контакты скрыты
находится в архиве

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x Объявление №2544089... x +

https://samara.n1.ru/view/25440893/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Германии. Торговый центр оборудован всеми коммуникациями, большие мощности электроэнергии, установлены вентиляционные приточно-вытяжные системы кондиционирования и т. д. Индивидуальная крышная газовая котельная. Объект отлично подойдет под популярный торговый центр!

Свернуть

Параметры

Общая площадь 7067 м²
 Этаж 1
 Отдельный вход есть

Обновлено 06.09.2018, опубликовано 09.04.2018

Контакты скрыты
находится в архиве

Статьи

[Я в доле](#)
 Законные методы увеличения своей доли в недвижимости

[Крыша едет: обзор поправок в закон аварийном жилье](#)
 Куда будет переселен переселенцев? предоставлят ли им...

Новости

Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU 17:29

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x Объявление №2544089... x +

https://samara.n1.ru/view/25440893/?open_card_k Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Расположение и инфраструктура

Карта Панорама Как добраться

Ожидание ответа от securepubads.g.doubleclick.net...

Пуск Мег... Косы... Вход... Нова... 2 М... Обь... RU 17:29

Контакты скрыты
находится в архиве

Новости

14 май XXII Нацпроект по недвижимости в Челябинске

13 апр Юбилейная награждения Фед Urban Awards про Петербурге 21 ию...

46 Modem x купить помещения в офисн... x Купить офис в Самарской о... x Продается офис район Окт... x

https://samara.dan.ru/sale/commercial/184291080/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница


Офис, 2 289,1 м²

в торговом центре «на Московском шоссе, 4В»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4В [На карте](#)

- Московская, 6 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [⚠](#)



Ипотека от 836 548 Р/мес
*После предварительного расчёта


[Оставить заявку](#)

80 000 000 Р [↓](#)

34 948 Р за м²


PRO

Бизнес-Гарант
Агентство недвижимости
1044 объявления



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



10 фото

Яндекс.Директ **СТРОВА**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Квартиры в Казани от 1,5 млн руб!


[жкновыеострова.рф >](#)

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застр...

46 Modem x купить помещения в офисн... x Купить офис в Самарской о... x Продается офис район Окт... x

https://samara.dan.ru/sale/commercial/184291080/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница



10 фото

Площадь	Этаж	Помещение
2 289,1 м²	1 из 4	Свободно


Продается 4-х этажное отдельно стоящее здание на ул. Московское шоссе. Центральная часть города. Прямой заезд с Московского шоссе. Вторая линия от дороги. Центральные коммуникации. Система кондиционирования. Ж/Б перекрытия. Свободная планировка на колоннах. Земля под зданием в собственности. В ближайшем окружении находятся бизнес-центр Скала-Холл, тц Скала, тц Золотое яблоко, тц Айсберг, М-видео.

80 000 000 Р [↓](#)

34 948 Р за м²

PRO

Бизнес-Гарант
Агентство недвижимости
1044 объявления



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ **СТРОВА**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Квартиры в Казани от 1,5 млн руб!

[жкновыеострова.рф >](#)

Проектная декларация на рекламируемом сайте. Застр...

46 Modem x купить помещения в офисн... x Купить офис в Самарской о... x Продаю офис р-н Самарски...

https://samara.dan.ru/sale/commercial/194060781/

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница


Офис, 3 266 м²

в торгово-офисном комплексе «Европа»

Самарская область, Самара, р-н Самарский, мкр. Центр, ул. Фрунзе, 96 [На карте](#)

- Алабинская, 11 мин. на транспорте

[В избранное](#)



Ипотека от 1 537 449 Р/мес
Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

147 028 000 Р

45 018 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС


PRO

Новая Жизнь
Агентство недвижимости
710 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР В ЦЕНТРЕ САМАРЫ г. Самара, ул. Фрунзе, 96




Конфигурация	Коммерческие помещения	Финансовые показатели
Общая площадь: 3 265,5 кв.м	Цена продажи: 124 600 000 Р	МВД: 1 376 600 Р
Этаж: 1-3 эт.	Доля участия: 100%	ДАТ: 11 440 000 Р
Буд. застройка: 1997 г.	Срок службы: 9,2 лет	Рискованного (в т.ч. коммунального, жилищного, частного): 2 500 400 Р
		ЧОД: 12 801 411 Р

Технические характеристики:
Эт. высота: 100 мб
Высота потолка: 4,2 м
Зона разгрузки/погрузки: да
Промышленная вентиляция: да
Нагрузка на перекрытия: 400-575 кг/м²

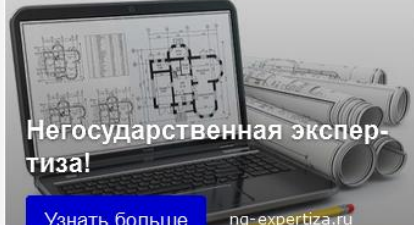
Описание:
СВАО: 3 200 кв.м и 0,6А: 2 250 кв.м
Виды: один центральный вход и один торговый парковка ТЦ: 20 м²

Данное здание принадлежит ТЦ «Европа», имеет спонсорский трафик посылки.
* 1-й этаж: торговый арендатор Магнит-продукт и Магнит-косметик.
2-й этаж: Fix Price.
Отличная видимость ТЦ с проезжих улиц.
Высокий пешеходный и автомобильный трафик.
Положение ТЦ «Европа», спонсорский трафик посылки.
Планировочное назначение: торговый центр, бизнес-центр, фитнес-центр, магазин.



[29 фото](#)

Яндекс.Директ



Негосударственная экспертиза!

[Узнать больше](#) ng-expertiza.ru

46 Modem x купить помещения в офисн... x Купить офис в Самарской о... x Продаю офис р-н Самарски...

https://samara.dan.ru/sale/commercial/194060781/

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница

Площадь
3 266 м²

Этаж
1 из 4

Помещение
Свободно

Действующий Торговый Центр районного масштаба в историческом центре Самары.
Отличная видимость ТЦ с проезжих улиц.
Отдельно стоящее здание - STREET RETAIL.
Продолжение ТЦ «ЕВРОПА», сложившийся трафик покупателей.

Площади по этажам:
1 этаж 1 061,1 м²
2 этаж 1 087,2 м²
3 этаж 1 117,6 м²

Сдано в аренду 50% площадей якорным арендаторам:
- 1 этаж: МАГНИТ продукты, МАГНИТ косметика;
- 2 этаж: Fix Price.

Возможность развития направлений: универмаг, бутик отель, банк, фитнес.
Парковка перед входом в ТЦ с ул. Фрунзе.
Фасад отремонтирован в конце 2017 г. к ЧМ 2018 г.
Отделка помещений под заезд арендатора.
Благоустроенная территория.
Одна зоны разгрузки/погрузки товара.
Высота потолков 4,1-5,0 м.
Нагрузка на перекрытия 1 эт. 400 кгс/м², на 2 эт. 400-575 кгс/м².

147 028 000 Р

45 018 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

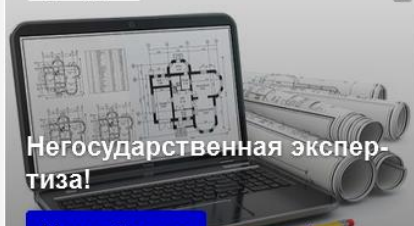
PRO

Новая Жизнь
Агентство недвижимости
710 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ



Негосударственная экспертиза!

[Узнать больше](#) ng-expertiza.ru

4G Modem | Купить помещения в офисн... | Купить офис в Самарской о... | Продажа офис р-н Самарски...

https://samara.cian.ru/sale/commercial/194060781/ | Поиск

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

Фотографии (29) | **Описание** | На карте | Контактное лицо

Офис, 3 266 м²

147 028 000 ₹

45 018 ₹ за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

PRO
Новая Жизнь
 Агентство недвижимости
 710 объявлений

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ
 Негосударственная экспер...

1 площади по этажам:
 1 этаж 1 061,1 м²
 2 этаж 1 087,2 м²
 3 этаж 1 117,6 м²
 Сдано в аренду 50% площадей якорным арендаторам:
 - 1 этаж: МАГНИТ продукты, МАГНИТ косметика;
 - 2 этаж: Fix Price.
 Возможность развития направлений: универмаг, бутик отель, банк, фитнес.
 Парковка перед входом в ТЦ с ул. Фрунзе.
 Фасад отремонтирован в конце 2017 г. к ЧМ 2018 г.
 Отделка помещений под заезд арендатора.
 Благоустроенная территория.
 Одна зоны разгрузки/погрузки товара.
 Высота потолков 4,1-5,0 м.
 Нагрузка на перекрытия 1 эт. 400 кгс/м², на 2 эт. 400-575 кгс/м².
 Высокий пешеходный и автомобильный трафик.
 Рекламное место на фасаде.
 ОКУПАЕМОСТЬ до 10 лет.
 ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ЭТАЖАМИ.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 846 233-67-71
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Пуск | 16:45 | 08.10.2018

Аналоги по аренде

Снять торговую площадь в... | Сдам торговую площадь Н...

https://samara.cian.ru/rent/commercial/169181952/ | Поиск

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница


Торговая площадь, 2 400 м²

в торговом доме «Захар»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 106 [На карте](#)

- Российская, 4 мин. на транспорте
- Московская, 6 мин. на транспорте
- Алабинская, 7 мин. на транспорте

[В избранное](#) | [←](#) | [✎](#) | [↓](#) | [🖨](#) | [⚠](#)



1 200 000 ₹/мес.

6 000 ₹ за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС; без комиссии

PRO
Андрей Решетнев
 РЕЗИДЕНЦИЯ
 НЕДВИЖИМОСТИ

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)


Яндекс.Директ
 Аренда помещений

Пуск | 16:32 | 09.10.2018

Снять торговую площадь в... | Сдам торговую площадь Н...

https://samara.dian.ru/rent/commercial/169181952/

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница



8 фото

ЦИАН ID 12705272

1 200 000 Р/мес. ↓

6 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

PRO

Андрей Решетнев
РЕЗИДЕНЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ

Показать телефон

Написать сообщение

Площадь: **2 400 м²** | Этаж: **2 из 6** | Помещение: **Свободно**

Сдается в аренду торговая площадь в ТД Захар. Помещение расположено на втором этаже здания, на полу износостойкая плитка, по периметру расположены 6 промышленных кондиционеров, позволяющие поддерживать необходимую температуру, мощность 35 кВт с возможностью увеличения, отдельный с/у. также имеется сладкое помещение примыкающее к грузовому лифту, грузоподъемностью 2 тонны. Во дворе парковка для арендаторов, перед зданием парковка для посетителей ТЦ. Основная магистраль города, в шаговой доступности остановки общественного транспорта, метро.

Аренда помещений

Фотографии (8) | Описание | На карте | Контактное лицо

Торговая площадь, 2 400 м²

1 200 000 Р/мес. ↓

6 000 Р за м² в год

PRO

Андрей Решетнев
РЕЗИДЕНЦИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ

Показать телефон

Написать сообщение

Аренда помещений

Условия сделки	
Цена	1 200 000 Р/мес.
Ставка	6 000 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 183 050 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Пуск | 16:32 | 09.10.2018

Снять торговую площадь в... x Сдается торговая площадь... x +


https://samara.dan.ru/rent/commercial/187615985/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница

Торговая площадь, 2 088 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Московское ш., 284А [На карте](#)

В избранное



4 фото

1 148 400 руб./мес.

6 600 руб за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

PRO

Группа компаний Визит

Показать телефон

Написать сообщение

Яндекс.Директ

Офисы в аренду со скидкой 50%


Узнать больше gzas.ru

Пуск

Снять торговую площадь в... x Сдается торговая площадь... x +

https://samara.dan.ru/rent/commercial/187615985/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница



4 фото

Площадь	Этаж	Помещение
2 088 м ²	3 из 6	Свободно

Адрес: г. Самара, Московское шоссе, д.284а. Площадь: 2088 м2.
Сдаться в аренду торговая площадь на третьем этаже отдельностоящего торгово-офисного центра в Промышленном районе.

- Первая линия Московского шоссе!
- Высокий пешеходный и автомобильный трафик!
- Высота потолков 4,2 м.
- Выделенная мощность - до 300 кВт.
- ОПС.
- Отделка пола - керамическая плитка.
- Потолок - армстронг.
- Большая асфальтированная парковочная площадка перед зданием.

В том же здании: универсам Магнит, У Пальча, ресторанный комплекс Токио Суши Via Veneto, клининговая компания, офисы компаний.
В шаговой доступности остановки общественного транспорта.
Стоимость аренды: 550 руб. за кв. м. + коммунальные услуги.

1 148 400 руб./мес.

6 600 руб за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

PRO

Группа компаний Визит

Показать телефон

Написать сообщение

Яндекс.Директ

Офисы в аренду со скидкой 50%

Узнать больше gzas.ru

Снять торговую площадь в... x Сдается торговая площадь... x +

https://samara.dan.ru/rent/commercial/187615985/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо **Торговая площадь, 2 088 м²**

Условия сделки

Цена	1 148 400 Р/мес.
Ставка	6 600 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 175 179 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

1 148 400 Р/мес. 6 600 Р за м² в год

PRO

Группа компаний Визит

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Офисы в аренду со скидкой 50%

[Узнать больше](#) gzas.ru

Пуск

Снять торговую площадь в... x Снять торговую площадь С... x +

https://samara.dan.ru/rent/commercial/193839139/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница

Торговая площадь, 12 900 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Московское ш., 276 [На карте](#)

● Безмянка, 7 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠](#)

Нет фото

Площадь **12 900 м²** Помещение **Свободно**

Торговое помещение 12 900 кв.м. на 2-ом и 3-ем этажах в современном торговом центре. Наличие эскалаторов, первая линия Московского шоссе, активный пешеходный трафик, большая парковка, остановки общественного транспорта.

Ставка 580 руб./кв.м + к/у

Узнайте больше

8 823 600 Р/мес. 8 208 Р за м² в год

PRO

Бизнес-Недвижимость
Агентство недвижимости
125 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Офисы в аренду со скидкой 50%

[Узнать больше](#) gzas.ru

RU 16:46 09.10.2018

RU 16:49 09.10.2018

Снять торговую площадь в... x Снять торговую площадь С... x +

https://samara.dan.ru/rent/commercial/193839139/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница

Фотографии (0) **Описание** На карте Контактное лицо

Торговая площадь, 12 900 м²

Условия сделки

Цена	8 823 600 ₽/мес.
Ставка	8 208 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 1 341 600 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	-
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

8 823 600 ₽/мес. ↓
8 208 ₽ за м² в год

PRO

Бизнес-Недвижимость
Агентство недвижимости
125 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Офисы в аренду со скидкой 50%

Пуск Modem x Снять офис в Самарской об... x Сдаю офис Московское ш. ... x +

https://samara.dan.ru/rent/commercial/194034176/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница


Офис (В+), 2 200 м²

в торговом центре «Мир Кожки»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., лит.Дк65 [На карте](#)

● Московская, 2 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠](#)



1 100 000 ₽/мес. ↑ ↓
6 000 ₽ за м² в год

PRO

Группа компаний Визит

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Офисы в аренду со скидкой 50%


[Узнать больше](#) gzas.ru

Найдено rtax.criteo.com...

46 Modem | Снять офис в Самарской об... | Сдаю офис Московское ш. ...

https://samara.dan.ru/rent/commercial/194034176/ | Поиск

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница



11 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
2 200 м ²	2 из 3	Свободно	V+

Адрес: Московское шоссе Лит. Д корп 65. Общая площадь: 2200 кв. м.

Сдается офисное помещение в торговом центре Мир Кожи на 2 и 3 этаже по 1100 кв. м. Объект находится в деловом центре Самары, в непосредственной близости от: Скала холл, SkyCity, федеральной налоговой службы, ЭкспоВолга и многое др. Имеется собственный паркинг на 80 машин. Три входа, свободная планировка open space, панорамное остекление. Удобные подъездные пути с московского шоссе и ул. Мичурина, рядом расположены остановки общественного транспорта. Имеются все коммуникации. Подойдет под офис компании, банка, колл-центр и др.

Общая стоимость аренды: 1045000 + к/у.

1 100 000 ₽/мес. ↑ ↓
6 000 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO
Группа компаний Визит

Показать телефон
Написать сообщение

Яндекс.Директ
Офисы в аренду со скидкой 50%
Узнать больше gzas.ru

Ожидание ответа от top-fwz1.mail.ru...

46 Modem | Снять офис в Самарской об... | Сдаю офис Московское ш. ...

https://samara.dan.ru/rent/commercial/194034176/ | Поиск

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

Фотографии (11) | Описание | На карте | Контактное лицо

Офис, 2 200 м²

1 100 000 ₽/мес. ↑ ↓
6 000 ₽ за м² в год

PRO
Группа компаний Визит

Показать телефон
Написать сообщение

Яндекс.Директ
Офисы в аренду со скидкой 50%
Узнать больше gzas.ru

Ожидание ответа от cdn-p.dan.site...

Условия сделки	
Цена	1 100 000 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 167 796 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

46 Modem | Снять офис в Самарской об... | Сдается офис Московское ...

https://samara.dan.ru/rent/commercial/190093895/ | Поиск

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница


Офис (В), 3 348,2 м²

в торгово-офисном комплексе «Биг-Бен»

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4с9 [На карте](#)

- Российская, 3 мин. на транспорте
- Московская, 5 мин. на транспорте
- Алабинская, 7 мин. на транспорте

В избранное



Прочитано enterprise.api-maps.yandex.ru

1 100 000 ₽/мес.

3 943 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

PRO

Группа компаний Визит

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ




Офисы в аренду со скидкой 50%

[Узнать больше](#) gzas.ru

46 Modem | Снять офис в Самарской об... | Сдается офис Московское ...

https://samara.dan.ru/rent/commercial/190093895/ | Поиск

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
3 348,2 м²	2 из 14	Свободно	В

Добавочный номер специалиста 888. Сдается офисное помещение, свободной планировки 2 и 3 этажи Офисного центра Биг-Бен. Площадь 2 этажа - 1696,1 кв. м., 3 этажа - 1652,1 кв. м. Общая площадь 3348,2 кв. м. Удачное географическое и территориальное расположение, между двух транспортных артерий города, Московское шоссе и ул. Мичурина, делает данное место - Центром деловой активности. Подъездные пути со стороны Московского шоссе и ул. Мичурина. Три отдельных входа, возможность въезда автомобилем на второй этаж. Кроме того собственник или арендатор по своему усмотрению может организовать свою парковку на втором этаже.

Полный пакет коммуникаций и коммунальных услуг: электричество до 120 квт, вода хол/гор, центр. отопление, приточно-вытяжная вентиляция, есть места на парковке 1 этажа. Отличный вариант под центральный офис крупной компании, банка, развлекательно-досугового центра и т.д.

1 100 000 ₽/мес.

3 943 ₽ за м² в год

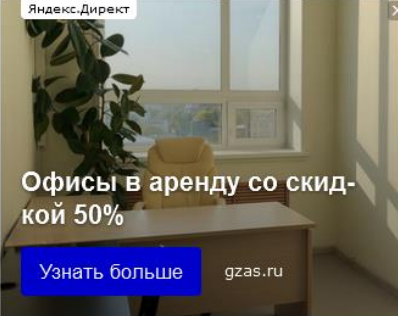
PRO

Группа компаний Визит

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ



Офисы в аренду со скидкой 50%

[Узнать больше](#) gzas.ru

46 Modem | Снять офис в Самарской об... | Сдается офис Московское ...

https://samara.dan.ru/rent/commercial/190093895/

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

Фотографии (20) | **Описание** | На карте | Контактное лицо

Офис, 3 348,2 м²

Условия сделки

Цена	1 100 000 Р/мес.
Ставка	3 942 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 167 796 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

1 100 000 Р/мес. ▼
3 943 Р за м² в год

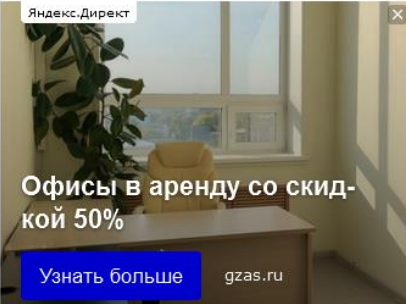
PRO

Группа компаний Визит

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ



Офисы в аренду со скидкой 50%

[Узнать больше](#) gzas.ru

46 Modem | Снять офис в Самарской об... | Сдам офис Самарская облас...

https://samara.dan.ru/rent/commercial/173677047/

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

Офис (А), 6 000 м²

в бизнес-центре «на ул. Садовая, 181»

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 181 [На карте](#)

● Алабинская, 6 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [✎](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠](#)



3 300 000 Р/мес. ▼
6 600 Р за м² в год

PRO

Группа компаний Визит

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



MAYBELLIN NEW YORK

Общество с ограниченной ответственностью «Адеортайзинг маркетинг групп». Место нахождения: 119019, г. Москва, Большой Знаменский переулок, дом № 1, корпус 1, квартира 3/у/1. ОГРН: 1157746406938

46 Modem | Снять офис в Самарской об... | Сдам офис Самарская облас... | +

https://samara.dan.ru/rent/commercial/173677047/ | Поиск

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

Площадь: **6 000 м²** | Этаж: **1 из 7** | Помещение: **Свободно** | Класс: **A**

Адрес: улица Садовая 181 Общая площадь 6 000 кв. м
 Сдаются в аренду офисное здание, состоящее из семи этажей+цокольный. В непосредственной близости находится Пенсионный фонд, остановки общественного транспорта, новые жилые комплексы и множество магазинов формата стрит ритейл. Парковка на 300 машиномест, приточно-вытяжная вентиляция, 2 центральных лестничных пролета и 2 вспомогательных, два лифта, несколько с/у, разделенные на мужские и женские, место под кухню, различные вариации по планировке, охрана, видеонаблюдение, выделенная мощность 400 квт, возможность деления площадей.
 Стоимость аренды 1,2 этаж 700 рублей за кв. м+к/у, остальные 600 рублей за кв. м+к/у. Все условия обсуждаются.

3 300 000 ₽/мес. ▾

6 600 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

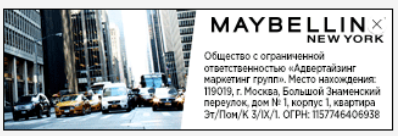
Включены НДС; без комиссии

PRO

Группа компаний Визит

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Общество с ограниченной ответственностью «Адеортайзинг маркетинг групп». Место нахождения: 19019, г. Москва, Большой Знаменский переулок, дом № 1, корпус 1, квартира 37/Пом/К 3/1х/1. ОГРН: 1157746406938

Пуск | 17:43 | 09.10.2018

46 Modem | Снять офис в Самарской об... | Сдам офис Самарская облас... | +

https://samara.dan.ru/rent/commercial/173677047/ | Поиск

Яндекс | Часто посещаемые | Начальная страница

Фотографии (10) | **Описание** | На карте | Контактное лицо

Условия сделки

Цена	3 300 000 ₽/мес.
Ставка	6 600 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 503 389 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Офис, 6 000 м² ❤️ ↻

3 300 000 ₽/мес. ▾


6 600 ₽ за м² в год

PRO

Группа компаний Визит

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Общество с ограниченной ответственностью «Адеортайзинг маркетинг групп». Место нахождения: 19019, г. Москва, Большой Знаменский переулок, дом № 1, корпус 1, квартира 37/Пом/К 3/1х/1. ОГРН: 1157746406938

Аналоги по земле

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x Купить коммерческая з... x Объявление №2742515... x +

https://samara.n1.ru/view/27425158/?open_card_l... Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор


Продам коммерческую землю, Самара

15 500 000 ₹

Железнодорожный район

В избранном

Агентство недви
Пять звезд,АН
Аракелян Витал
+7 846 27
Показать т
Пожаловать




Пуск Мег... Кос... Вхо... Нов... 3 М. Об... RU 18:10

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x Купить коммерческая з... x Объявление №2742515... x +

https://samara.n1.ru/view/27425158/?open_card_l... Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор



Агентство недви
Пять звезд,АН
Аракелян Витал
+7 846 27
Показать т
Пожаловать

поправок в закон
аварийном жилье
Куда будут пересел
предоставят ли им н

Новости
14 май XXII Нацис

Продается земельный участок на 1 линии ул. Тухачевского в Железнодорожном районе города Самары. Рядом расположены остановки общественного транспорта, многочисленные магазины, офисы компаний, гостиницы, автомойки и т. д. Высокий автомобильный трафик, центральная артерия города. Удобные подъездные пути. Участок ровный, прямоугольной формы, огорожен забором, до участка асфальтированная дорога. Есть все коммуникации: электричество, газ, вода. Район активно застраивается. Участок отлично подходит под строительство гостиницы, офисного здания, автомойки, магазина и т.д.

Параметры

Пуск Мег... Кос... Вхо... Нов... 3 М. Об... RU 18:14

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Объявление №2544104... x Купить коммерческая з... x Объявление №2742515... x +

https://samara.n1.ru/view/27425158/?open_card_l: Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Продается земельный участок на 1 линии ул. Тухачевского в Железнодорожном районе города Самары. Рядом расположены остановки общественного транспорта, многочисленные магазины, офисы компаний, гостиницы, автомойки и т. д. Высокий автомобильный трафик, центральная артерия города. Удобные подъездные пути. Участок ровный, прямоугольной формы, огорожен забором, до участка асфальтированная дорога. Есть все коммуникации: электричество, газ, вода. Район активно застраивается. Участок отлично подходит под строительство гостиницы, офисного здания, автомойки, магазина и т.д.

Агентство недви
Пять звезд, АН
Аракелян Витал
+7 846 27
Показать т
Пожаловать

Параметры
Площадь участка 15 соток

Обновлено 11.09.2018, опубликовано 31.08.2018

Новости
14 май XXII Нацио
по недвижимости
в Челябинске
13 апр Юбилейная

Пуск Мег... Кос... Вхо... Нов... 3 М... Об... RU 18:15

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить земельный у... x купить коммерческую... x 69 объявлений - Ку... x Продаю коммерческ... x +

https://samara.cian.ru/sale/commercial/187118871/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Коммерческая земля, 9,3 га
Самарская область, Самара, р-н Кировский, Алма-Атинская ул. [На карте](#)

В избранное

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от **от 7 319 791 Р/мес**
*Предварительный расчёт
Оставить заявку

700 000 000
75 268 818 Р за га
Следить за изменени
УСН

PRO
ID 15403329
Показать телефон
Написать сообщение

Нет фото

Площадь **9.3 га** Категория **Земли промышленности**

Яндекс.Директ
РАСПРОДАЖА
УЧАСТКОВ

Пуск Косы... Мега... Вход... Анал... 2 М... Прод... RU 17:47

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить земельный у... × купить коммерческу... × 69 объявлений - Ку... × Продаю коммерческ...

https://samara.cian.ru/sale/commercial/187118871/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Алма-Атинская ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Избранное](#) [Избранное](#)

от 7 319 791 Р/мес
*Предварительный расчёт
[Оставить заявку](#)

700 000 000
75 268 818 Р за га
[Следить за изменени](#)
УСН

PRO
ID 15403329
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Нет фото

Площадь Категория
9.3 га **Земли промышленности**

Участок 9,3 га под строительство под любой вид коммерческой или жилой застройки на первой линии (угол Московского шоссе и ул. Алма-атинской) на 17 км Московского шоссе. Зона Ц2. Техусловия согласованы..

Яндекс.Директ
РАСПРОДАЖА
УЧАСТКОВ

Пуск Косы... Мега... Вход... Анал... 2 М... Прод... RU 17:48

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить земельный у... × купить коммерческу... × 69 объявлений - Ку... × Продаю коммерческ...

https://samara.cian.ru/sale/commercial/187118871/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Фотографии (0) **Описание** На карте Контактное лицо **Коммерческая земля,**

Инвестпроект	Нет
ВРИ	Торговые центры
Можно изменить	Да

700 000 000
75 268 818 Р за га

PRO
ID 15403329
[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, по границе участка

Яндекс.Директ
РАСПРОДАЖА
УЧАСТКОВ

Пуск Косы... Мега... Вход... Анал... 2 М... Прод... RU 17:49

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить земельный у... × купить коммерческу... × 69 объявлений - Ку... × Продаю коммерческ... ×

https://samara.cian.ru/sale/commercial/187118871/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Фотографии (0) **Описание** На карте Контактное лицо **Коммерческая земля,**

Газ	Есть, по границе участка
Канализация	Есть, по границе участка
Тип	Центральная
Водоснабжение	Есть, по границе участка
Тип	Центральное
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

700 000 000
75 268 818 Р за га

PRO
ID 15403329

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ
РАСПРОДАЖА
УЧАСТКОВ

Пуск Косы... Мега... Вход... Анал... 2 М... Прод... RU 17:49

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

Купить земельный у... × купить коммерческу... × 69 объявлений - Ку... × Продаю коммерческ... ×

https://samara.cian.ru/sale/commercial/187118871/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Фотографии (0) Описание **На карте** Контактное лицо **Коммерческая земля,**

700 000 000
75 268 818 Р за га
[Следить за изменени](#)
УСН

PRO
ID 15403329

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Пуск Косы... Мега... Вход... Анал... 2 М... Прод... RU 17:50

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

купить коммерческую з... x Продажа коммерческой... x Купить коммерческие з... x +


https://smr.gdeetotdom.ru/obj/commercial/smr/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Продажа коммерческих земель, 44231 м²

Самарская область, Самара, Южное шоссе

Фото



1/9


Цена
250 000 000 руб.
5 652 руб./м²

АН "МЛС СИТИ"
Кочетов Станислав Викторович

+7 846 2

Сообщите,

ПРОДАЖА ОФИСОВ КЛАССА «А»
от 133 000 р/м²



Пуск Косы... Вход... Куп... Мег... Нова... Земл... EN 9:52

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

купить коммерческую з... x Продажа коммерческой... x Купить коммерческие з... x +

https://smr.gdeetotdom.ru/obj/commercial/smr/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Продажа коммерческих земель, 44231 м²

Самарская область, Самара, Южное шоссе

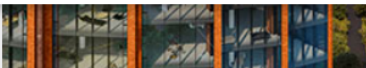

+7 846 245-XX-XX

Опубликовано 11 апреля 2018 г. Обновлено 15 июля 2018 г.

Цена	250 000 000 руб.
Цена за м ²	5 652 руб./м ²
Этаж	1 из 1
Комнат	1
Общая площадь	44 231 м ²

Расположение

Регион Самарская обл
Населённый пункт Самара
Улица Южное шоссе

ОФИСЫ ОТ 133 000 Р/М²

DM TOWER - БЦ класса "А"
Выше своего окружения! Панорамные офисы от 133 000 руб/м²!

Узнать об акциях

Пуск Косы... Вход... Куп... Мег... Нова... Земл... EN 9:53

Продажа коммерческих земель, 44231 м²

+7 846 245-XX-XX

Самарская область, Самара, Южное шоссе

Населённый пункт Самара
Улица Южное шоссе
Здание

Продается универсальный земельный участок на 1 линии Южного шоссе, на стороне ТК Амбар. Общая площадь земельного участка 445 соток. Удобная транспортная развязка, земельный участок расположен в зоне развитой инфраструктуры. Рядом расположены остановки общественного транспорта, ТК Амбар, автосалоны популярных автомобильных марок и т. д. Очень высокий транспортный и пешеходный трафик. Участок ровный, прямоугольной формы. Есть все коммуникации. Отлично подойдет под строительство торгового объекта, медицинского центра и т. д.

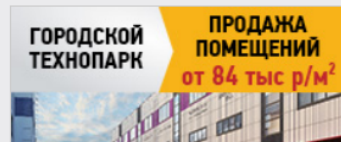


ОФИСЫ ОТ 133 000 Р/М²

DM TOWER - БЦ класса "А"

Выше своего окружения! Панорамные офисы от 133 000 руб/м²!

Узнать об акциях



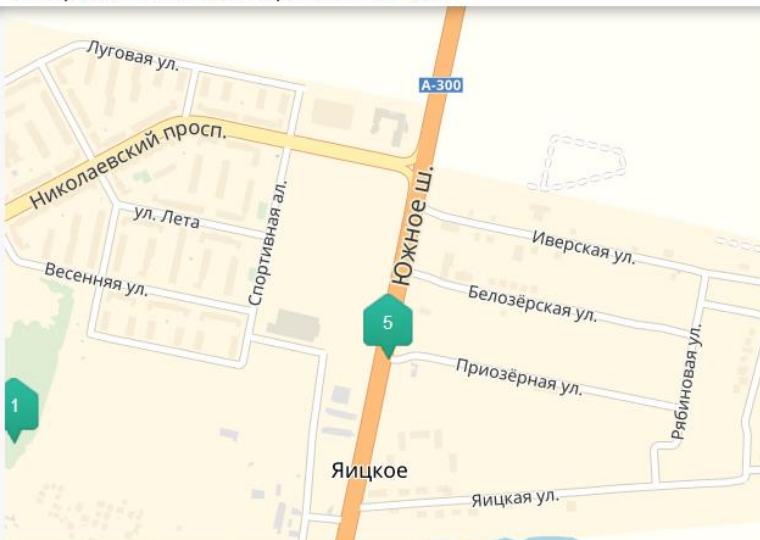
ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК

ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ
от 84 тыс р/м²

Продажа коммерческих земель, 44231 м²

+7 846 245-XX-XX

Самарская область, Самара, Южное шоссе



ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК

ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ
от 84 тыс р/м²

Технопарк PERERVA

Офисно-производственный и складской комплекс - от 84 т. р/м²!

Узнать об акциях



МЕСТА ПОД ВЫВЕСКИ

A101

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

купить коммерческую з... x Продажа коммерческой... x Купить коммерческие з... x +

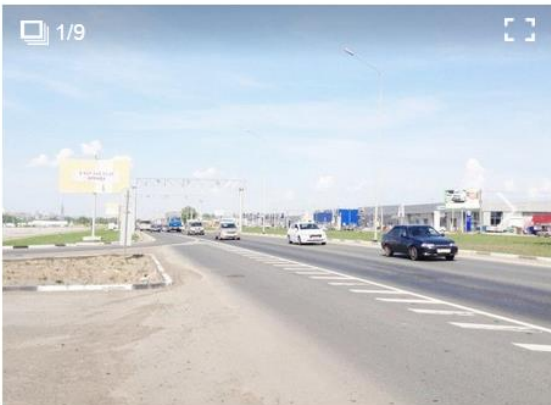
https://smr.gdeetotdom.ru/obj/commercial/smr/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Продажа коммерческих земель, 22000 м²

Самарская область, Самара, Южное шоссе


Фото



Цена **125 000 000 руб.**
5 682 руб./м²

АН "МЛС СИТИ"
Кочетов Станислав Викторович

+7 846 245-75-55



DM Tower

ВЫШЕ СВОЕГО ОКРУЖЕНИЯ

ПОДРОБНЕЕ

Создано KR PROPERTIES

Пуск Косы... Вход... Куп... Мег... Нова... Земл... EN << 10:03

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

купить коммерческую з... x Продажа коммерческой... x Купить коммерческие з... x +

https://smr.gdeetotdom.ru/obj/commercial/smr/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор

Продажа коммерческих земель, 22000 м²

Самарская область, Самара, Южное шоссе


+7 846 245-75-55

пожалуйста, рас подробнее.


Отправит

Опубликовано 11 апреля 2018 г. Обновлено 15 июля 2018 г.

Цена	125 000 000 руб.
Цена за м ²	5 682 руб./м ²
Этаж	1 из 1
Комнат	1
Общая площадь	22 000 м ²



ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ на Москву-реку



DM Tower

ОФИСЫ ОТ 133 000 Р/М²

DM TOWER - БЦ класса "А"

Выше своего окружения! Панорамные

Пуск Косы... Вход... Куп... Мег... Нова... Земл... EN << 10:03

Файл Правка Вид Журнал Закладки Инструменты Справка

купить коммерческую з... x Продажа коммерческой... x Купить коммерческие з... x +

https://smr.gdeetotdom.ru/obj/commercial/smr/ Поиск

Яндекс Часто посещаемые Начальная страница Начальная страница СБИС Бизнес навигатор


Продажа коммерческих земель, 22000 м²

+7 846 245-75-55

Самарская область, Самара, Южное шоссе

Населённый пункт: Самара
Улица: Южное шоссе
Здание: -

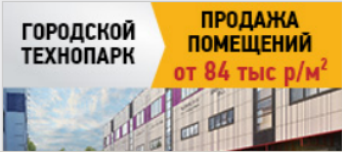
Продается земельный участок под коммерческое использование на 1 линии Южного шоссе, на стороне ТК Амбар. Общая площадь земельного участка 220 соток. Удобная транспортная развязка, земельный участок расположен в зоне развитой инфраструктуры. Рядом расположены остановки общественного транспорта, ТК Амбар, автосалоны популярных автомобильных марок. Очень высокий транспортный и пешеходный трафик. Участок ровный, прямоугольной формы. Есть все коммуникации. Отлично подойдет под строительство торгового объекта, медицинского центра и т. д.



ОФИСЫ ОТ 133 000 Р/М²

DM TOWER - БЦ класса "А"
Выше своего окружения! Панорамные офисы от 133 000 руб/м²!

Узнать об акциях



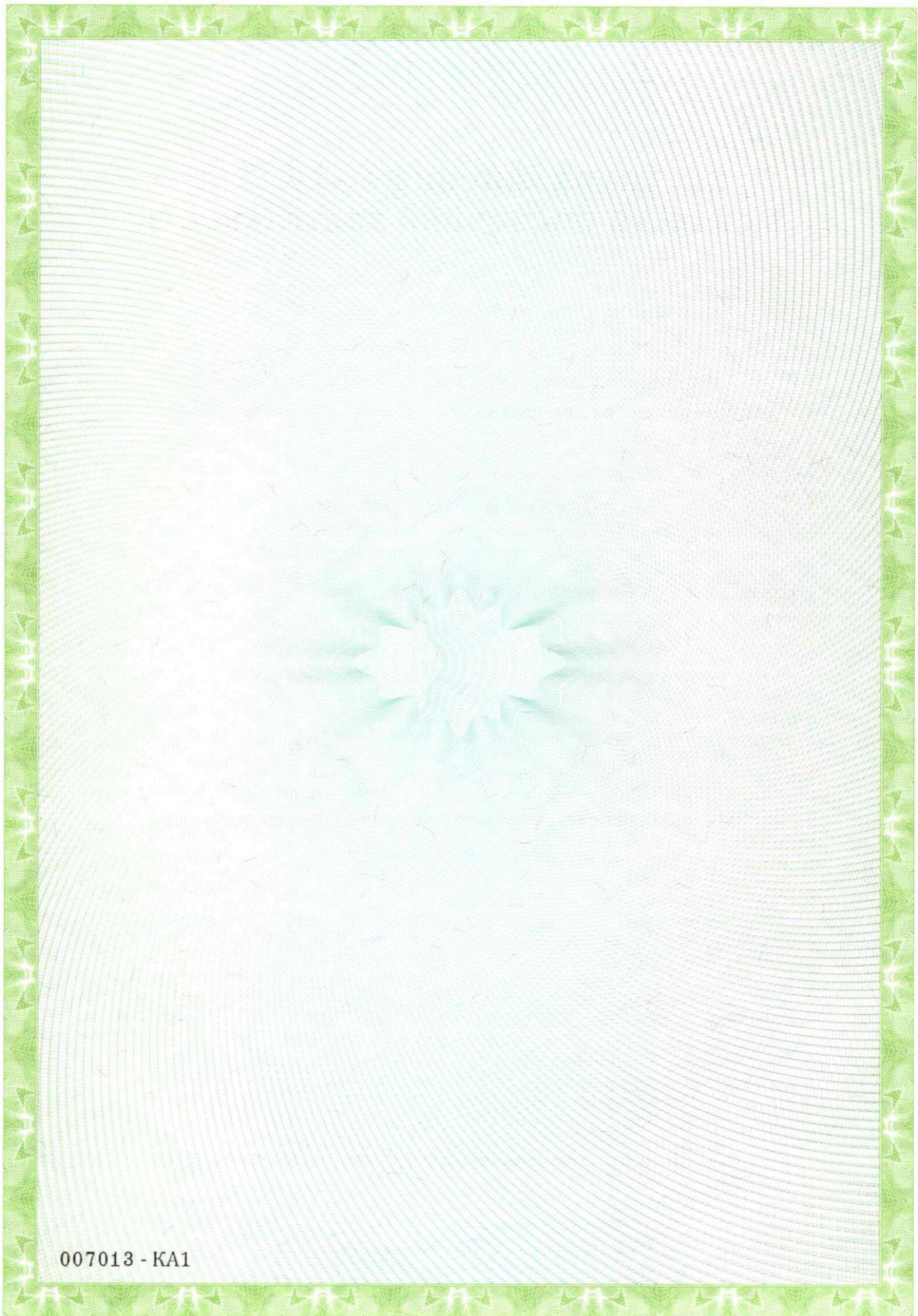
ГОРОДСКОЙ ТЕХНОПАРК

ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ
от 84 тыс р/м²

Пуск Косы... Вход... Куп... Мег... Нова... Земл... EN 10:04

Копии разрешительных и квалификационных документов





007013 - KA1



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хафисов Наиль Ринатович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2204 № 328875, выдан 10.09.2004г.

ОВД города Балахны Нижегородской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007023

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 22 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022513 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 001345 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 001345 от «07» апреля 2017 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.

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Днев Сергей Борисович
Паспортные данные: Сер. 2203 №754362 выдан УВД Сормовского района г. Нижнего Новгорода (код подразделения - 522-008) 17.06.2003 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патнишная, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 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 настоящему 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» июля 2017 года по «31» декабря 2018 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 надлежаще исполнившим свою обязанность 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 в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Днев Сергей Борисович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: _____
(Начальник отдела страхования, финансово и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании свидетельства № 5251412516 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)