



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0669-1/20**

Экземпляр №1

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:** Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «ЭнергоСтрой»

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

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 23.11.2020г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 24.11.2020г.

Самара, 2020 г.



**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	9
5. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ	10
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
11. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	23
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	32
13. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	32
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
14.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	35
14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	35
14.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	54
14.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ.....	118

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****• Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

Объект оценки:	Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 0669-1/20 от 02.11.2020г.
Порядковый номер отчета:	0669-1/20
Дата проведения оценки:	23.11.2020
Дата составления отчета:	24.11.2020
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	Рыночная

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

<b>Объект оценки</b>	<b>Подход к оценке</b>		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Комплекс недвижимого имущества	Не применялся	29 450 066	33 856 296

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

Рыночная стоимость (округленно), руб. (с НДС)	<b>31 300 000 рублей</b>
Рыночная стоимость (округленно), руб. (без НДС)	<b>26 083 333 рубля</b>

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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая приложения, которые являются неотъемлемой составной частью отчета, и лишь в указанных в отчете целях.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
4. Мнению Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет осуществлена на свободном рынке именно по этой цене.
7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев (ст.12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Оценщик: \_\_\_\_\_ Николай Викторович Кондюрин

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

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264

### ● Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Площадь, кв.м</i>	<i>Номер и дата госрегистрации права</i>
Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264	3078,30	№ 63-63-09/059/2013-495 от 20.12.2013

### ● Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Правоподтверждающая документация, техническая документация на объект оценки (см. приложение к отчету)

### ● Имущественные права на объект оценки

Право собственности

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Правоустанавливающие документы</i>
Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2013

### ● Субъект права:

ООО «ЭнергоСтрой», 443029, Самарская область, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.238, кв.1. ИНН 6319169500 КПП 631901001 ОГРН 1136319002412 от 22.02.2013.

### ● Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

Право собственности

### ● Ограничения (обременения) прав в отношении каждой из частей объекта оценки:

<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Номер и дата госрегистрации</i>
Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264	№ 63-63/009-63/009/800/2015-568/1 от 12.03.2015 (Ипотека)
	№ 63:09:0301140:2264-63/009/2017-2 от 12.04.2017 (Ипотека)
	№ 63:09:0301140:2264-63/009/2020-17 от 01.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 63:09:0301140:2264-63/009/2020-30 от 28.09.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 63:09:0301140:2264-63/009/2020-23 от 03.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)

Для целей настоящей оценки ограничения (обременения) не учитываются при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Учитываемые при оценке ограничения (обременения) прав в отношении каждой из частей объекта оценки: Не учитываются

### ● Цели оценки

Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

### ● Предполагаемое использование результатов оценки:

Для принятия управленческих решений.

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

### ● Вид определяемой стоимости

**Рыночная стоимость.**

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

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

● **Дата оценки**

23.11.2020г.

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

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

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

3. Оценщик не проводит технических экспертиз и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре, ни за необходимость выявления таковых. Все данные, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как достоверные.

4. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (п.7 Федерального стандарта оценки (ФСО) №7).

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

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

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

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

9. Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки, по которой может быть отчуждено имущество.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Наряду с этим под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства.

Для целей налогообложения принимается цена товаров, указанная сторонами сделки. Но сделка может отличаться от рыночной стоимости, определенной оценщиком. Поэтому указание оценщиком НДС в составе итоговой стоимости не является основанием для уплаты НДС сторонами сделки. Само по себе определение рыночной стоимости объекта недвижимости не создает объект налогообложения налогом на добавленную стоимость.

Ни законодательство об оценочной деятельности, ни налоговое законодательство не предусматривает, что при определении рыночной стоимости объекта недвижимости для различных целей НДС является ценообразующим фактором и увеличивает ее размер.

Реализация объектов оценки по рыночной стоимости может являться объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость. В то же время режим налогообложения НДС не может определять различия в величине стоимости одного и того же объекта.

П.9 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» предусматривает, что в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины.

Поэтому, если есть такая потребность в указании НДС, то размер НДС может быть отражен в виде иной расчетной величины.

На основании вышеизложенного, Оценщик делает заявление о том, что указанная в отчете итоговая стоимость объекта оценки является полной, по которой может быть отчуждено имущество, и не допускает увеличение ее на какие-либо налоги.

10. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, Оценщику приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не требуется.

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

Отсутствует.

*Источник информации: Договор на оказание услуг по оценке*

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

#### **• Сведения о Заказчике**

ООО «ЭнергоСтрой», 443029, Самарская область, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.238, кв.1. ИНН 6319169500 КПП 631901001 ОГРН 1136319002412 от 22.02.2013.

#### **• Сведения об Оценщике, подписавшем отчет**

Кондюрин Николай Викторович; Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" ПП № 400020 от 2 июля 2002 г., Удостоверение о повышении квалификации ЧОУ ВО "Самарский институт - высшая школа приватизации и предпринимательства" №632403484429 от 22.03.2017г., регистрационный № ОД-1736. Квалификационный аттестат "Оценка недвижимости" № 003521-1 от 14.02.2018г.; Член СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков). Адрес: 119311, г.Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII (7 этаж). Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр СМАО 24 октября 2007г.; Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-549-057731/20 от 14.08.2020 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2020 г. по 18 августа 2021 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 1999 года. Место нахождения оценщика: 443096, г.Самара, ул.Больничная, 20-167.

#### **• Сведения о независимости оценщика:**

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: 443096, г.Самара, ул.Больничная, 20-167, тел.: 8-800-600-84-24, (846)20-30-210, (846)244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: [iou@sama.ru](mailto:iou@sama.ru). Сайт: [www.iou-ocenka.ru](http://www.iou-ocenka.ru). Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» 433-549-093173/19 от 28 ноября 2019 года СПАО «ИНГОССТРАХ» (срок действия с 01 января 2020г. по 31 декабря 2020г.).

#### **• Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

ООО «Институт оценки и управления» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Институт оценки и управления» подтверждает, что не имеет

имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**• Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Организации и специалисты не привлекались.

**4. СВЕДЕНИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий отчет выполнен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, и также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

**• Применяемые стандарты оценки:**

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, в соответствии с пунктом 2 данный документ вступил в силу после вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 N 467 вступили в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 18.09.2015 г., начало действия документа - 30.09.2015 г., зарегистрировано в Минюсте РФ 16.09.2015г. N 38894). Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности, является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299, в соответствии с пунктом 2 данный документ вступает в силу после вступления в силу приказа Минэкономразвития России о признании утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 254. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 N 467 вступает в силу по истечении 10 дней после дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 18.09.2015, начало действия документа - 30.09.2015 г., зарегистрировано в Минюсте РФ 16.09.2015г. N 38894). Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

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

7. Стандарты и правила СМАО: Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол №78 от 15 августа 2008г. Изменения и дополнения внесены Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

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

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

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

**5. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

**6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

Вид данных	Источник получения
Законодательство РФ	Справочные информационные системы
Объявления о предложениях к продаже объектов недвижимости риэлтерских компаний. Представленные Заказчиком документы.	- Сайты информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету
Справочники, Аналитические исследования	- Анализ рынка недвижимости. - «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Нижний Новгород, 2020г. Издательство: Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер Л.А. - «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Нижний Новгород, 2020г.

Вид данных	Источник получения
	Издательство: Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер Л.А. - «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора». Нижний Новгород, 2019г. Издательство: Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки. Научное руководство изданием, общее редактирование: Лейфер Л.А.

## 7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- д) составление отчета об оценке. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

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

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

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

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

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

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

*Источник: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1, ч. V*

## 8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1. Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или

иной стоимости (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

2. **Объект оценки** – отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

4. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО №1)

5. **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)». (ФСО №1)

6. **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. (ФСО №1)

7. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. (ФСО №1)

8. **Метод проведения оценки объекта оценки** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО №1)

9. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (ФСО №1)

10. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ФСО №1)

11. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1)

12. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО №1)

13. **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО №1)

14. **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. (ФСО №1)

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **● Объект оценки:**

Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264

### **● Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:**

Право собственности

● **Субъект права:**

ООО «ЭнергоСтрой»

● **Реквизиты физического лица, которому принадлежит объект оценки:**

ООО «ЭнергоСтрой», 443029, Самарская область, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.238, кв.1. ИНН 6319169500 КПП 631901001 ОГРН 1136319002412 от 22.02.2013

● **Ограничения (обременения) прав:**

Наименование объекта оценки	Номер и дата госрегистрации
Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264	№ 63-63/009-63/009/800/2015-568/1 от 12.03.2015 (Ипотека)
	№ 63:09:0301140:2264-63/009/2017-2 от 12.04.2017 (Ипотека)
	№ 63:09:0301140:2264-63/009/2020-17 от 01.04.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 63:09:0301140:2264-63/009/2020-30 от 28.09.2020 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 63:09:0301140:2264-63/009/2020-23 от 03.07.2020 (Запрещение сделок с имуществом)

● **Перечень документов, используемых оценщиком для идентификации и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей**

Наименование объекта оценки	Номер и дата госрегистрации права	Документы-основания
Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264	№ 63-63-09/059/2013-495 от 20.12.2013	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2013

Техническая документация	не предоставлена
Финансово-экономическая документация	не предоставлена

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Характеристика района	
Месторасположение	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37
Тип окружающей застройки	Промзона, административно-торговая и общественная застройка, СНТ
Плотность окружающей застройки	Низкая
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Слаборазвита

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

Транспортная доступность	
Близость к скоростным магистралям	Скоростные магистрали отсутствуют
Состояние автоподъездных путей	Удовлетворительное
Площадки для парковки	Есть

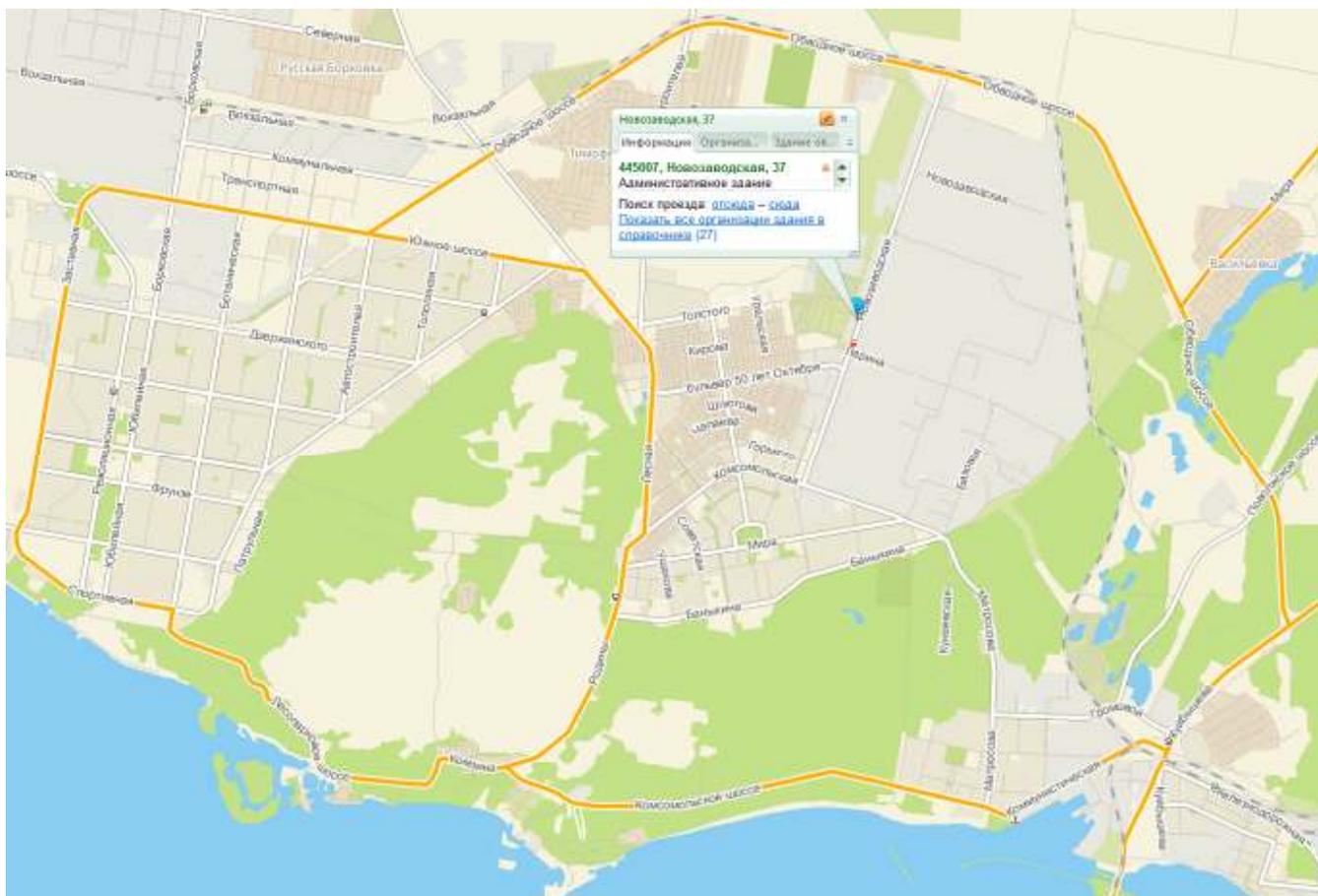


Рис.1. Местоположение объекта оценки на карте города

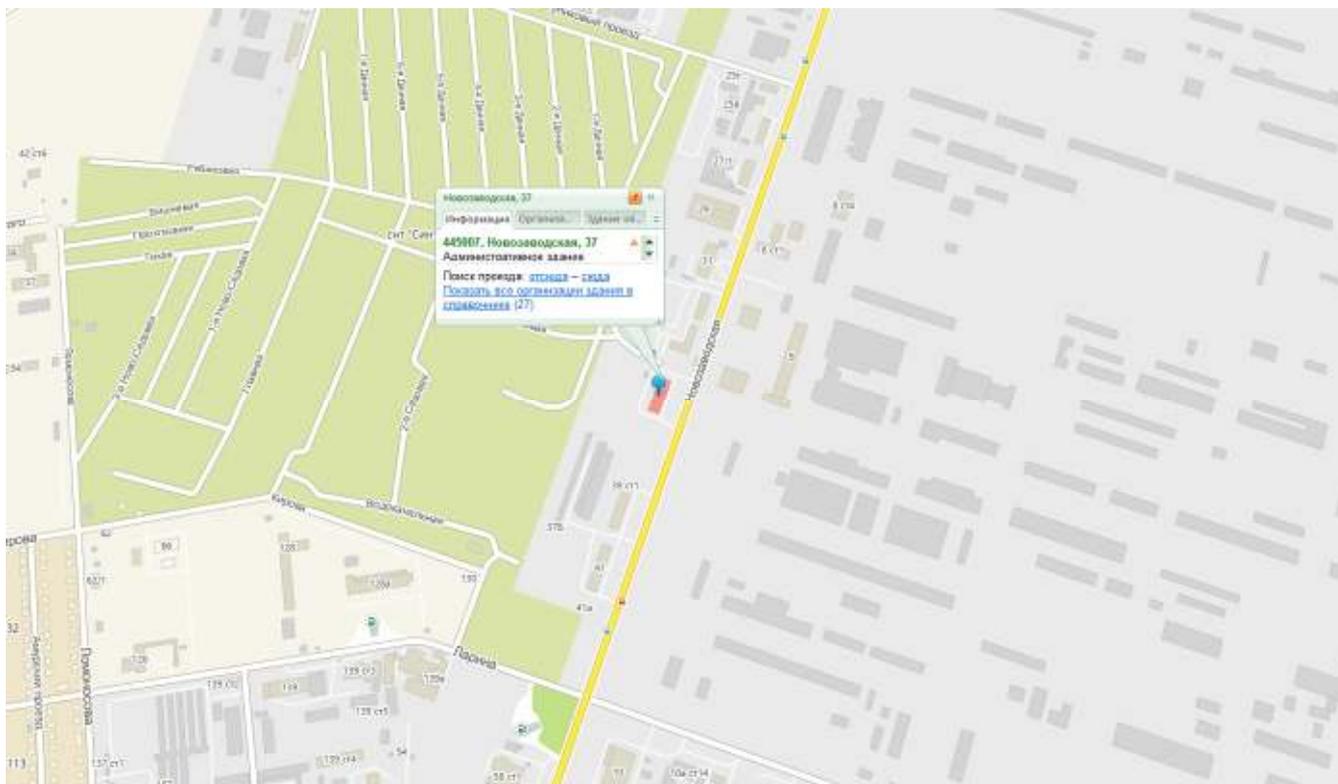


Рис.2. Местоположение объекта оценки на карте микрорайона

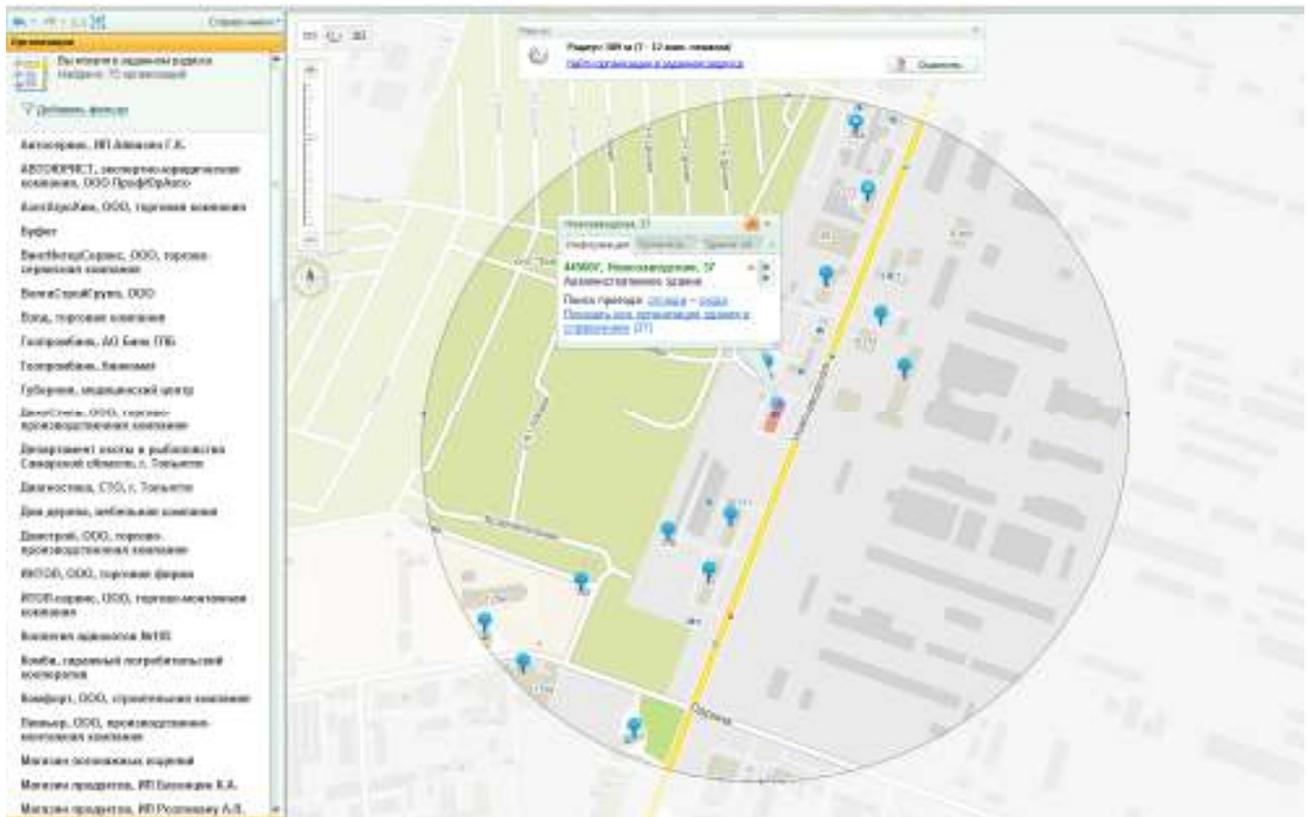
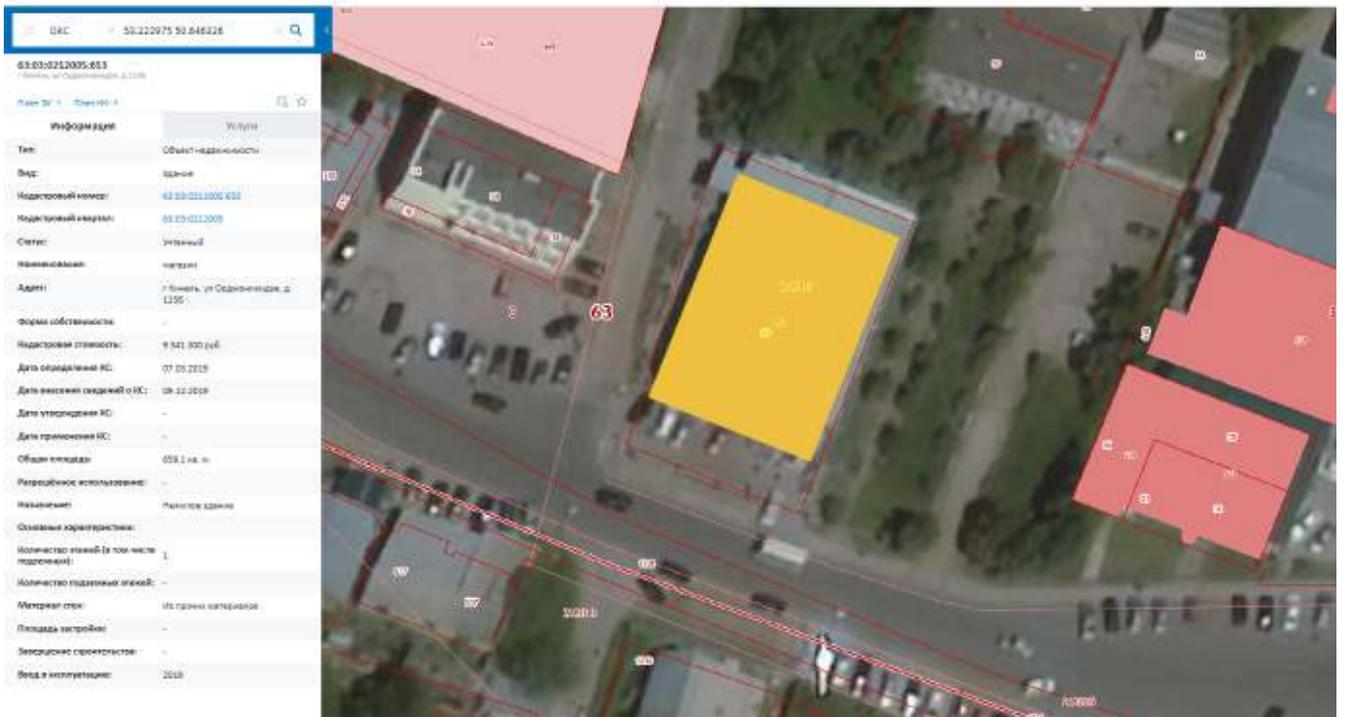


Рис.2. Наличие и развитость ближайшей инфраструктуры

<b>Объект</b>	<b>Здание (Лит.А) - здание управления. Назначение: Нежилое здание. Площадь: 3078,30 кв.м. Этажность: 4. Адрес (местоположение): Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37. Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264</b>
Адрес объекта	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37
Этажность	Трехэтажное нежилое здание с подвалом
Год постройки	Данные отсутствуют
Назначение	Здание административного назначения
Текущее использование	Согласно назначению
Площадь общая	3078,30 кв.м
Строительный объем	Данные не предоставлены
Высота потолков	Данные не предоставлены
Отдельный вход	Есть
План/эспликация объекта	Техническая документация на объект оценки не предоставлена
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	Техническая документация на объект оценки не предоставлена
Представленные для идентификации документы	Техническая документация на объект оценки не предоставлена

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

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Материал</i>	<i>Состояние</i>
Фундамент	Железобетонные сваи	Хорошее
Стены	Из прочих материалов (панели типа «сэндвич»)	Хорошее
Перекрытия	Металлические по металлическим балкам	Хорошее
Крыша, кровля	Металлическая	Хорошее
Полы	Бетонные	Хорошее
Проемы	Оконные – двойные стеклопакеты ПВХ, металлические; дверные - ПВХ, металлические	Хорошее
Отделка	Простая	Хорошее
Наружные сети	Системы отопления (АГВ), электроснабжения (центральная), водоснабжения (центральное), канализации (центральная)	Хорошее

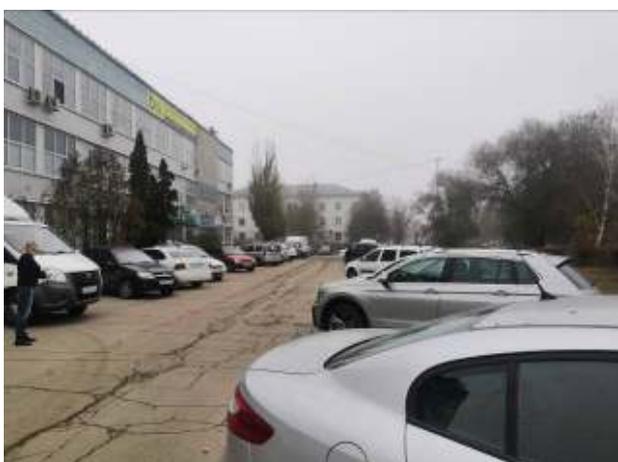


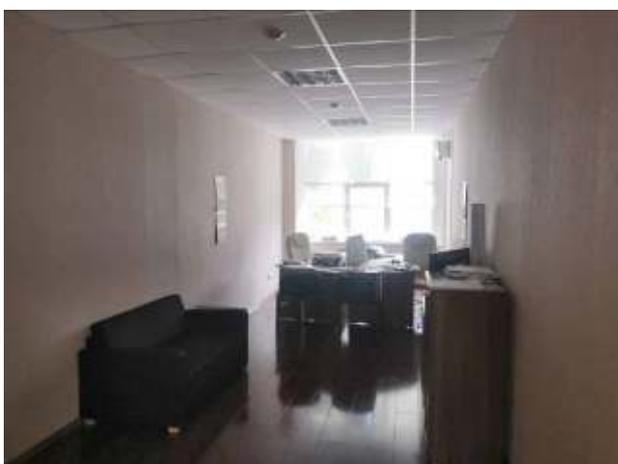
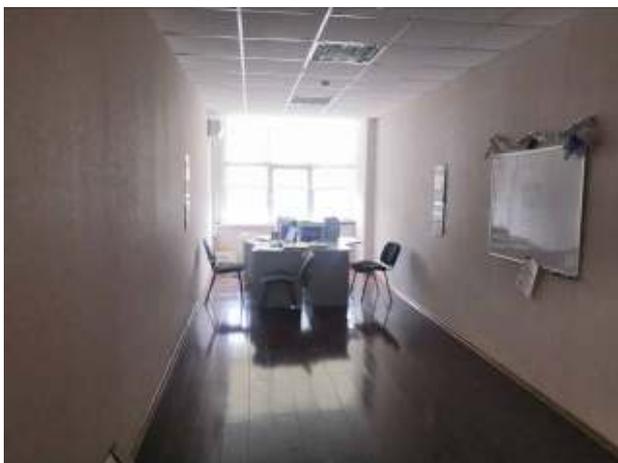
Фотоматериалы по объекту оценки

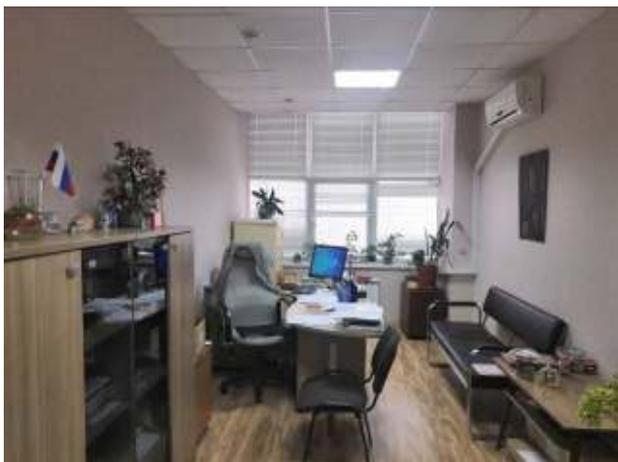
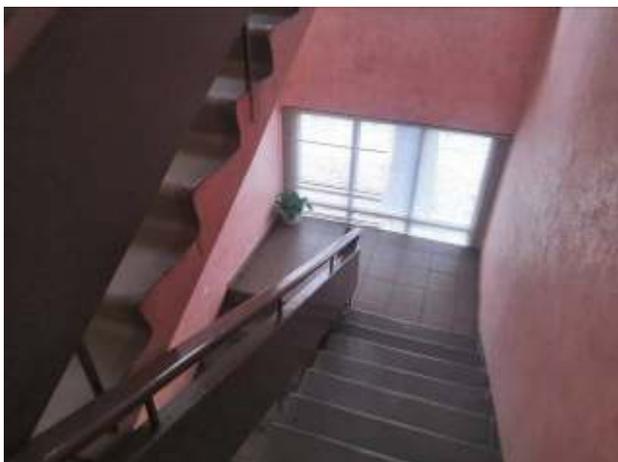














## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из предполагаемого использования результатов оценки – для обеспечения кредитных обязательств и представления объекта оценки в качестве залога – в качестве варианта наиболее эффективного использования принимается текущее использование объекта оценки, так как банк при реализации объекта залога не будет рассматривать возможные варианты изменения профиля использования объекта оценки с целью максимизации его стоимости. Кроме того, как правило, договором залога какие-либо существенные изменения объекта залога запрещены. Исходя из вышеизложенного, основным критерием НЭИ принимается юридическая разрешенность.

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

**Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок коммерческой недвижимости.**

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

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

**Экономическая ситуация в стране.** Фаза цикла, в которой находится страна или данный регион существенно влияет на цены. Социально-экономическая ситуация в Самарской области в 2019 году характеризовалась закреплением позитивных тенденций. Сохранялся рост промышленного производства, в зону роста перешли аграрный сектор и инвестиционная сфера. Продолжился рост оплаты труда. Сохранялась стабильной и регулируемой ситуация на рынке труда.

В результате в Самарской области третий год подряд сохраняется экономический рост. По оценке за 2019 год объем валового регионального продукта превысил 1,6 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% больше чем за 2018 год.

Объем отгруженной промышленной продукции за 2019 год составил 1639,2 млрд. рублей или 103,4% относительно 2018 года.

Индекс промышленного производства (далее – ИПП) составил 101,6%. Ключевое влияние на величину показателя оказал рост промышленного производства в добыче полезных ископаемых (ИПП – 103,2% к 2018 году), по группе обрабатывающих отраслей (101,0%), в водоснабжении; водоотведении, утилизации отходов (102,0%). В обрабатывающем секторе положительная динамика отмечена в производстве прочих транспортных средств и оборудования, строительных материалов, электрического оборудования, резиновых и пластмассовых изделий, кокса и нефтепродуктов, химическом производстве, металлургии, производстве компьютеров электронных и оптических изделий, лекарственных средств и материалов, бумаги и бумажных изделий.

Основное сдерживающее влияние на динамику производства в регионе оказало снижение производства в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха (94,8%) и в таких обрабатывающих отраслях, как производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов, машин и оборудования, готовых металлических изделий, напитков, пищевых продуктов, текстильных изделий и одежды.

В 2019 году впервые с 2015 года удалось преломить тенденцию спада общего объема капитальных вложений в экономику Самарской области: общий объем инвестиций в основной капитал составил 287,6 млрд. рублей – 103,4% к уровню 2018 года в сопоставимых ценах.

Объем строительных работ в 2019 году составил 160,0 млрд. рублей, что на 2,4% ниже, чем в 2018 году. Объем жилищного строительства (1841 тыс. кв. м) увеличился по сравнению с предыдущим годом на 3,3%.

Влияние распространения коронавирусной инфекции COVID-19 на экономику сложно оценить по таким привычным показателям, как уровень занятости, инфляция и ВВП. Любая приостановка деятельности может нанести ущерб, в частности, помешать ее росту или привести к сокращению.

Минэкономразвития представило обновленный прогноз социально-экономического развития России на 2020-2023 годы, в котором уточнило основные параметры с учетом влияния пандемии коронавируса и связанных с ней ограничений. Согласно новому прогнозу министерства, экономика России по итогам 2020 года упадет на 5%, а самым провальным станет второй квартал, по его итогам спад составит 9,5% в годовом выражении.

Наряду с этим индекс промышленного производства в период январь-август 2020г. составил 94,7% к уровню соответствующего периода 2019г. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в августе 2020 года составил 12775,0 млн. рублей, или 75,7% (в сопоставимых ценах) к августу 2019 года; в январе-августе 2020 года – 88768,2 млн. рублей, или 105,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Макроэкономическая ситуация отражается на сфере занятости населения. В Самарской области по итогам обследования в мае-июле 2020 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1667,0 тыс. человек, или 62,7% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1574,9 тыс. человек были заняты в экономике и 92,0 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные). На конец августа 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 4,2% от численности рабочей силы.

Индекс потребительских цен в Самарской области в январе-августе 2020 года к аналогичному периоду 2019 года составил 103,2%. Индекс потребительских цен в августе 2020 к декабрю 2019 года составил 103,4%, в том числе на продовольственные товары – 103,5%, непродовольственные товары – 103,1%, услуги – 103,7%.

Величина среднемесячной номинальной начисленной заработной платы в июне 2020 года составила 339427 рублей, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 3,8%, в январе-июне 2020 года – на 5,0%.

*Прирост населения, демографическая и миграционная политика.* Число родившихся по сравнению с январем-июлем 2019 года сократилось на 6,8%, а число умерших увеличилось – на 8,2%, превысив число родившихся на 68,0% (в январе-июле 2019 года – на 44,8%).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-апреле 2020 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе п.г.т.Стройкерамика, п.г.т.Смышляевка и п.г.т.Рощинский).

В январе-июне 2020 года на территории Самарской области наблюдалась миграционная убыль (11 человек), сложившаяся в большей степени за счет обмена населением со странами СНГ (97 чел.) в результате сокращения прибывших из этих стран в 1,4 раза и увеличения выбывших в 1,8 раза.

Большая часть миграционной убыли при обмене населением со странами СНГ сложилась за счёт обмена населением с Киргизией (874 чел.) и Арменией (549 чел.).

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

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

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

*Кредитная политика, наличие льгот.* В условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Институт материнского капитала увеличивает спрос на недвижимость и ипотечные продукты, так как позволяет направить его на погашение жилищного кредита. Рост спроса, вызванный активными использованием ипотечных программ, называют в числе основных причин роста цен на вторичном рынке недвижимости. Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России в 2020 году кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

### Основные показатели социально-экономического развития Самарской области

	Август 2020 г.	Август 2020 г. в % к		Январь-август 2020 г.	Январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.
		июлю 2020 г.	августу 2019 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	287905,4	96,8	96,6	2228420,9	95,4
Индекс промышленного производства, %	x	102,7	97,0	x	94,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	24602,0	104,4	79,9	171453,6	69,3
обрабатывающие производства	86274,9	92,2	95,8	636919,0	89,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7312,4	98,8	94,4	77106,4	99,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3085,1	95,2	73,2	23865,5	84,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	12775,0	73,1	75,7	88768,2	105,4
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	104,1	87,1	58,8	738,2	114,0
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	85,7	82,5	48,6	645,2	99,7
в т.ч. индивидуальными застройщиками					
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	93,8	109,4	122,8	552,8	125,0
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	75,4	107,4	99,6	459,8	104,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение	15096,6	89,8	88,2	130103,2	96,8
деятельность в области информации и связи	4731,4	100,5	104,5	37250,1	104,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	57867,9	100,2	94,2	436262,3	95,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	1740,0	110,6	73,4	13322,7	71,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	100975,0	94,8	92,4	766079,6	99,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12836,0	104,4	82,3	104919,0	84,2
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1067,8	116,2	87,3	6963,0	73,0
Индекс потребительских цен, %	x	100,0	104,2	x	103,2
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup> , %	x	100,0	99,4	x	96,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) <sup>2)</sup> , тыс. человек	69,8	107,4	в 4,8 р.	x	x

1. На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

2. По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области

По данным Федеральной службы государственной статистики в целом за минувший год инфляция составила 3% (декабрь к декабрю-2018).

**Рейтинг Самарской области в ПФО по основным макропоказателям (январь-август 2020 года)**

Показатель	Место в ПФО
Индекс промышленного производства	10
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на душу населения	3
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал (январь-июнь 2020 года)	14
Объем инвестиций в основной капитал (январь-июнь 2020 года)	5
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	4
Средняя начисленная заработная плата (январь-июль 2020 года)	3
Оборот розничной торговли на душу населения	3
Объем платных услуг на душу населения	5
Уровень безработицы по методологии МОТ* (в среднем за июнь-август 2020 года)	5

Регионам с одинаковыми значениями показателей присваивалось одно место.

\* - рейтинг по данному показателю рассчитывался в порядке возрастания значения, т.е. чем меньше значение показателя, тем лучше рейтинг.

Источники информации:

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

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

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

<http://www.gks.ru/>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По итогам оказанных госуслуг Росреестра в учётно-регистрационной сфере за 2019 год число поступивших запросов о предоставлении сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по сравнению с 2018 годом увеличилось почти на 22% и составило около 90 млн (в 2018 – более 74 млн).

Также зафиксирован существенный рост востребованности у участников рынка недвижимости электронных сервисов Росреестра. Количество заявлений о государственной регистрации прав, поданных в электронном виде, выросло более чем в 2,6 раза до 5,2 млн (в 2018 – около 2 млн).

Более чем на 34% выросло количество зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений объектов, сделок, арестов (запрещений), внесенных в ЕГРН, и составило более 30 млн записей (в 2018 – около 22,5 млн). Общее количество внесенных в ЕГРН записей об ипотеке снизилось по сравнению с предыдущим периодом менее чем на 1% и составило порядка 2 млн.

Количество принятых решений о государственном кадастровом учёте увеличилось на 3,8% до 4,8 млн (в 2018 – около 4,6 млн). При этом в рамках единой процедуры [1] зарегистрировано свыше 1,9 млн прав – почти на 9,5% больше показателей 2018 года.

Кроме того, в целом по Российской Федерации зарегистрировано около 780 тыс. договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), что ниже показателей 2018 года на 1,7% (796,6). При этом количество ДДУ, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счёт эскроу, в 2019 году выросло в 146 раз до 43,8 тыс. (в 2018 – 0,3).

Чаще всего граждане обращались по вопросам кадастрового учёта и регистрации прав на недвижимое имущество, предоставления сведений из ЕГРН.

По данным Управления Росреестра по Самарской области в 2019г. за регистрацией прав и кадастровым учетом в прошлом году обратилось 778,5 тысяч заявителей, что на 9% больше, чем в 2018 году.

Наибольшее количество обращений было связано с объектами недвижимости жилого назначения (50%), с земельными участками (37%), нежилыми помещениями (13%). Несмотря на то, что общий показатель регистрационных действий по ипотеке снизился на 21,5%, этот вид регистрационных действий по-прежнему сохраняет самый высокий процент в сфере регистрации обременений и ограничений. Новеллой 2019 года стало поступление от кредитных организаций первых электронных закладных.

Отмечен рост регистрации договоров участия в долевом строительстве, привлечение денежных средств по которым осуществляется с использованием счетов-эскроу. Этот способ обеспечения прав участников долевого строительства стал базовым для объектов, первый договор долевого участия по которым заключен после 27 июня 2019 года. В 2019 году было зарегистрировано 566 таких договоров, тогда как за 2018 год всего 18.

Вырос спрос и на электронные услуги: по сравнению с 2018 годом в 2019 году было подано на 59% больше заявлений на регистрацию прав и кадастровый учет в электронном виде. Органы власти и местного самоуправления обязаны переходить на электронный формат: к 1 января 2021 года все 100% их заявлений должны подаваться через электронные сервисы. По итогам 2019 года к этой цифре приблизились город Отрадный, Красноярский, Елховский, Богатовский и Кинель-Черкасский районы.

Запрос сведений из Единого государственного реестра недвижимости превысил один миллион. Однако не все сведения формируются автоматически. В зоне ответственности Управления Росреестра остается выдача информации, требующая определенной квалификации и высоких трудовых затрат: это выписки о содержании правоустанавливающих документов и копий документов. Объем таких выписок в 2019 году вырос на 33%.

За январь - июнь 2020 года в Самарской области 1838 зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве и 1166 зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу.

<https://rosreestr.ru/>

<https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-v-2019-g-povysil-kolichestvo-i-kachestvo-okazannykh-gosuslug-v-uchyeto-registratsionnoy-s/>

<https://rosreestr.ru/site/press/news/samarskiy-rosreestr-podvel-itogi-raboty-za-2019-god-v-sfere-registratsii-nedvizhimosti/>

#### **Краткое описание г.Тольятти**

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

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

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



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

По состоянию третьего квартала 2020г. на рынке торгово-офисной недвижимости г.Тольятти представлено 873 предложений, общим объемом более 205 тыс. кв.м. Из них основную часть – 623 шт. (71%) составляют предложения аренды и 250 шт.(29%) - продажи.

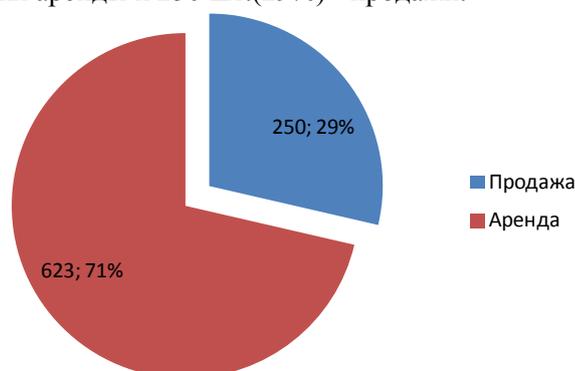


Рисунок 6. Предложения объектов рынка торгово-офисной недвижимости (г.Тольятти по состоянию на 3-ий квартал 2020 года), % от общего количества.

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

Наибольшее количество (69%) предложений по продаже торгово-офисной недвижимости в г.Тольятти по итогам 3-го квартала 2020г. в Автозаводском районе.

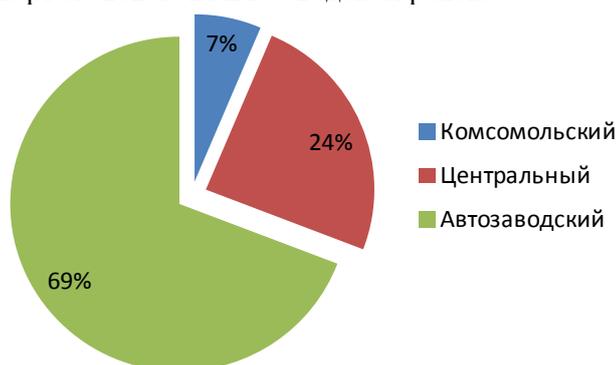


Рисунок 7. Распределение предложений на рынке торгово-офисной недвижимости в сегменте продажи, (г.Тольятти по состоянию на 3-ий квартал 2020г), % от общего объема.

По итогам 3-го квартала в г.Тольятти торговые площади предлагаются в среднем по 29,49 тыс.руб./кв.м., офисные – 27,61 тыс.руб./кв.м. В среднем цена предложений торгово-офисной недвижимости по городу составила 28,28 тыс.руб./кв.м.

Наиболее дорогие предложения офисных помещений находятся в Центральном районе (средняя цена 29,64 тыс.руб./кв.м), торговых помещений (средняя цена 30,23 тыс.руб./кв.м) – в Центральном районе.

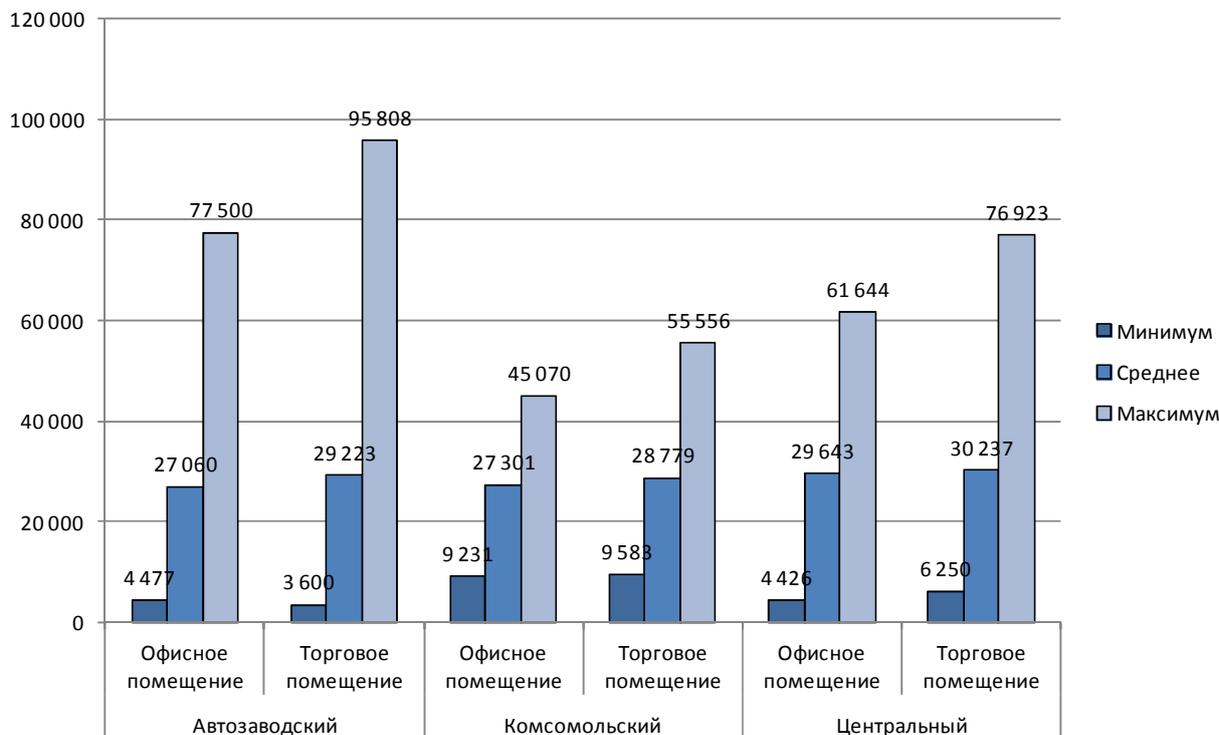


Рисунок 8. Минимальные, средние и максимальные значения цен предложений объектов рынка торгово-офисной недвижимости в зависимости от района (г.Тольятти по состоянию на 3-ий квартал 2020г), руб./кв.м.

Средние цены предложений в сегменте продаж по Автозаводскому району г.Тольятти составили 27,06 тыс.руб./кв.м. – офисные помещения и 29,22 тыс.руб./кв.м торговые помещения. В Комсомольском районе г.Тольятти средние цены предложений продажи офисных помещений 27,3 тыс.руб./кв.м., торговых помещений - 28,77 тыс.руб./кв.м.

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

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

Наибольшее количество (69%) предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в г.Тольятти по итогам 3-го квартала 2020г. в Автозаводском районе.

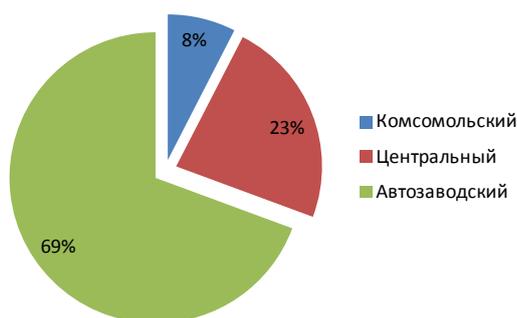


Рисунок 9. Распределение предложений на рынке торгово-офисной недвижимости в сегменте аренды, (г.Тольятти по состоянию на 3-ий квартал 2020г), % от общего объема.

По итогам 3-го квартала в г.Тольятти аренда торговых площадей предлагается в среднем по 528 руб./кв.м./мес., офисные – 391 руб./кв.м./мес. В среднем цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости по городу составила 445 руб./кв.м./мес.

Наиболее дорогие предложения аренды торговой недвижимости находятся в Комсомольском районе – в среднем 546 руб./кв.м./мес., офисной недвижимости в Комсомольском районе – 412 руб./кв.м./мес.

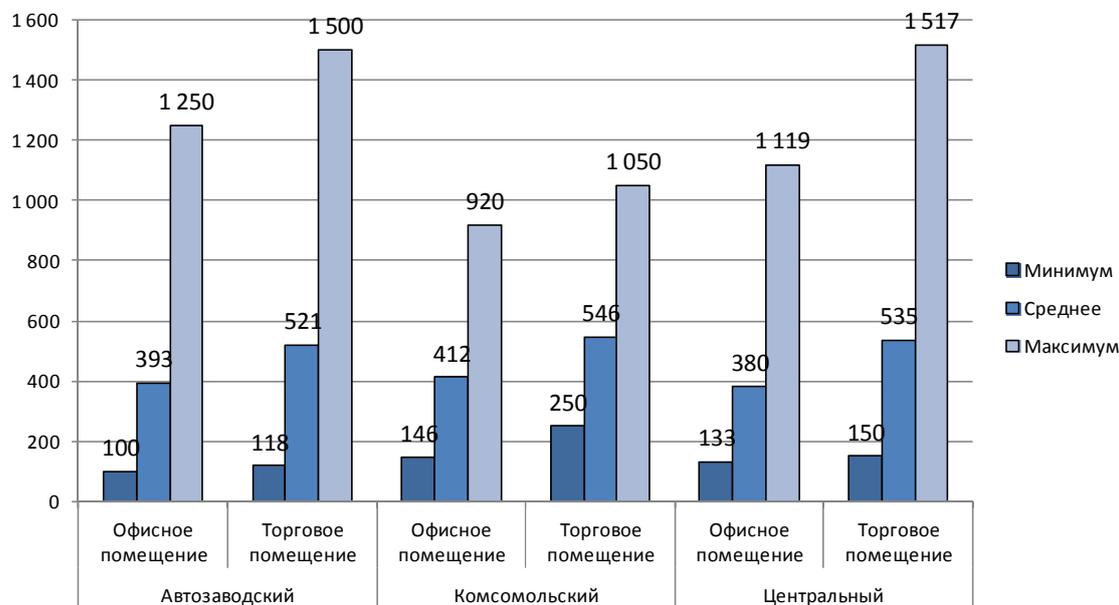


Рисунок 10. Минимальные, средние и максимальные значения цены аренды объектов рынка торгово-офисной недвижимости в зависимости от района (г.Тольятти по состоянию на 3-ий квартал 2020г), руб./кв.м.

Средние цены предложений в сегменте аренды по Центральному району г.Тольятти составили 380 руб./кв.м./мес. – офисные помещения и 535 руб./кв.м./мес. - торговые помещения. В Автозаводском районе г.Тольятти средние цены аренды торговых помещений 521 руб./кв.м./мес., офисных помещений – 393 руб./кв.м./мес.

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

Источники информации:

1. Сайт Avito.ru (<http://www.avito.ru/>)
2. Сайт Волга-Инфо ([www.volga-info.ru](http://www.volga-info.ru/))
3. Сайт City (<https://mls-city.ru/>)

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

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

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

- платежеспособность населения (снижается при растущей инфляции, безработице, экономических кризисах, социальной нестабильности в стране) - численность населения в динамике (растет ли рождаемость, какова смертность, доля работоспособного населения страны, создаются ли новые семьи)
- соотношения уровня образования, миграции, браков/разводов и других демографических факторов в разных группах населения - условия и доступность привлечения финансов (возможность брать кредиты, оформлять ипотеку, поддержка работодателей и государства в покупке жилья, наличие специальных госпрограмм для расширения жилплощади)
- вкусы и предпочтения потребителя (традиционно самый непредсказуемый фактор – как поведет себя потребитель)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основные выводы относительно рынка торгово-офисной недвижимости г.Тольятти:**

- основную часть предложений (71%) составляют предложения аренды;
- наибольшее количество (69%) предложений по продаже торгово-офисной недвижимости в Автозаводском районе;
  - торговые площади предлагаются в среднем по 29,49 тыс.руб./кв.м., офисные – 27,61 тыс.руб./кв.м. В среднем цена предложений торгово-офисной недвижимости по городу составила 28,28 тыс.руб./кв.м;
  - наиболее дорогие предложения офисных помещений находятся в Центральном районе (средняя цена 29,64 тыс.руб./кв.м), торговых помещений (средняя цена 30,23 тыс.руб./кв.м) – так же в Центральном районе;
  - средние цены предложений в сегменте продаж по Автозаводскому району г.Тольятти составили 27,06 тыс.руб./кв.м. – офисные помещения и 29,22 тыс.руб./кв.м торговые помещения.;
  - в Комсомольском районе г.Тольятти средние цены предложений продажи офисных помещений 27,3 тыс.руб./кв.м., торговых помещений - 28,77 тыс.руб./кв.м;
  - наибольшее количество (69%) предложений по аренде торгово-офисной недвижимости в г.Тольятти находится в Автозаводском районе;
    - аренда торговых площадей предлагается в среднем по 528 руб./кв.м./мес., офисные – 391 руб./кв.м./мес. В среднем цена предложений аренды торгово-офисной недвижимости по городу составила 445 руб./кв.м./мес;
    - наиболее дорогие предложения аренды торговой недвижимости находятся в Комсомольском районе – в среднем 546 руб./кв.м./мес., офисной недвижимости в Комсомольском районе – 412 руб./кв.м./мес.;
    - средние цены предложений в сегменте аренды по Центральному району г.Тольятти составили 380 руб./кв.м./мес. – офисные помещения и 535 руб./кв.м./мес. - торговые помещения;
    - в Автозаводском районе г.Тольятти средние цены аренды торговых помещений 521 руб./кв.м./мес., офисных помещений – 393 руб./кв.м./мес.

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

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 основании указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п.11 ФСО №1).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п.24 ФСО №1). Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии со стандартами оценки (ст.14 №135-ФЗ).

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом (п.27 ФСО №7).

## **13. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ**

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

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 (п.13 ФСО №1).

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 (п.14 ФСО №1).

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (абз. «а» п.22 ФСО №7);
- 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 (абз. «б» п.22 ФСО №7);
- 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 (абз. «в» п.22 ФСО №7);
- 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 (абз. «г» п.22 ФСО №7);
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (абз. «д» п.22 ФСО №7);
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (абз. «ж» п.22 ФСО №7).

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

*При применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:*

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (абз. «а» п.22 ФСО №7);
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (абз. «б» п.22 ФСО №7);
- 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 (абз. «в» п.22 ФСО №7);
- 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 (абз. «г» п.22 ФСО №7);
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (абз. «ж» п.22 ФСО №7);

**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 (п.18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

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 (п.20 ФСО №1).

При применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- 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 (абз. «а» п.22 ФСО №7);
- 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 (абз. «б» п.22 ФСО №7);
- 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, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (абз. «в» п.22 ФСО №7);
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования (абз. «д» п.22 ФСО №7);

В рамках настоящего отчета об оценке были использованы подходы к оценке и методы внутри каждого подхода, приведенные в следующей таблице:

<i>Подход</i>	<i>Метод</i>	<i>Обоснование применения/ отказа</i>
<b>Сравнительный подход</b>	<b>Метод сравнения продаж</b>	Анализ публичной оферты по продаже аналогичных объектов недвижимости показал, что на рынке на дату оценки выставлено достаточное количество объектов аналогичного назначения. Наличие информации о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов позволяет в настоящем отчете использовать сравнительный подход для определения стоимости объекта оценки.
<b>Доходный подход</b>	<b>Метод прямой капитализации</b> Величина коэффициента капитализации принималась на основании аналитических материалов. <b>Метод сравнения продаж</b> для определения величины рыночной арендной ставки	На дату определения стоимости объект оценки способен приносить доход, и анализ публичной оферты по аренде аналогичных объектов недвижимости указывает на возможность прогнозировать будущие доходы от объекта оценки. Наличие данной информации позволяет использовать Доходный подход для определения стоимости объекта оценки.
<b>Затратный подход</b>	<b>Метод сравнительной единицы</b> для расчета затрат на создание объекта капитального строительства (производился на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специальных справочников).	Согласно заданию на оценку, оценке подлежит только нежилое здание. Техническая документация на объект оценки не предоставлена. Отсутствие технической информации не позволяет в настоящем отчете использовать затратный подход для определения стоимости объекта оценки.

Анализ предоставленной правоустанавливающей, правоподтверждающей, технической документации, анализ сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков дает основание Оценщику в настоящем отчете применить сравнительный, доходный и затратный подходы.

## 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 14.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

Согласно п.19 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297) «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

п.246 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611 гласит: «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, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

Учитывая вышеизложенное, Оценщик приводит следующие доводы для отказа от применения затратного подхода оценки:

- Техническая документация на нежилое здание не предоставлена. Соответственно, определить строительные параметры здания с достаточной для проведения оценки точностью, не представляется возможным;
- Оценщик не обладает достоверной информацией о затратах на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки;
- Несмотря на довольно низкую активность рынка, на вторичном рынке на дату проведения оценке представлено достаточное количество предложений к продажам аналогичных объектов;
- Оценке подлежит только нежилое здание, без учета стоимости земельного участка под зданием.

На основании выводов, Оценщик отказался от применения затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта капитального строительства. В рамках затратного подхода определялась только стоимость земельного участка.

### 14.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Проведенный анализ предложений к продаже и информации по проведенным сделкам в отношении объектов производственно-складского назначения выявил отсутствие в рассматриваемом районе информации по ценовым данным по аналогичным объектам недвижимости. Исходя из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночной информации по производственно-складским объектам аналогичного класса, оценщик полагает, что использование объектов-аналогов в иных ценовых зонах с последующей корректировкой на местоположение является корректным.

Данные об аналогах были получены из средств массовой информации (см.по тексту).

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

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

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

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

$$C_p = C_i + K_i,$$

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

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

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

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

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

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

- количественные
- качественные.

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

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

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

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

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

В оценочной практике используется несколько методов прямого сравнения продаж: метод анализа парных продаж, на основе общего анализа объекта и рынка, статистических методов (стр. 47, Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости». М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238 с.). К классическим методам, описанным в литературе по оценке, в том числе зарубежной (например, Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1997г., с-480), относится метод анализа парных продаж, согласно которому выбираются аналоги продаж, отличающиеся только по одному фактору, разность цен при этом определяет стоимостную характеристику влияния фактора на стоимость объекта. Это идеальный вариант. Может быть в Америке и существуют абсолютно одинаковые дома, описанные в методической литературе, различающиеся между собой наличием или отсутствием бассейна, при этом можно вычислить влияние наличие бассейна на стоимость дома. В реальности все куда сложнее: невозможно выявить на рынке два одинаковых объекта, проданных (или предложенных к продаже) одновременно, в одинаковых условиях, отличающихся только одним фактором. Действует комплекс факторов, которые

оценщик может обнаружить только лично при осмотре аналогов и то не в полном объеме. Какой из факторов влияет больше – решение такого вопроса невозможно без существенной доли погрешности. Кроме того, при использовании цен предложений присутствует значительное влияние субъективизма при назначении цены оферты собственником или его представителем.

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

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

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

#### **Метод сравнения продаж.**

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

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

*Метод предполагает следующую последовательность действий:*

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

**Обоснование выбора единицы сравнения:**

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

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

**Описание объектов-аналогов**

<b>Наименование</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>	<b>Объект-аналог № 4</b>	<b>Объект-аналог № 5</b>
Источник информации	т.8 996 738-60-59, <a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4609_m_10203_25003">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4609_m_10203_25003</a>	т.8 999 999-88-67, <a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/podazha_zdaniya_zem_uchastka_2047013352">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/podazha_zdaniya_zem_uchastka_2047013352</a>	т.8 958 730-24-99, <a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tolyatti_23836_kv.m_19471857_39">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tolyatti_23836_kv.m_19471857_39</a>	т.+79179787813, <a href="http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0835_24/">http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0835_24/</a>	т.8 902 376-88-33, <a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2700_m_1792828074">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2700_m_1792828074</a>
Местоположение	Новозаводская ул., 2А р-н Центральный	Новозаводская ул., 2Ас53 р-н Центральный	Ленинградская ул., 53, р-н Центральный	Герцена, 62, р-н Центральный	Новозаводская ул., 57В р-н Центральный
Описание	Продаются административно-офисные помещения общей площадью 4609 кв.м. в Центральном районе города Тольятти, рядом с Обводным шоссе. 2659,2 кв.м. расположены в нежилом 4-х этажном административном здании (бывшее заводоуправление); 1949,8 кв.м. в 2-х этажном пристрое: чистовая отделка офисных помещений; удобный проезд к месту расположения объекта; центральные коммуникации (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение). 454, 5 кв.м. - подвальное помещение, сухое, отопляемое; асфальтированная парковка для сотрудников и клиентов. Имеется база арендаторов	Продажа здания и земельного участка от собственника. 0 этаж- подвальное помещение свободного назначения. 1 этаж- офисы, оснащённые мебелью и ресторан. 2 этаж-офисы. Каждый кабинет оснащён мебелью. Так же имеется конференц-зал, совмещённый с комнатой отдыха (есть бильярд), кухня и конгресс зал на 50 человек. 3 этаж-3 спортивных зала, тренажерная, раздевалки. Здание имеет контрольно-пропускной пункт, собственную парковку спереди и сзади здания, собственное КТП, серверную, систему видеонаблюдения.	Нежилое помещение - 348,7 кв. м, адрес: Самарская обл., г. Тольятти, ул. Ленинградская, № 53, б/н (1012), нежилое помещение - 366,3 кв. м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н ул. Ленинградская, № 53, б/н (1-3, 9, 10,10а, 12,13, 16, 17, 22,25), нежилое помещение - 478,9 кв. м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Ленинградская, № 53, б/н (1-5. 11, 12, 12а, 13-17, 18а, 19, 20а, 22. 26), нежилое помещение - 1 189,7 кв. м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Ленинградская, № 53, Б/Н (1010), 39/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок - 2 700 кв. м, адрес: Самарская обл., г. Тольятти, ул. Ленинградская, 53, кадастровые номера 63:09:0301111:974, 63:09:0301111:964, 63:09:0301111:968, 63:09:0301111:971, 63:09:0301111:566, земли населенных пунктов - для дальнейшей эксплуатации дома быта и центральных складов, ограничения и обременения: аренда 169,8 кв. м, Бахтин Борис Аркадьевич, с 01.11.2013 по 01.11.2016 (с пролонгацией), договор аренды нежилого помещения от 01.11.2016 №248. Проводится работа по погашению рег. записи об аренде в ЕГРН	Административно-офисное здание,этажность:5,(н азначение :нежилое здание"Административно-Торговое здание с автосалоном") Офисные и производственные площади, собственная газовая котельная, общая площадь земельного участка: 2404 кв.м.- 524 кв.м. под площадку парковки автомобилей. На данный момент офисные площади занимают арендаторы.	Продается офисно-складское трехэтажное здание с большим гаражом в центре города. С базой арендаторов. Подойдет для торговли, производства, банка, аренды, автосервис и т.д. Здание и земля в собственности.
<b>Количественные и качественные характеристики:</b>					
Количество единиц сравнения, кв.м	<b>4 609,00</b>	<b>2 160,30</b>	<b>2 383,60</b>	<b>2 485,00</b>	<b>2 700,00</b>
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала	на красной линии
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	подвал, 1-4/4 эт.	подвал, 1-3/3 эт.	1-5/5 эт.	1-5/5 эт.	1-3/3 эт.
Тип объекта	помещение	здание	помещение	здание	здание
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Цена аналога, руб.	<b>66 830 500</b>	<b>25 000 000</b>	<b>39 832 065</b>	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
Стоимость единицы сравнения, руб.	<b>14 500</b>	<b>11 572</b>	<b>16 711</b>	<b>13 280</b>	<b>12 222</b>

Тольятти · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Офисное помещение

Назад

Следующее →

**Офисное помещение, 4609 м<sup>2</sup>**

▼ 66 830 500 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

19 ноября в 10:55

8 996 738-60-59

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Солидарность-риелт

Агентство

На Авито с января 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Рафезель

№ 1020325003, 8122 (+8)

Площадь: 4609 м<sup>2</sup>Самарская область, Тольятти, Новозаводская ул., 2А  
р-н Центральный

Скрыть карту



Продаются административно-офисные помещения общей площадью 4609 кв.м. в Центральном районе города Тольятти, рядом с Обводным шоссе.

2659,2 кв.м. расположены в нежилом 4-х этажном административном здании (бывшее заводоуправление);

1949,8 кв.м. в 2-х этажном пристрое:

- чистовая отделка офисных помещений;
- удобный проезд к месту расположения объекта;
- центральные коммуникации (электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение).

454, 5 кв.м. - подвальное помещение, сухое, отапливаемое;

- асфальтированная парковка для сотрудников и клиентов.

Имеется база арендаторов

[https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_4609\\_m\\_1020325003](https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_4609_m_1020325003)

2/2



Тольятти · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Офисное помещение

Назад

Следующее →

## Продажа здания, зем участка

25 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

19 ноября в 20:37



8 999 999-88-67

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

**Анастасия**

Частное лицо

На Авито с мая 2017

Завершено 21 объявление

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2047013352, 1081 (+158)

Площадь: 2160.3 м<sup>2</sup>Самарская область, Тольятти, Новозаводская ул., 2Ас53  
р-н Центральный[Скрыть карту](#)

Продажа здания и земельного участка от СОБСТВЕННИКА.

0 этаж- подвальное помещение свободного назначения.

1 этаж- офисы, оснащённые мебелью и ресторан.

2 этаж-офисы. Каждый кабинет оснащён мебелью. Так же имеется конференц-зал, совмещённый с комнатой отдыха (есть бильярд), кухня и конгресс зал на 50 человек.

3 этаж-3 спортивных зала, тренерская, раздевалки.

Здание имеет контрольно-пропускной пункт, собственную парковку спереди и сзади здания, собственное КТП, серверную, систему видеонаблюдения.

[https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_zdaniya\\_zem\\_uchastka\\_2047013352](https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_zem_uchastka_2047013352)

2/2



Учетка		35:05:018:49:05:006	
62:00:00006190			
Информация			
Тип:	Объект недвижимости		
Вид:	Земельный участок		
Кадастровый номер:	62:00:00006190		
Кадастровый квартал:	62:00:000061		
Статус:	Решен земельный		
Адрес:	Белгородская область, г. Белгород, Дачный район, ст. Новоселовка, д. 24, кв. 47Б		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Журнал обременения:	-		
Рыночная стоимость:	4 999 124,77 руб.		
Дата отчуждения ИО:	-		
Дата введения ограничений ИО:	28.11.2018		
Дата прекращения ИО:	05.12.2018		
Дата прекращения ИО:	-		
Условная стоимость:	2 499 624 руб.		
Решение о внесении изменений:	Списание земельного участка		
По документам:	-		

Тольятти · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Офисное помещение

Назад

Следующее →

# Офисное помещение в Тольятти 2383,6 кв.м

39 832 065 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

5 ноября в 10:00



8 958 730-24-99

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

АО "Российский аукционный дом"

Агентство

На Авито с июня 2017

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

№ 1947185739, 2196 (+7)

Площадь: 2383.6 м<sup>2</sup>Самарская область, Тольятти, Ленинградская ул., 53  
р-н Центральный

Скрыть карту

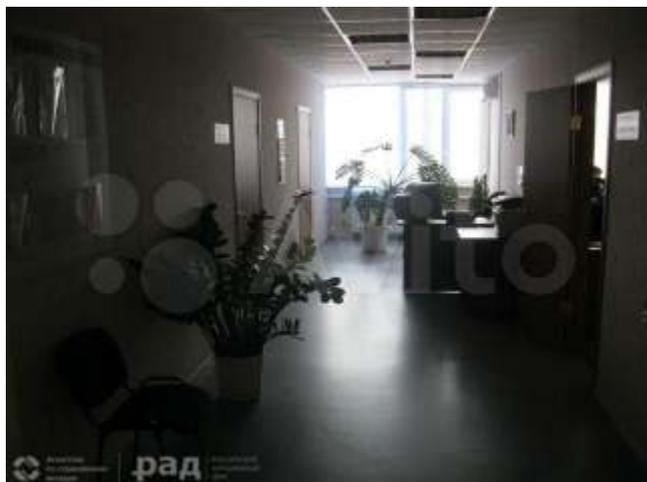


**Имущество реализуется по поручению ГК "Агентство по страхованию вкладов". Продажа посредством публичного предложения. Прием заявок 23.11.2020г. - 24.11.2020г.**

Нежилое помещение - 348,7 кв. м, адрес: Самарская обл., г. Тольятти, ул. Ленинградская, № 53, б/н (1012), нежилое помещение - 366,3 кв. м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н ул. Ленинградская, № 53, б/н (1-3, 9, 10, 10а, 12, 13, 16, 17, 22, 25), нежилое помещение - 478,9 кв. м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Ленинградская, № 53, б/н (1-5, 11, 12, 12а, 13-17, 18а, 19, 20а, 22, 26), нежилое помещение - 1 189,7 кв. м, адрес: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Ленинградская, № 53, Б/Н (1010), 39/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок - 2 700 кв. м, адрес: Самарская обл., г. Тольятти, ул. Ленинградская, 53, кадастровые номера 63:09:0301111:974, 63:09:0301111:964, 63:09:0301111:968, 63:09:0301111:971, 63:09:0301111:566, земли населенных пунктов - для дальнейшей эксплуатации дома быта и центральных складов, ограничения и обременения: аренда 169,8 кв. м, Бахтин Борис Аркадьевич, с 01.11.2013 по 01.11.2016 (с пролонгацией), договор аренды нежилого помещения от 01.11.2016 №248. Проводится работа по погашению рег. записи об аренде в ЕГРН

[https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_v\\_tolyatti\\_23836\\_kv\\_m\\_1947185739](https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tolyatti_23836_kv_m_1947185739)

2/2



ТРЕ Недвижимости

[Срочное](#)
[Квадраты \(8632\)](#)
[Малосемейки \(1449\)](#)
[Долянок \(843\)](#)
[Дома/Коттеджи \(2645\)](#)
[Дачные жилища \(1484\)](#)
[Коммерческая Недвижимость \(3152\)](#)
[Усадьбы \(2485\)](#)
[Резюме \(526\)](#)

Описание объекта

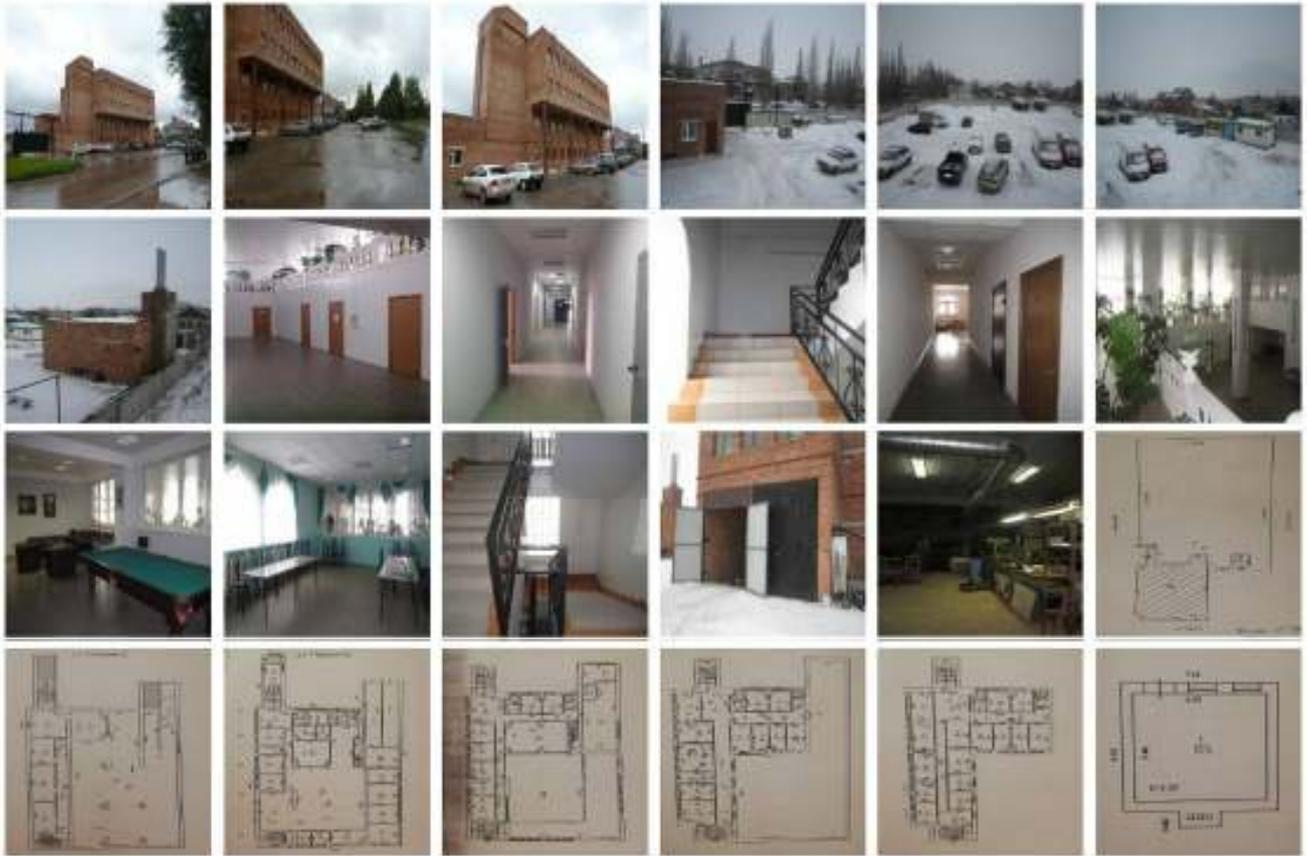
Застройщик: ООО «Патриот 2» Офис продаж: г.Тольятти Приморский б-р, 57. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://nashdom.spb.ru/>. Договорами участия в долевом строительстве предусмотрена рассрочка от Застройщика на 6 месяцев с фиксированной ценой с датой государственной регистрации. Ипотека предоставляется банком ДОМ.РФ на квартиры и нежилые помещения с процентными ставками от 4.9% до 6.4%.

<b>Дата</b>	2020-10-17 00:00:00
<b>Тип Сделки</b>	Продажа
<b>Назначение</b>	Здания/Комплекс
<b>Район</b>	Центральный
<b>Адрес</b>	Ц.р-н Герцена
<b>Этаж</b>	все
<b>Площадь всего</b>	0-2485
<b>Цена тыс.руб.</b>	33000
<b>Цена метра</b>	13,28182
<b>Дополнительная информация</b>	Административно-офисное здание,этажность:5,(назначение:нежилое здание"Административно-Торговое здание с автосалоном") Офисные и производственные площади,собственная газовая котельная,общая площадь земельного участка: 2404 кв.м.- 524 кв.м. под площадку парковки автомобилей.На данный момент офисные площади занимают арендаторы.
<b>Примечания</b>	+ТЕЛ Действующее Интернет Отдельный вход Первая линия домов Скорост. интернет Телефон(ы) свой С/У. Административно-офисное здание,этажность:5,(назначение:нежилое здание"Административно-Торговое здание с автосалоном") Офисные и производственные площади,собственная газовая котельная,общая площадь земельного участка: 2404 кв.м.- 524 кв.м. под площадку парковки автомобилей.На данный момент офисные площади занимают арендаторы.
<b>Фирма</b>	Дом Маркет 89179787813
<b>Агент</b>	Дмитрий +79179787813
<b>Телефон контакта</b>	89179787813

1

Поделиться...





24.11.2020

Помещение свободного назначения, 2700 м<sup>2</sup> в Тольятти | Продажа коммерческой недвижимости в Тольятти | Авито[Для бизнеса](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#) [Подать объявление](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)Коммерческая недвиж... Самарская область 

Тольятти - Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Купить · Помещение свободного назначения

[Назад](#) [Следующее](#) →

# Помещение свободного назначения, 2700 м<sup>2</sup>

33 000 000 ₽

27 октября в 09:02

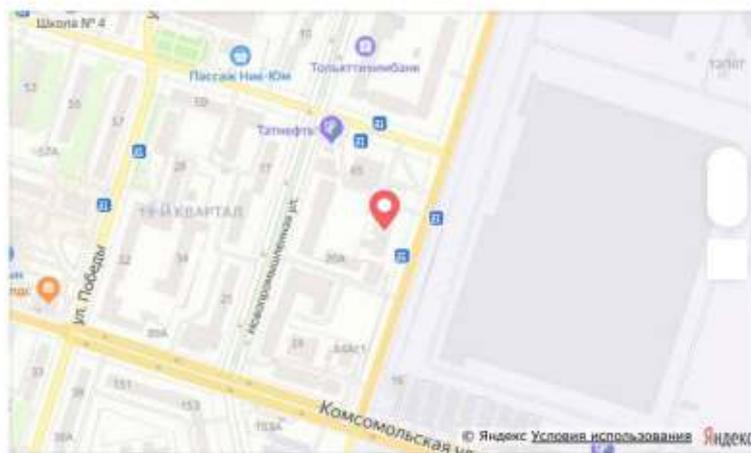
**Константин**

Агентство

На Авито с ноября 2013

Завершено 29 объявлений

№ 1792828074, 2181 (+4)

Площадь: 2700 м<sup>2</sup>Самарская область, Тольятти, Новозаводская ул., 57В  
р-н Центральный[Скрыть карту](#)

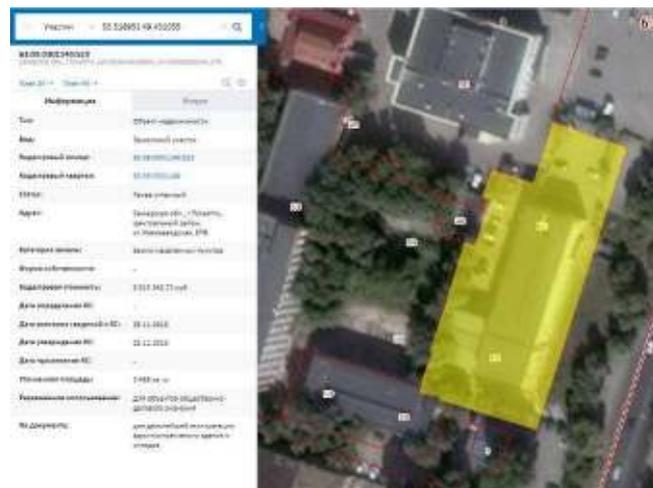
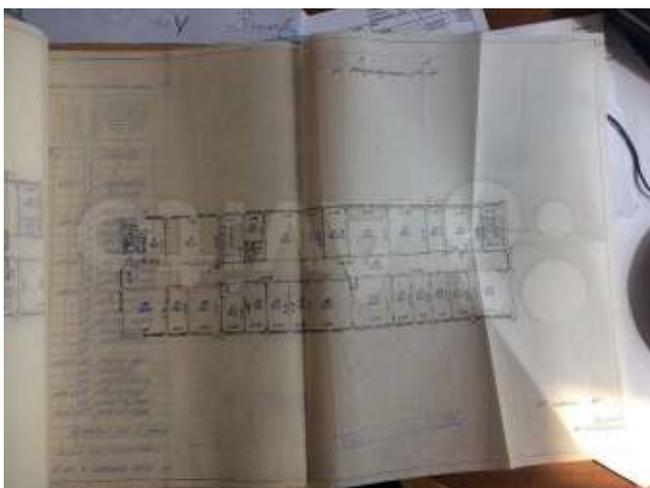
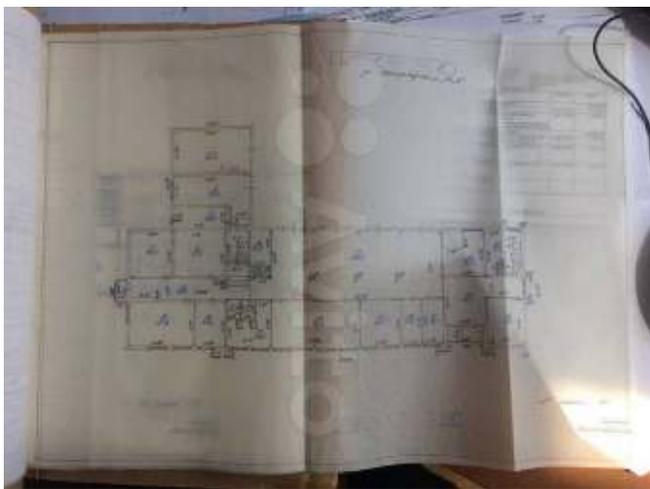
Продается офисно-складское трехэтажное здание с большим гаражом в центре города. С базой арендаторов.

Подойдет для торговли, производства, банка, аренды, автосервис и т.д.

Здание и земля в собственности.

[https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\\_nedvizhimos/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_2700\\_m\\_1792828074](https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimos/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2700_m_1792828074)

1/2



### Ценообразующие факторы

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

При подборе аналогов внесены **корректировки на торг** на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Месторасположение**» рассчитывается на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Близость к остановкам общественного транспорта**» рассчитывается на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Расположение относительно красной линии**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Состояние**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Этаж расположения**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Подвал, кв.м.	769,58	921,80	540,08	0,00	0,00	0,00
Цоколь, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 этаж, кв.м.	769,58	921,80	540,08	476,72	497,00	900,00
2,3 этажи кв.м.	1 539,15	2 765,40	1 080,15	1 906,88	1 988,00	1 800,00
<b>Всего, кв.м.</b>	<b>3 078,30</b>	<b>4 609,00</b>	<b>2 160,30</b>	<b>2 383,60</b>	<b>2 485,00</b>	<b>2 700,00</b>
Доля помещений, расположенных в подвале, % в общей площади объектов недвижимости	0,25	0,20	0,25	0,00	0,00	0,00
Доля помещений, расположенных в цоколе, % в общей площади объектов недвижимости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений, расположенных на 1 этаже, % в общей площади объектов недвижимости	0,25	0,20	0,25	0,20	0,20	0,33
Доля помещений, расположенных на 2 этаже и выше, % в общей площади объектов недвижимости	0,50	0,60	0,50	0,80	0,80	0,67
Коэффициент корректировки	<b>0,86</b>	<b>0,86</b>	<b>0,86</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,91</b>
Корректировка, %		-0,3%	0,0%	-4,3%	-4,3%	-6,1%

Корректировка по фактору «**Масштаб объекта**» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка определяется по формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь от объекта оценки кв.м

$S_{\text{ОА}}$  – площадь от объекта аналога кв.м

$k$  – коэффициент торможения

Корректировка по фактору «**Тип объекта**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Наличие производственно-складских помещений**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка на долю офисных помещений	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<b>Общая площадь зданий, кв.м</b>	3 078,30	4 609,00	2 160,30	2 383,60	2 485,00	2 700,00
Площадь административно-торговых площадей, кв.м	3 078,30	4 609,00	2 160,30	2 383,60	2 415,70	2 000,00
Площадь производственно-складских площадей, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	69,30	700,00
Доля административно-торговых площадей помещений	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,74
Доля производственно-складских помещений	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,26
Коэффициент, рассчитанный по расчет по формуле	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,92
Корректировка на площадь офисных помещений в %		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,00%</b>	<b>9,00%</b>

Корректировка по фактору «**Наличие отдельного входа**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Источники информации приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

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

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м здания.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих документах на объекты недвижимости (Договор аренды, Договор купли-продажи, Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика –

площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

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

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

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

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

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>	<i>Объект-аналог № 4</i>	<i>Объект-аналог № 5</i>
Местоположение	Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37	Новозаводская ул., 2А р-н Центральный	Новозаводская ул., 2Ас53 р-н Центральный	Ленинградская ул., 53, р-н Центральный	Герцена, 62, р-н Центральный	Новозаводская ул., 57В р-н Центральный
<b>Количественные и качественные характеристики:</b>						
Количество единиц сравнения, кв.м	3 078,30	<b>4 609,00</b>	<b>2 160,30</b>	<b>2 383,60</b>	<b>2 485,00</b>	<b>2 700,00</b>
Расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала	на красной линии
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	подвал, 1-3/3 эт.	подвал, 1-4/4 эт.	подвал, 1-3/3 эт.	1-5/5 эт.	1-5/5 эт.	1-3/3 эт.
Тип объекта	здание	помещение	здание	помещение	здание	здание
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Цена аналога, руб.		<b>66 830 500</b>	<b>25 000 000</b>	<b>39 832 065</b>	<b>33 000 000</b>	<b>33 000 000</b>
Стоимость единицы сравнения, руб.		<b>14 500</b>	<b>11 572</b>	<b>16 711</b>	<b>13 280</b>	<b>12 222</b>
Корректировка на характер цены		<b>-16,9%</b>	<b>-16,9%</b>	<b>-16,9%</b>	<b>-16,9%</b>	<b>-16,9%</b>
Скорректированная цена аналога		55 536 146	20 775 000	33 100 446	27 423 000	27 423 000
Скорректированная цена единицы сравнения		<b>12 049,50</b>	<b>9 616,72</b>	<b>13 886,75</b>	<b>11 035,41</b>	<b>10 156,67</b>
<b>Определение стоимости объекта оценки</b>						
Местоположение	Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37	Новозаводская ул., 2А р-н Центральный	Новозаводская ул., 2Ас53 р-н Центральный	Ленинградская ул., 53, р-н Центральный	Герцена, 62, р-н Центральный	Новозаводская ул., 57В р-н Центральный
Коэффициент корректировки	0,64	0,64	0,64	0,75	0,75	0,64
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-14,7%</b>	<b>-14,7%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения		<b>12 049,50</b>	<b>9 616,72</b>	<b>11 850,02</b>	<b>9 416,89</b>	<b>10 156,67</b>
<b>Расположение относительно красной линии</b>	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	внутри квартала	на красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>14,9%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>12 049,50</b>	<b>9 616,72</b>	<b>11 850,02</b>	<b>10 824,01</b>	<b>10 156,67</b>
<b>Близость к остановкам общественного транспорта</b>	у остановки	у остановки	у остановки	у остановки	на удалении	у остановки
Коэффициент корректировки	1,16	1,16	1,16	1,16	1,00	1,16
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>12 049,50</b>	<b>9 616,72</b>	<b>11 850,02</b>	<b>10 824,01</b>	<b>10 156,67</b>
<b>Техническое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент корректировки	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14	1,14
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>12 049,50</b>	<b>9 616,72</b>	<b>11 850,02</b>	<b>10 824,01</b>	<b>10 156,67</b>
<b>Этаж расположения</b>	подвал, 1-3/3 эт.	подвал, 1-4/4 эт.	подвал, 1-3/3 эт.	1-5/5 эт.	1-5/5 эт.	1-3/3 эт.
Корректировка		<b>-0,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-4,3%</b>	<b>-4,3%</b>	<b>-6,1%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>12 013,35</b>	<b>9 616,72</b>	<b>11 340,47</b>	<b>10 358,57</b>	<b>9 537,11</b>
<b>Площадь здания, кв.м</b>	3 078,30	4 609,00	2 160,30	2 383,60	2 485,00	2 700,00
Корректировка		<b>5,3%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-1,7%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>12 655,44</b>	<b>9 187,28</b>	<b>10 972,41</b>	<b>10 076,39</b>	<b>9 377,14</b>
<b>Тип объекта</b>	здание	помещение	здание	помещение	здание	здание
Коэффициент корректировки	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>	<i>Объект-аналог № 4</i>	<i>Объект-аналог № 5</i>
Корректировка		<b>11,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>11,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>14 061,60</b>	<b>9 187,28</b>	<b>12 191,57</b>	<b>10 076,39</b>	<b>9 377,14</b>
<b>Наличие производственно-складских помещений</b>	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,92
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>9,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>14 061,60</b>	<b>9 187,28</b>	<b>12 191,57</b>	<b>10 177,15</b>	<b>10 221,09</b>
<b>Наличие отдельного входа</b>	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>14 061,60</b>	<b>9 187,28</b>	<b>12 191,57</b>	<b>10 177,15</b>	<b>10 221,09</b>
<b>Общий % корректировки</b>		<b>16,8%</b>	<b>4,5%</b>	<b>33,3%</b>	<b>37,6%</b>	<b>16,8%</b>
		1,17	1,04	1,33	1,38	1,17
		0,86	0,96	0,75	0,73	0,86
Весовой коэффициент аналога		0,21	0,23	0,18	0,18	0,21
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>11 124,41</b>				
Площадь зданий, кв.м.		<b>3 078,30</b>				
<b>Стоимость единого объекта недвижимости, руб.</b>		<b>34 244 263,08</b>				

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

**34 244 263 руб.**

### 14.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

Для обоснования его применения можно привести следующие аргументы:

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

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

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

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

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

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

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

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

Так, в зависимости от источников финансирования методы капитализации доходов можно подразделить на метод капитализации доходов собственного капитала, метод капитализации доходов заемного капитала (методы остатка для собственного и заемного капитала) и метод капитализации

доходов смешанного (собственного и заемного) капитала, который применяется в рамках ипотечно-инвестиционного анализа.

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

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

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

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

#### *Методы возврата капитала.*

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

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

Объекты оценки в аренду не сдавались в связи с чем ретроспективные данные отсутствуют. Для определения величины потенциального валового дохода была рассчитана величина арендных ставок за пользование оцениваемыми нежилыми помещениями, исходя из назначения помещений, технического состояния и других характеристик.

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

**Описание объектов-аналогов**

<b>Наименование</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>	<b>Объект-аналог № 4</b>	<b>Объект-аналог № 5</b>
Источник информации	т.8 846 267-52-70, <a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/predlagayu_v_arendu_ot_500_do_800_m_1934467306">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/predlagayu_v_arendu_ot_500_do_800_m_1934467306</a>	т.8 848 270-69-13, <a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2500_m1468365970">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2500_m1468365970</a>	т.8 927 263-58-42, <a href="https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torogovo-ofisnoe_pomeschenie_950m2_1980646243">https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torogovo-ofisnoe_pomeschenie_950m2_1980646243</a>	т.89272116216, <a href="http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0013_1393/">http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0013_1393/</a>	т.61-77-07, <a href="http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0905_1/">http://www.volgainfo.net/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0905_1/</a>
Местоположение	ул. Ленина, 44с2, р-н Центральный	ул. Маршала Жукова, 58, р-н Автозаводский	ул. Матросова, 21Б, р-н Комсомольский	Новозаводская ул., 57В, р-н Центральный	Ларина 151, р-н Центральный
Описание	Предлагаю в аренду помещение от 500 до 800 метров под любой вид деятельности ( автосалон, торговля, производство, фитнес и т.п.) Качественный ремонт, панорамное остекление, свой с/у. Два входа-выхода, одна разгрузочная зона, большая парковка. По соседству располагаются магазин, столовая, автосалон, магазин аккумуляторов, офисный центр и т.п. Подъездные пути как для легкового и грузового транспорта. также доступен общественный транспорт.	Предлагаю в аренду помещение от 500 до 800 метров под любой вид деятельности ( автосалон, торговля, производство, фитнес и т.п.) Качественный ремонт, панорамное остекление, свой с/у. Два входа-выхода, одна разгрузочная зона, большая парковка. По соседству располагаются магазин, столовая, автосалон, магазин аккумуляторов, офисный центр и т.п. Подъездные пути как для легкового и грузового транспорта. также доступен общественный транспорт.	Сдаётся в аренду отдельностоящее 4х этажное здание (цоколь+3 этажа) 950 м2, с земельным участком в собственности 12 сот. Своя закрытая парковка, качественный современный ремонт, все коммуникации! Рядом ПКиО Комсомольского района, набережная, густонаселенный жилой район с большим автомобильным и пешеходным трафиком! Идеально под офис компании, частную клинику, торговые помещения! Кабинетная система. Возможна перепланировка под единое пространство по 250 м2 на этаже! Рассмотрю варианты полной или частичной аренды! Цена договорная, в зависимости от площади аренды и этажа!	Общая площадь 2.700 кв.м.из них 2.000 кв.м. офисы от 14 до 50 кв.м. стоимость аренды 345 руб кв.м.700 квм склады высота потолков 3,8 м. Стоимость аренды 200 руб кв.стелаж.	заезд с ул.Ларина, около ООО "Механизатор", офисы от 16 до 40м.кв. новые
<b>Количественные и качественные характеристики:</b>					
Количество единиц сравнения, кв.м	<b>800,00</b>	<b>400,00</b>	<b>950,00</b>	<b>2 700,00</b>	<b>3 200,00</b>
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	1 эт.	1 эт.	цоколь, 1-3/3 эт.	1-3/3 эт.	1-3/3 эт.
Тип объекта	помещение	помещение	здание	здание	помещение
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Цена аналога, руб.	<b>240 000</b>	<b>120 000</b>	<b>285 000</b>	<b>830 000</b>	<b>800 000</b>
Стоимость единицы сравнения, руб.	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>307</b>	<b>250</b>

Тольятти · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Помещение свободного назначения

Назад

Следующее →

## Предлагаю в аренду от 500 до 800 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное

Добавить заметку

4 ноября в 12:43

~ 300 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>

без залога, без комиссии

8 846 267-52-70

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

[Русская жемчужина](#)

Агентство

На Авито с июля 2014

Подписаться на продавца

№ 1934467306, 1712 (+3)



Площадь: 800 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, ул. Ленина, 44с2  
р-н Центральный

[Скрыть карту](#)



Предлагаю в аренду помещение от 500 до 800 метров под любой вид деятельности ( автосалон, торговля, производство, фитнес и т.п.) Качественный ремонт, панорамное остекление, свой с/у. Два входа-выхода, одна разгрузочная зона, большая парковка. По соседству располагаются магазин, столовая, автосалон, магазин аккумуляторов, офисный центр и т.п. Подъездные пути как для легкового и грузового транспорта. также доступен общественный транспорт.

[https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\\_nedvizhimos/predlagayu\\_v\\_arendu\\_ot\\_500\\_do\\_800\\_m\\_1934467306](https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimos/predlagayu_v_arendu_ot_500_do_800_m_1934467306)

1/2



Тольятти · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Помещение свободного назначения

Назад

Следующее →

## Помещение свободного назначения, 2500 м<sup>2</sup>

~ 300 ₪ в месяц за м<sup>2</sup>

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

14 ноября в 03:06

8 8482 70-69-13

**ЗАСТРОЙЩИК ООО "ЕДИНИЕ"**

Агентство

На Авито с октября 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Регина

№ 1468365970, 8584 (+2)



Площадь: 2500 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, ул. Маршала Жукова, 58  
р-н Автозаводский

[Скрыть карту](#)

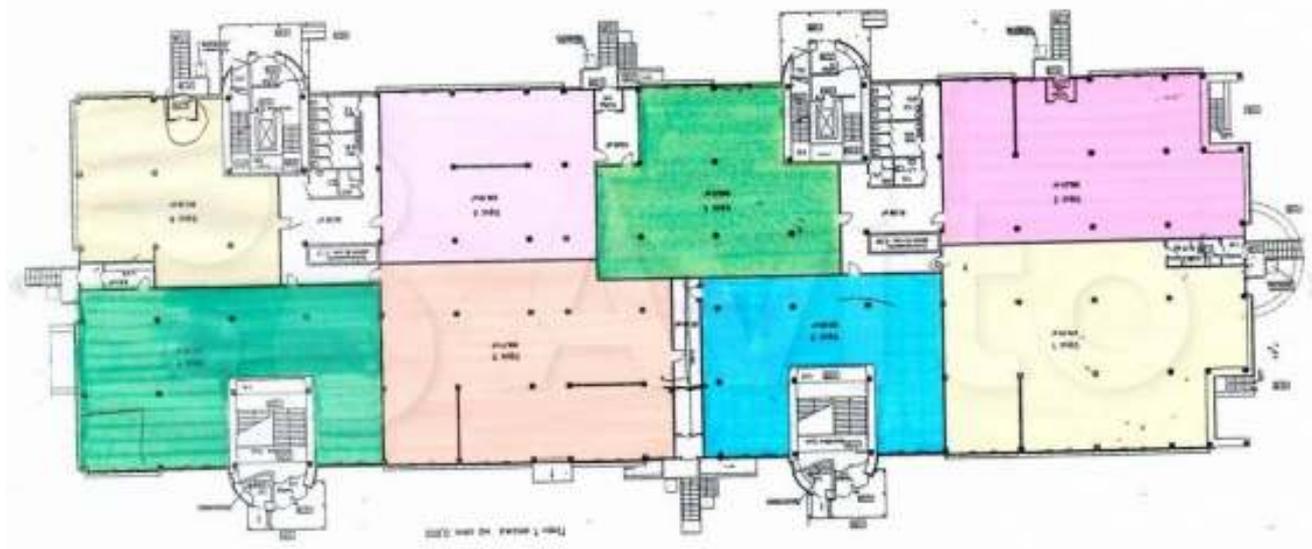


Сдается в аренду коммерческое помещение по адресу ул.Жукова,58 (11А квартал) общая площадь которой составляет от 200 кв.м. до 400 кв.м., первая линия, первый этаж.

См. фото с перегородками

[https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_2500\\_m\\_1468365970](https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2500_m_1468365970)

1/2



Тольятти · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Помещение свободного назначения

Назад

Следующее →

## Сдам торгово-офисное помещение 950м2

300 ₺ в месяц за м<sup>2</sup>

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

21 ноября в 19:57

8 927 263-58-42

Написать сообщение

Отвечает около часа

**Максим**

Арендодатель

На Авито с июня 2011

Завершено 20 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1980646243, 1684 (+9)



Площадь: 950 м<sup>2</sup>

Самарская область, Тольятти, ул. Матросова, 21Б  
р-н Комсомольский

Скрыть карту



Сдается в аренду отдельстоящее 4х этажное здание (цоколь+3 этажа) 950 м<sup>2</sup>, с земельным участком в собственности 12 сот.

Своя закрытая парковка, качественный современный ремонт, все коммуникации!

Рядом ПКиО Комсомольского района, набережная, густонаселенный жилой район с большим автомобильным и пешеходным трафиком!

Идеально под офис компании, частную клинику, торговые помещения!

[https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya\\_nedvizhimosť/sdam\\_torgovo-ofisnoe\\_pomeschenie\\_950m2\\_1980646243](https://www.avito.ru/tolyatti/kommercheskaya_nedvizhimosť/sdam_torgovo-ofisnoe_pomeschenie_950m2_1980646243)

1/2

Описание объекта



Дата	2020-09-29 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	Здания/Здание
Район	Центральный
Адрес	Ц.р-нНовоаводская 57В
Этаж	1
Площадь всего	15-2000
Цена тыс.руб.	690000
Цена метра	345
Дополнительная информация	Общая площадь 2.700 кв.м.из них 2.000 кв.м.офисы от 14 до 50 кв.м. стоимость аренды 345 руб кв.м.700 квм склады высота потолков 3,8 м. Стоимость аренды 200 руб кв стеллажи.
Фирма	Триал Сервис 50-78-77
Агент	Сергей Николаевич 89272116216
Телефон контакта	50-78-77



Поделиться...



Описание объекта

Застройщик: ООО «Патриот 2» Офис продаж: г.Тольятти, Промзона/Ларина 5-р, 57. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <http://nashdom.ru>. Договорами участия в долевом строительстве предусмотрена рассрочка от Застройщика на 6 месяцев с фиксированной ценой с датой государственной регистрации. Ипотека предоставляется Банком ДОМ.РФ на квартиры и нежилые помещения с процентными ставками от 4,9 % до 8,4%.

Дата	2020-11-07 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	Трг\Офс\Офис
Район	Центральный
Адрес	Промзона/Ларина 151
Этаж	выс.
Площадь всего	20-3200
Цена тыс.руб.	800000
Цена метра	250
Дополнительная информация	завед с ул.Ларина, около ООО "Механизатор", офисы от 16 до 40м.кв. новые.
Примечания	+ТЕЛ Действующее Интернет Отдельный вход Первая линия домов Скорост. интернет Телефон(ы) свой С/У: завод с ул.Ларина, около ООО "Механизатор", офисы от 16 до 40м.кв. новые.
Фирма	НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО 61-48-04
Агент	Валерий Ганадыевич 61-77-07
Телефон контакта	61-48-04
!	

Поделиться...

### Ценообразующие факторы

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

При подборе аналогов внесены **корректировки на торг** на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору **«Месторасположение»** рассчитывается на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору **«Расположение относительно красной линии»** проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Этаж расположения**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Параметр	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Подвал, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цоколь, кв.м.	0,00	0,00	237,50	0,00	0,00
1 этаж, кв.м.	400,00	400,00	237,50	900,00	900,00
2,3 этажи кв.м.	0,00	0,00	475,00	1 800,00	1 800,00
<b>Всего, кв.м.</b>	400,00	400,00	950,00	2700,00	2700,00
Доля помещений, расположенных в подвале, % в общей площади объектов недвижимости	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений, расположенных в цоколе, % в общей площади объектов недвижимости	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00
Доля помещений, расположенных на 1 этаже, % в общей площади объектов недвижимости	1,00	1,00	0,25	0,33	0,33
Доля помещений, расположенных на 2 этаже и выше, % в общей площади объектов недвижимости	0,00	0,00	0,50	0,67	0,67
Коэффициент корректировки	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,83</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>
Корректировка, %	-20,3%	-20,3%	-3,3%	-8,0%	-8,0%

Корректировка по фактору «**Масштаб объекта**» проводилась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка определяется по формуле:

$$K_{\text{масштаб}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь от объекта оценки кв.м

$S_{\text{ОА}}$  – площадь от объекта аналога кв.м

$k$  – коэффициент торможения

Корректировка по фактору «**Наличие производственно-складских помещений**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка на долю офисных помещений	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
<b>Общая площадь зданий, кв.м</b>	800,00	400,00	950,00	2 700,00	3 200,00
Площадь административно-торговых площадей, кв.м	800,00	400,00	950,00	2 000,00	3 200,00
Площадь бытовых помещений, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь производственно-складских площадей, кв.м	0,00	0,00	0,00	700,00	0,00
Доля офисных помещений	1,00	1,00	1,00	0,74	1,00
Доля бытовых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля производственно-складских помещений	0,00	0,00	0,00	0,26	0,00
Коэффициент, рассчитанный по расчет по формуле	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00
Корректировка на площадь офисных помещений в %	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>7,00%</b>	<b>0,00%</b>

Корректировка по фактору «**Тип объекта**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Корректировка по фактору «**Наличие отдельного входа**» проводится на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Источники информации приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

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

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м здания.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих документах на объекты недвижимости (Договор аренды, Договор купли-продажи, Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика –

площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

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

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

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

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

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>	<i>Объект-аналог № 4</i>	<i>Объект-аналог № 5</i>
Местоположение	Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37	ул. Ленина, 44с2, р-н Центральный	ул. Маршала Жукова, 58, р-н Автозаводский	ул. Матросова, 21Б, р-н Комсомольский	Новозаводская ул., 57В, р-н Центральный	Ларина 151, р-н Центральный
<b>Количественные и качественные характеристики:</b>						
Количество единиц сравнения, кв.м	3 078,30	<b>800,00</b>	<b>400,00</b>	<b>950,00</b>	<b>2 700,00</b>	<b>3 200,00</b>
Расположение относительно красной линии	на красной линии	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	подвал, 1-3/3 эт.	1 эт.	1 эт.	цоколь, 1-3/3 эт.	1-3/3 эт.	1-3/3 эт.
Тип объекта	здание	помещение	помещение	здание	здание	помещение
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Цена аналога, руб.		<b>240 000</b>	<b>120 000</b>	<b>285 000</b>	<b>830 000</b>	<b>800 000</b>
Стоимость единицы сравнения, руб.		<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>307</b>	<b>250</b>
Корректировка на характер цены		<b>-22,2%</b>	<b>-22,2%</b>	<b>-22,2%</b>	<b>-22,2%</b>	<b>-22,2%</b>
Скорректированная цена аналога		186 720	93 360	221 730	645 740	622 400
Скорректированная цена единицы сравнения		<b>233,40</b>	<b>233,40</b>	<b>233,40</b>	<b>239,16</b>	<b>194,50</b>
<b>Определение стоимости объекта оценки</b>						
Местоположение	Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37	ул. Ленина, 44с2, р-н Центральный	ул. Маршала Жукова, 58, р-н Автозаводский	ул. Матросова, 21Б, р-н Комсомольский	Новозаводская ул., 57В, р-н Центральный	Ларина 151, р-н Центральный
Коэффициент корректировки	0,64	0,75	0,81	0,81	0,64	0,64
Корректировка		<b>-14,7%</b>	<b>-21,0%</b>	<b>-21,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения		<b>199,17</b>	<b>184,41</b>	<b>184,41</b>	<b>239,16</b>	<b>194,50</b>
<b>Расположение относительно красной линии</b>	на красной линии	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала	на красной линии	на красной линии
Коэффициент корректировки	1,00	0,87	1,00	0,87	1,00	1,00
Корректировка		<b>14,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>14,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>228,93</b>	<b>184,41</b>	<b>211,97</b>	<b>239,16</b>	<b>194,50</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>228,93</b>	<b>184,41</b>	<b>211,97</b>	<b>239,16</b>	<b>194,50</b>
<b>Техническое состояние</b>	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент корректировки	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>228,93</b>	<b>184,41</b>	<b>211,97</b>	<b>239,16</b>	<b>194,50</b>
<b>Этаж расположения</b>	подвал, 1-3/3 эт.	1 эт.	1 эт.	цоколь, 1-3/3 эт.	1-3/3 эт.	1-3/3 эт.
Корректировка		<b>-20,3%</b>	<b>-20,3%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>-8,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>182,46</b>	<b>146,98</b>	<b>204,98</b>	<b>220,03</b>	<b>178,94</b>
<b>Площадь здания, кв.м</b>	3 078,30	800,00	400,00	950,00	2 700,00	3 200,00
Корректировка		<b>-11,4%</b>	<b>-16,8%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,3%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>161,62</b>	<b>122,32</b>	<b>184,40</b>	<b>217,45</b>	<b>179,57</b>
<b>Наличие производственно-складских помещений</b>	нет	нет	нет	нет	есть	нет
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00	0,94	1,00
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>0,0%</b>

<i>Наименование</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Объект-аналог № 1</i>	<i>Объект-аналог № 2</i>	<i>Объект-аналог № 3</i>	<i>Объект-аналог № 4</i>	<i>Объект-аналог № 5</i>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>161,62</b>	<b>122,32</b>	<b>184,40</b>	<b>232,67</b>	<b>179,57</b>
<b>Наличие отдельного входа</b>	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>161,62</b>	<b>122,32</b>	<b>184,40</b>	<b>232,67</b>	<b>179,57</b>
<b>Общий % корректировки</b>		<b>61,3%</b>	<b>58,1%</b>	<b>49,3%</b>	<b>16,2%</b>	<b>8,3%</b>
		1,61	1,58	1,49	1,16	1,08
		0,62	0,63	0,67	0,86	0,92
Весовой коэффициент аналога		0,17	0,17	0,18	0,23	0,25
Скорректированная цена единицы сравнения, руб.		<b>180,00</b>				

**Обоснование выбора единицы сравнения:**

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

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

Процент **потерь от неполной загрузки** (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей принимался на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Величина **операционных расходов** принималась на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2019г., Лейфер Л.А.).

**Коэффициент капитализации** принимался на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.).

Источники информации приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

Наименование	Значение	Обоснование
Общая площадь, кв.м	3078,30	Согласно предоставленной документации
Арендная ставка с НДС (без учета расходов на содержание), руб./кв.м/мес.	180,00	Расчетное значение
Величина прав требования по уплате арендных платежей за пользование нежилым помещением, руб./мес.	554 090	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.	6 649 074	Расчетное значение
Потери от недозагрузки, %	20,6%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.)
Потери от недозагрузки руб.	1 369 709	Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.	5 279 365	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	19,6%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2019г., Лейфер Л.А.)
<b>Операционные расходы, руб.</b>	<b>1 303 219</b>	<b>Расчетное значение (% от ПВД)</b>
Чистый годовой доход, руб.	3 976 146	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации	0,101	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2020г., Лейфер Л.А.)
Стоимость объекта оценки, руб.	<b>39 367 786</b>	Расчетное значение (Стоимость=ЧОД/КК)

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

**39 367 786 руб.**

**14.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

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

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).

4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

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

**Затратный подход.** Не применялся.

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

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

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

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

Согласно заданию на оценку, оценки подлежит нежилое здание без учета стоимости земельного участка под ним.

Коэффициент доли стоимости з/у в стоимости единого объекта принимался на основании данных Ассоциации «СтатРиелт» (НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт").

Результат расчета сравнительным подходом, руб.	34 244 263
Коэффициент доли стоимости з/у в стоимости единого объекта	0,140
Доля стоимости з/у в стоимости единого объекта, руб.	4 794 197
Стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	<b>29 450 066</b>
Результат расчета сравнительным подходом, руб.	39 367 786
Коэффициент доли стоимости з/у в стоимости единого объекта	0,140
Доля стоимости з/у в стоимости единого объекта, руб.	5 511 490
Стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	<b>33 856 296</b>
Итого расчетная стоимость:	<b>31 300 683</b>

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Полнота информации	0,00	0,70	0,30
Достоверность информации	0,00	0,50	0,50
Допущения, принятые в расчетах	0,00	0,60	0,40
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	0,80	0,20
Способность учитывать доходность объекта	0,00	0,20	0,80
Способность учитывать конструктивные особенности	0,00	0,70	0,30
<b>Среднее значение:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,58</b>	<b>0,42</b>

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	0,58	29 450 066
Доходный подход	0,42	33 856 296
Итого расчетная стоимость:	1,00	<b>31 300 683</b>

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

***31 300 000 рублей***

***Тридцать один миллион триста тысяч рублей***

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1.**  
**МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ**

**Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.**

**Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика  
недвижимости-2020**

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И  
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**Корректирующие коэффициенты и  
скидки для сравнительного подхода**

Полная версия

Нижний Новгород, июнь 2020

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	7,7%	19,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	8,8%	22,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	8,3%	19,4%
4. Стрит-ритейл	13,9%	8,1%	19,7%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	8,5%	20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	8,9%	22,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

### Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 55

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,83	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,66	0,80

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 69.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15	1,17

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 73.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Таблица 146 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,87	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,23	1,26

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 147

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Таблица 147 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,16	1,33

### Матрицы коэффициентов

Таблица 148

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	<b>1,00</b>	0,80	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	<b>1,00</b>	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	<b>1,00</b>	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	<b>1,00</b>

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь, 2020 г.

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

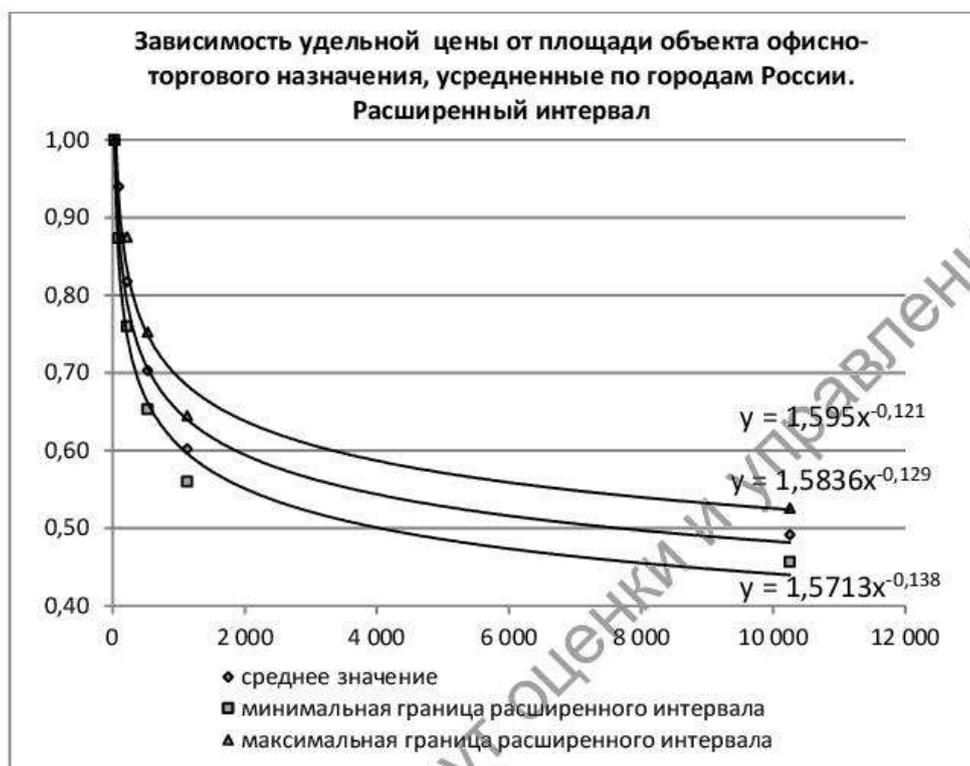


Рис. 71<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 25 кв.м

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

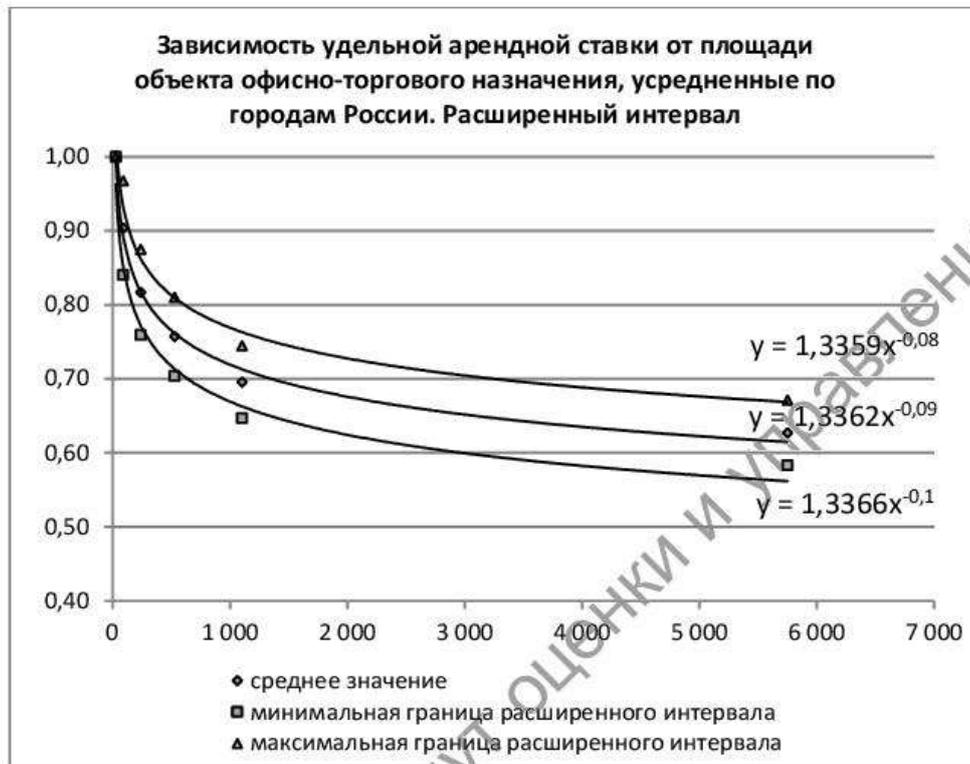


Рис. 77<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 25 кв.м

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,96

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,80	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

**Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика  
недвижимости-2020**

**ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И  
СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

**Текущие и прогнозные характеристики  
рынка для доходного подхода**

Полная версия

Нижний Новгород, июль 2020

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 17

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	15,4%	14,1%	16,7%
2. Торговые объекты	18,0%	16,6%	19,4%
3. Объекты свободного назначения	16,0%	14,8%	17,3%

**Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 18

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисные объекты	15,4%	9,6%	21,2%
2. Торговые объекты	18,0%	11,2%	24,9%
3. Объекты свободного назначения	16,0%	9,8%	22,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

## 2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

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

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	19,6%	19,4%	21,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	19,3%	21,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	17,8%	20,1%
4. Стрит-ритейл	17,8%	16,5%	19,1%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	18,0%	20,5%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 11

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	19,6%	13,0%	27,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	12,5%	28,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	11,0%	26,8%
4. Стрит-ритейл	17,8%	10,6%	25,0%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	11,3%	27,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия по состоянию на июль 2020 г.

## 4.2. Текущая доходность на неактивном рынке

### 4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 32

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,1%	8,8% - 11,3%
2. Торговые объекты	10,6%	9,5% - 11,7%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	8,8% - 11,1%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 33

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисные объекты	10,1%	6,6% - 13,5%
2. Торговые объекты	10,6%	7,2% - 14,0%
3. Объекты свободного назначения	10,0%	6,6% - 13,4%

**Приволжский центр  
методического и информационного  
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика  
недвижимости-2019**

**ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ  
ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Состав арендной ставки.  
Типовые расходы собственника  
и арендатора

Нижний Новгород 2019

## 8.2. Типовые операционные расходы собственника объекта торговой недвижимости

Значения «типовых операционных расходов  
собственника» в процентах от потенциального  
валового дохода, усредненные по городам России, и  
границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	18,0%	21,2%

Границы расширенного интервала значений «типовых  
операционных расходов собственника» в процентах от  
потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

## Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (публиковано 09.10.2020 г.)



### Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,11	0,34	0,21
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Примечание:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. корректировки на "Физический износ").
2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. "Обеспеченность" – возможность безвозмездного подключения к коммуникациям.

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2318-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**

Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Самарской области

Дата 02.09.2020 № 63/116/707/2020-9682

На основании запроса от 31.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2020 г., сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "ЭнергоСтрой", ИНН: 6319169500, ОГРН: 1136319002412, дата гос. регистрации: 22.02.2013; адрес места нахождения: Самарская область, г.Самара, Промышленный р-н, ул.Воронежская, д.7, офис 3 в период с 01.01.2017 по 31.08.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	63:01:0624004:79
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов Под огородничество
	Адрес:	Самарская обл., г. Самара, Октябрьский р-н, Больничный овраг, 41
	Площадь:	1516,9 кв. м
1.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.03.2018
	номер государственной регистрации:	63:01:0624004:79-63/001/2018-2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.02.2018 №22/2
	дата государственной регистрации прекращения права:	09.06.2018
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	63:09:0301140:2264
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37
	Площадь:	3078,3 кв. м
2.2.	Вид права, доли в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.12.2013
	номер государственной регистрации:	63-63-09/059/2013-495
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2013
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2019-4
2.3.2.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2019-9
2.3.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2019-10
2.3.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2019-11
2.3.5.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2019-12
2.3.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2019-14
2.3.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37, кад. № 63:09:0301140:2264, Здание (Лит.А) - здание

Номер: 7EEDD00077AA28B8415BCF6F7081E0FB  
Действителен: с 25.06.2019 16:30:41  
Действителен: по 25.09.2020 16:30:41  
Выдана: ФГБУ "ФКП Росреестра", Романова Татьяна Юрьевна

МАУ г. Самары «ФКП Единого государственного реестра недвижимости (муниципальное казенное учреждение)»  
г. Самара, Мухоморовское шоссе, литеры А, корпус 28 А, литера 28 А  
уполномоченный сотрудник  
Мухоморов А. С. 3 сентября 2020 г. 11 ч. 1 мин.

МАУ г. Самары «ФКП Единого государственного реестра недвижимости (муниципальное казенное учреждение)»  
документов

		управления., назначение: Здание, 4 - этажный, общая площадь 3 078, 3 кв.м, инв.№ 0007179, лит. А
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2020-15
2.3.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2020-17
2.3.9.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2020-23
2.3.10.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2020-24
2.3.11.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2020-25
2.3.12.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2020-26
2.3.13.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2020-27
2.3.14.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63:09:0301140:2264-63/009/2017-2
2.3.15.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/800/2015-568/1
3.	Получатель выписки:	Решухин Константин Юрьевич (Дело №А55-2245/2020)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Управление Росреестра по Самарской области).

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР  
(подпись, наименование должности)

(подпись, М.П.)

Романова Т. Ю.  
(подпись, фамилия)

Номер: 7EEDD00077AA28B8415BCF6E7081E0FB  
 Действителен с 25.06.2019 16:30:41  
 Действителен по 25.09.2020 16:30:41  
 Владелец: ФГБУ "ФКП Росреестра", Романова Татьяна Юрьевна

МАУ г.о. Самара «УФАС»  
 г. Самара, Микояновский район, литеры Д, корпус 28 А, литера 28 А  
 ул. Горьковского бульвара, 115  
 Мушкетера А. С. 25 сентября 2020 г. 11 ч. 1 мин.



## ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Город Самара  
Самарская область

Двадцать седьмое марта  
Две тысячи семнадцатого года

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК»** (сокращенное наименование - АО АКБ «ГАЗБАНК»), ИНН 6314006156, зарегистрировано в Центральном банке РФ 28.04.1993 года за №2316, сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, внесены в ЕГРЮЛ 09.09.2002г. за ОГРН 1026300002244, место нахождения: 443100, Самарская область, город Самара, улица Молодогвардейская, дом 224, в лице исполняющего обязанности Председателя Правления Липовецкого Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава и Протокола №41 заседания совета директоров от 07.12.2016г., именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны, и,

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭнергоСтрой»** (сокращенное наименование – ООО «ЭнергоСтрой»), ИНН 6319169500, ОГРН 1136319002412, юридический адрес: 443009, Самарская область, г.Самара, ул.Воронежская, д.7, оф.3, в лице Директора Стахова Николая Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Залогодатель («Должник», «Заемщик») в обеспечение надлежащего исполнения своих обязательств по Кредитному договору №6780кл от «27» марта 2017 г. (далее – «кредитный договор»), заключенному в г. Самара между Залогодержателем и Должником, заложил Залогодержателю описанное ниже недвижимое имущество (предмет залога) в порядке и на условиях, определенных настоящим договором.

1.2. Существо, размер и сроки исполнения обязательств, предусмотренных кредитным договором:

Предоставление Залогодержателем кредита Залогодателю на следующих условиях:

- Кредитор обязуется предоставить Заемщику на условиях кредитного договора кредит кредитные средства (кредит) с соблюдением следующей максимальной величины:
- максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности) устанавливается в соответствии с графиком:

№ п/п	Максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности), руб.	Период действия лимита задолженности
1	Не более 27 000 000 руб.	со дня выдачи кредита по 31.08.2017г.
2	Не более 23 625 000 руб.	с 01.09.2017г. по 30.09.2017г.
3	Не более 20 250 000 руб.	с 01.10.2017г. по 31.10.2017г.
4	Не более 16 875 000 руб.	с 01.11.2017г. по 30.11.2017г.
5	Не более 13 500 000 руб.	с 01.12.2017г. по 31.12.2017г.
6	Не более 10 125 000 руб.	с 01.01.2018г. по 31.01.2018г.
7	Не более 6 750 000 руб.	с 01.02.2018г. по 28.02.2018г.
8	Не более 3 375 000 руб.	с 01.03.2018г. по 26.03.2018г.

- Кредит предоставляется Заемщику для его использования в следующих целях: пополнение оборотных средств
- Заемщик обязуется уплатить Кредитору проценты за весь срок фактического пользования кредитом (со дня, следующего за днем предоставления кредита, по день его фактического возврата Кредитору) в размере (в % годовых) – 18 %.
- Окончательный срок возврата кредита устанавливается не позднее 26 марта 2018 г.
- Проценты за пользование кредитом начисляются ежемесячно в последний рабочий день каждого месяца на фактическую ссудную задолженность Заемщика. Расчетный период для начисления процентов устанавливается в пределах календарного месяца (начиная со следующего дня после выдачи кредита и/или его части по последнее число месяца. Последующий период начисления процентов - ежемесячно, начиная с 1 числа текущего месяца по последнее число текущего месяца включительно).  
При начислении процентов в расчет принимается фактическое количество календарных дней в расчетном периоде, в пределах которого Заемщик пользовался кредитом (его частью). При этом за базу берется действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- Проценты за пользование кредитом уплачиваются ЗАЕМЩИКОМ не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным (уплата процентов за декабрь производится не позднее 15-го января).

Погашение процентов за последний расчетный период производится не позднее даты полного погашения кредита, если иное не предусмотрено кредитным договором.

ЗАЕМЩИК вправе досрочно погасить проценты за отдельный период или за весь срок кредитования на протяжении всего периода пользования кредитом.

- Заемщик вправе досрочно погасить кредит полностью либо частично, уведомив в письменной форме КРЕДИТОРА за 2 рабочих дня до дня погашения кредита или его части.
- В случае нарушения ЗАЕМЩИКОМ сроков возврата кредита и (или) уплаты процентов за пользование кредитом, ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ неустойку в размере 0,15 % от несвоевременно уплаченной (просроченной) суммы за каждый календарный день просрочки. Уплата неустойки не освобождает ЗАЕМЩИКА от обязанности уплачивать КРЕДИТОРУ проценты за пользование кредитом по день его возврата.
- При уклонении ЗАЕМЩИКОМ от предоставления КРЕДИТОРУ документов, указанных в п.5.3.3 кредитного договора, в указанные сроки ЗАЕМЩИК уплачивает *штраф* в размере 1 % от суммы предоставленного кредита.
- ЗАЕМЩИК несет ответственность за достоверность представляемой КРЕДИТОРУ в соответствии с кредитным договором информации и документов.
- ЗАЕМЩИК, предоставивший недостоверные заверения об обстоятельствах при заключении настоящего договора либо до или после его заключения, имеющие значение для заключения, исполнения или прекращения кредитного договора (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязан возместить КРЕДИТОРУ по его требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить неустойку в размере ключевой ставки Банка России, установленной на день заключения кредитного договора, от суммы предоставленного кредита.

1.3. Залог обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту удовлетворения, в частности сумму кредита (основного долга), проценты за пользование кредитом, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения основного обязательства, неустойку, возмещение убытков за ненадлежащее исполнение Залогодателем своих обязательств в соответствии с настоящим договором, а также возмещение необходимых расходов Залогодержателя на содержание предмета залога и связанных с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией расходов.

1.4. Залогом обеспечиваются также все изменения основного обязательства, указанного в п.1.2. настоящего договора.

Залогодатель дает свое согласие, что в случае изменения условий кредитного договора, в том числе, изменения срока возврата кредита (включая случай его досрочного востребования), размера процентной ставки за пользование кредитом, увеличения суммы кредита, изменения срока уплаты процентов за пользование кредитом, размера неустойки за нарушение сроков возврата кредита и (или) уплаты процентов за пользование кредитом, условия и объем ответственности Залогодателя также соответственно изменяются и всегда остаются идентичными условиям и объему ответственности Залогодателя по кредитному договору.

Пределом изменения размера (срока) обязательств, обеспеченных залогом (вследствие увеличения суммы кредита, размера процентной ставки за пользование кредитом, срока возврата кредита, уплаты процентов за пользование кредитом, размера неустойки за нарушение сроков возврата кредита и (или) уплаты процентов за пользование кредитом), является их двукратное увеличение.

1.5. В случае расторжения кредитного договора, залог продолжает обеспечивать те обязательства, возникшие из кредитного договора, которые не были исполнены и не прекращаются при его расторжении, в частности, обязательства по возврату кредита, уплате процентов за пользование кредитом.

1.6. Помимо обязательств, возникающих из кредитного договора, залогом по настоящему договору обеспечиваются также требования Залогодержателя о возврате полученного по кредитному договору при его недействительности или признании незаключенным, в том числе убытки (реальный ущерб и упущенная выгода), а также иные расходы, связанные с недействительностью, незаключенностью кредитного договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

2.1. Предметом залога по данному договору является:

### **ЗДАНИЕ (ЛИТ. А) – ЗДАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ**

Назначение: нежилое здание, площадь: 3078,3 кв.м., инв.№ 0007179, лит. А

Адрес объекта: Самарская область, г.Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37.

Кадастровый (условный) номер: 63:09:0301140:2264

(далее – «предмет залога», «заложенное имущество»)

Предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2013, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «20» декабря 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области сделана запись регистрации №63-63-09/059/2013-495, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от «20»

декабря 2013 года, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

2.2. Для целей настоящего договора стоимость предмета залога (начальная продажная цена, залоговая стоимость) определена сторонами в размере – 32 300 000 (Тридцать два миллиона триста тысяч) рублей.

### 3. ПРАВА СТОРОН

#### 3.1. Залогодержатель имеет право:

3.1.1. В любое удобное для себя время проверять у Залогодателя и иных третьих лиц, у которых находится предмет залога, по документам и фактически: наличие, размер, состояние, условия содержания (хранения) предмета залога и соответствие документации.

3.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых и достаточных для сохранения предмета залога в целостности и сохранности, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

3.1.3. В предусмотренных законодательством Российской Федерации, кредитным договором и настоящим договором случаях требовать досрочного исполнения обеспеченных залогом обязательств, а если это требование в установленный срок не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога.

3.1.4. В случае обращения Залогодержателя в суд с требованием об обращении взыскания на предмет залога, Залогодержатель имеет право потребовать в судебном порядке наложения ареста на предмет залога, его изъятия и передачи на ответственное хранение Залогодержателю в качестве меры по обеспечению иска в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации. При этом Залогодатель подтверждает, что с данным правом Залогодержателя ознакомлен и согласен.

3.1.5. Обратиться взыскание на предмет залога, если в день наступления срока исполнения обязательства, обеспеченного залогом, оно не будет исполнено, за исключением случаев, когда в силу закона взыскание может быть осуществлено ранее.

3.1.6. Передать (переуступить) права требования по настоящему договору третьим лицам, в том числе лицам, не имеющим лицензии на право осуществления банковской деятельности.

#### 3.2. Залогодатель имеет право:

3.2.1. Владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением.

3.2.2. Только с письменного разрешения Залогодержателя распоряжаться предметом залога путем его отчуждения с переводом на приобретателя долга по обязательствам, обеспеченным залогом, либо путем передачи его в аренду или безвозмездное пользование.

3.2.3. Только с письменного согласия Залогодержателя закладывать предмет залога третьим лицам.

### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. Залогодержатель обязан:

4.1.1. По требованию Залогодателя выдать ему документы, подтверждающие полное или частичное исполнение обеспеченных залогом обязательств, для последующего внесения соответствующих сведений в реестр, если такое исполнение имело место быть.

4.1.2. Не требовать безосновательно досрочного исполнения обеспеченных залогом обязательств и обращения взыскания на предмет залога.

#### 4.2. Залогодатель обязан:

4.2.1. Без специального письменного разрешения Залогодержателя не заключать последующих договоров залога заложенного имущества, не отчуждать заложенное имущество, не передавать права, в том числе частично, третьим лицам на заложенное имущество, не сдавать его в аренду или безвозмездное пользование, иным образом не обременять заложенное имущество правами третьих лиц.

4.2.2. Принимать меры, необходимые и достаточные для обеспечения сохранности предмета залога.

4.2.3. В случае, когда Залогодержатель имеет по закону или кредитному договору право на досрочное взыскание кредитной задолженности, Залогодатель обязан в требуемый Залогодержателем срок предоставить последнему возможность обратиться взыскание на предмет залога.

4.2.4. Письменно уведомить Залогодержателя обо всех правах третьих лиц на закладываемое имущество.

Незамедлительно письменно уведомлять Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения заложенного имущества, о притязаниях третьих лиц на это имущество, о нарушениях третьими лицами прав на это имущество.

4.2.5. Владеть и пользоваться предметом залога только в соответствии с его назначением.

4.2.6. Своевременно выплачивать все налоги на заложенное имущество в соответствии с законодательством Российской Федерации и в любое время, указанное Залогодержателем, предоставить последнему все необходимые документы, подтверждающие выполнение Залогодателем обязанностей налогоплательщика.

4.2.7. Обеспечить Залогодержателю возможность беспрепятственно осуществлять проверку фактического состояния и использования заложенного имущества.

4.2.8. В установленных законом случаях и порядке предоставить возможность для обращения взыскания на заложенное имущество, освободить заложенное имущество.

4.2.9. Своевременно в целях поддержания надлежащего состояния заложенного имущества осуществлять его текущий и капитальный ремонт. Без письменного разрешения Залогодержателя не производить перепланировку заложенного имущества.

4.2.10. Без письменного разрешения Залогодержателя не вселять и не производить регистрацию в заложенном имуществе третьих лиц, не заключать договоры найма (аренды), иным образом не обременять заложенное имущество правами третьих лиц.

4.2.11. Предоставлять по требованию Залогодержателя соответствующие документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога по месту его нахождения и ознакомления с деятельностью Залогодателя непосредственно на месте, в случае, предусмотренном Федеральным законом от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности».

## 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Бремя содержания заложенного имущества и риск его случайной гибели или случайного повреждения несет Залогодатель.

5.2. При невыполнении Залогодателем предусмотренных кредитным договором обязанностей по обеспечению возврата суммы кредита, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые Залогодержатель не отвечает, Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченных залогом обязательств.

5.3. Залогодержатель вправе обратиться с взысканием на заложенное имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обеспеченных залогом обязательств, в том числе в следующих случаях:

- нарушения окончательного срока возврата кредита;
- неисполнения обоснованного требования Залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченных залогом обязательств;

в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.4. Залогодатель не возражает против передачи Залогодержателем прав требований (уступки прав требований) по настоящему договору, третьим лицам, в том числе лицам, не имеющим лицензии на право осуществления банковской деятельности.

5.5. Залогодатель несет ответственность за достоверность представляемой Залогодержателю в соответствии с настоящим договором информации и документов.

5.6. Залогодатель заверяет Залогодержателя о следующих обстоятельствах:

1) У Залогодателя отсутствуют признаки неплатежеспособности и (или) признаки недостаточности имущества, признаки банкротства, предусмотренные Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2) В отношении Залогодателя арбитражным судом не возбуждено производство по делу о банкротстве, арбитражным судом не принято решение о признании его банкротом и об открытии конкурсного производства.

3) В отношении Залогодателя не принято решение о реорганизации, ликвидации (не производится процедура реорганизации, ликвидации).

4) Залогодатель не обременен денежными обязательствами и (или) обязательствами по уплате обязательных платежей, (в том числе не имеет задолженности перед бюджетом любого уровня), обязательствами имущественного характера, способными помешать исполнению обязательств по настоящему договору.

5) Настоящий договор не противоречит целям деятельности Залогодателя.

6) Полномочия Директора правомочны заключить настоящий договор. Его полномочия на заключение настоящего договора не ограничены законом, уставом, внутренними документами, ранее заключенными договорами Залогодателя. Настоящий договор не является для Залогодателя сделкой, требующей в соответствии с законом, уставом и внутренними документами, ранее заключенными договорами Залогодателя одобрения/согласия органа управления Залогодателя или государственного органа либо органа местного самоуправления.

7) Директор в реестре дисквалифицированных лиц не значится.

8) На момент заключения настоящего договора предмет залога принадлежит Залогодателю на праве собственности, приобретен на законном основании, никому не продан, не отчужден каким-либо иным образом, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом не находится, запрет или ограничение распоряжения предметом залога из закона не вытекает, запрет распоряжения предметом залога в судебном или ином установленном законом порядке не наложен, за исключением ипотеки №63-63/009-63/009/800/2015-568/1 от 12.03.2015 в пользу АО АКБ «ГАЗБАНК»

9) Настоящий договор соответствует применимому к нему праву Российской Федерации.

Предусмотренные настоящим пунктом договора заверения Залогодателя имеют для Залогодержателя существенное значение.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение, ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, в том числе, в случае гибели предмета залога, его повреждения, приведения в непригодное состояние для нормального использования, либо существенного ухудшения его потребительских свойств, уменьшения их объема, утраты Залогодателем прав на предмет залога и/или иных прав, Залогодатель несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Помимо уплаты штрафных санкций, предусмотренных настоящим договором, Залогодатель обязан в полном объеме возместить Залогодержателю прямой действительный ущерб, упущенную им выгоду и любой другой ущерб.

6.3. За неисполнение любого из обязательств Залогодателем, предусмотренных п. 4.2. настоящего договора, Залогодатель уплачивает штраф в размере 10 % от стоимости предмета залога, указанной в пункте 2.2. настоящего договора.

6.4. Залогодатель, предоставивший недостоверные заверения об обстоятельствах при заключении настоящего договора либо до или после его заключения, имеющие значение для заключения, исполнения или прекращения настоящего договора (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязан возместить Залогодержателю по его требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить неустойку в размере ключевой ставки Банка России, установленной на день заключения настоящего договора, от стоимости предмета залога, указанной в пункте 2.2. настоящего договора.

#### 7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Споры, возникающие из настоящего договора, рассматриваются судом по месту нахождения Залогодержателя.

7.3. Залог имущества, указанного в п. 2.1. настоящего договора, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области и возникает с момента такой регистрации.

7.4. Уплата государственной пошлины за регистрацию залога осуществляется сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом Залогодатель обязуется возместить все расходы Залогодержателя по оплате государственной пошлины в срок, не позднее дня выдачи кредита. Все иные расходы, связанные с регистрацией залога, несет Залогодатель.

7.5. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на предмет залога хранятся у Залогодержателя на период действия договора залога.

7.6. При изменении адреса, контактных телефонов и реквизитов Залогодателя, указанных в разделе 8 настоящего договора, Залогодатель обязан письменно уведомить об этом Залогодержателя в 5-дневный срок с момента таких изменений путем направления заказного письма с уведомлением о вручении или доставки нарочным.

При изменении полного или краткого наименования Залогодержателя, его юридического и фактического адреса, иных реквизитов Залогодержатель обязан проинформировать об этом Залогодателя путем размещения соответствующей информации на официальном сайте АО АКБ «ГАЗБАНК»: [www.gazbank.ru](http://www.gazbank.ru).

7.7. Вся почтовая корреспонденция, переписка и иные контакты по настоящему договору при отсутствии надлежащего уведомления об их изменении одной из сторон другой стороны в установленном порядке, будут направляться (осуществляться) сторонами друг другу согласно указанным в настоящем договоре адресам, контактным телефонам и реквизитам.

7.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один находится у Залогодателя, второй - у Залогодержателя, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии.

7.9. Текст договора сторонами прочитан, со всеми пунктами договора стороны согласны.

#### 8. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

*Литовеский Михаил Юрьевич*

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

*Офф. Сажов Николай Александрович*



РОСРЕЕСТР Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области г. Самара		РОСРЕЕСТР Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области г. Самара	
Регистрационный округ - 63	Регистрационный округ - 63	Регистрационный округ - 63	Регистрационный округ - 63
Произведена государственная регистрация Ипотеки	Произведена государственная регистрация Предшествующей ипотеки	Произведена государственная регистрация Предшествующей ипотеки	Произведена государственная регистрация Предшествующей ипотеки
Дата регистрации 12.04.2017	Дата регистрации 12.03.2015	Дата регистрации 12.03.2015	Дата регистрации 12.03.2015
Номер регистрации 63:09:0301140:2264-63/009/2017-2	Номер регистрации 63-63/009-63/009/800/2015-568/1	Номер регистрации 63-63/009-63/009/800/2015-568/1	Номер регистрации 63-63/009-63/009/800/2015-568/1
Регистратор _____ О.В. Батаева	Регистратор _____ О.В. Батаева	Регистратор _____ О.В. Батаева	Регистратор _____ О.В. Батаева
(подпись)	(ф.и.о.)	(подпись)	(ф.и.о.)



Касса

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к договору залога недвижимого имущества  
от «27» марта 2017 г.

город Самара  
Самарская область

Тридцать первое августа  
Две тысячи семнадцатого года

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК»** (генеральная лицензия на осуществление банковских операций Банка России № 2316 от 15.06.2015г., сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, внесены в ЕГРЮЛ 09.09.2002 г. ОГРН 1026300002244, юридический адрес: г. Самара, ул. Молодогвардейская, дом 224), в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления **Маслова Артема Александровича**, действующего на основании Устава и Протокола № 15 заседания совета директоров от 05.07.2017, именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны,

и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭнергоСтрой»** (сокращенное наименование – ООО «ЭнергоСтрой»), ИНН 6319169500, ОГРН 1136319002412, юридический адрес: 443009, Самарская область, г.Самара, ул.Воронежская, д.7, оф.3, в лице Директора **Стахова Николая Александровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору залога недвижимого имущества от «27» марта 2017 г. о нижеследующем:

**1. Стороны пришли к соглашению в отношении следующего объекта недвижимого имущества:**

**ЗДАНИЕ (ЛИТ. А) – ЗДАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ**

Назначение: нежилое здание, площадь: 3078,3 кв.м., инв.№ 0007179, лит. А

Адрес объекта: Самарская область, г.Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37.

Кадастровый (условный) номер: 63:09:0301140:2264

**2. Стороны пришли к соглашению изменить п.1.1. Договора залога, изложив его в следующей редакции:**

«1.1. Залогодатель («Должник», «Заемщик») в обеспечение надлежащего исполнения своих обязательств по Кредитному договору №6780кл от «27» марта 2017 г. в редакции дополнительного соглашения № 1 от 31.08.2017 года (далее – «кредитный договор»), заключенному в г. Самара между Залогодержателем и Должником, заложил Залогодержателю описанное ниже недвижимое имущество (предмет залога) в порядке и на условиях, определенных настоящим договором.»

**3. Стороны пришли к соглашению изменить п.1.2. Договора залога, изложив его в следующей редакции:**

«1.2. Существо, размер и сроки исполнения обязательств, предусмотренных кредитным договором:

Предоставление Залогодержателем кредита Залогодателю на следующих условиях:

- Кредитор обязуется предоставить Заемщику на условиях кредитного договора кредит кредитные средства (кредит) с соблюдением следующей максимальной величины:
- максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности) устанавливается в соответствии с графиком:

№ п/п	Максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности), руб.	Период действия лимита задолженности
1	Не более 27 000 000,00 руб.	с 27.03.2017г. по 31.01.2018г.
2	Не более 18 000 000,00 руб.	с 01.02.2018г. по 28.02.2018г.
3	Не более 9 000 000,00 руб.	с 01.03.2018г. по 26.03.2018г.

- Кредит предоставляется Заемщику для его использования в следующих целях: пополнение оборотных средств
- Заемщик обязуется уплатить Кредитору проценты за весь срок фактического пользования кредитом (со дня, следующего за днем предоставления кредита, по день его фактического возврата Кредитору) в размере (в % годовых) – 18 %.
- Окончательный срок возврата кредита устанавливается не позднее 26 марта 2018 г.
- Проценты за пользование кредитом начисляются ежемесячно в последний рабочий день каждого

месяца на фактическую ссудную задолженность Заемщика. Расчетный период для начисления процентов устанавливается в пределах календарного месяца (начиная со следующего дня после выдачи кредита и/или его части по последнее число месяца. Последующий период начисления процентов - ежемесячно, начиная с 1 числа текущего месяца по последнее число текущего месяца включительно).

При начислении процентов в расчет принимается фактическое количество календарных дней в расчетном периоде, в пределах которого Заемщик пользовался кредитом (его частью). При этом за базу берется действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

- Проценты за пользование кредитом уплачиваются ЗАЕМЩИКОМ не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным (уплата процентов за декабрь производится не позднее 15-го января). Погашение процентов за последний расчетный период производится не позднее даты полного погашения кредита, если иное не предусмотрено кредитным договором.

ЗАЕМЩИК вправе досрочно погасить проценты за отдельный период или за весь срок кредитования на протяжении всего периода пользования кредитом.

- Заемщик вправе досрочно погасить кредит полностью либо частично, уведомив в письменной форме КРЕДИТОРА за 2 рабочих дня до дня погашения кредита или его части.
- В случае нарушения ЗАЕМЩИКОМ сроков возврата кредита и (или) уплаты процентов за пользование кредитом, ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ неустойку в размере 0,15 % от несвоевременно уплаченной (просроченной) суммы за каждый календарный день просрочки. Уплата неустойки не освобождает ЗАЕМЩИКА от обязанности уплачивать КРЕДИТОРУ проценты за пользование кредитом по день его возврата.
- При уклонении ЗАЕМЩИКОМ от предоставления КРЕДИТОРУ документов, указанных в п.5.3.3 кредитного договора, в указанные сроки ЗАЕМЩИК уплачивает штраф в размере 1 % от суммы предоставленного кредита.
- ЗАЕМЩИК несет ответственность за достоверность представляемой КРЕДИТОРУ в соответствии с кредитным договором информации и документов.
- ЗАЕМЩИК, предоставивший недостоверные заверения об обстоятельствах при заключении настоящего договора либо до или после его заключения, имеющие значение для заключения, исполнения или прекращения кредитного договора (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязан возместить КРЕДИТОРУ по его требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить неустойку в размере ключевой ставки Банка России, установленной на день заключения кредитного договора, от суммы предоставленного кредита.»

4. Остальные условия Договора залога сохраняются и действуют без изменения.

5. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора залога и подлежит государственной регистрации. Уплата государственной пошлины за регистрацию осуществляется сторонами в соответствии с действующим законодательством. При этом Залогодатель обязуется возместить все расходы Залогодержателя по оплате государственной пошлины в срок не позднее даты государственной регистрации настоящих изменений. Все иные расходы, связанные с заключением настоящего соглашения, несет Залогодатель.

6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Залогодателя, второй – у Залогодержателя, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

#### ПОДПИСИ СТОРОН



*Артём Александрович*



*Степанов Николай Александрович*

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**  
к Договору залога недвижимого имущества от «27» марта 2017 года

Город Самара  
Самарская область

Тридцать первое января  
Две тысячи восемнадцатого года

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК»** (сокращенное наименование - АО АКБ «ГАЗБАНК»), ИНН 6314006156, зарегистрировано в Центральном банке РФ 28.04.1993 года за №2316, сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, внесены в ЕГРЮЛ 09.09.2002г. за ОГРН 1026300002244, адрес местонахождения: 443100, Самарская область, город Самара, улица Молодогвардейская, дом 224, в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления Свиридова Игоря Владимировича, действующего на основании Устава и Протокола № 26 заседания Совета директоров АО АКБ «ГАЗБАНК» от 29.12.2017г., именуемое в дальнейшем «Залогодержатель», с одной стороны, и

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭнергоСтрой»** (сокращенное наименование – ООО «ЭнергоСтрой»), ИНН 6319169500, ОГРН 1136319002412, адрес местонахождения: 443009, Самарская область, г.Самара, ул.Воронежская, д.7, оф.3, в лице Директора Стахова Николая Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Залогодатель», а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору залога недвижимого имущества от 27.03.2017 (далее по тексту – Договор залога) о нижеследующем в отношении объекта недвижимого имущества:

• **НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ**

(ЗДАНИЕ (ЛИТ. А) – ЗДАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ)

Кадастровый номер: 63:09:0301140:2264

Назначение: нежилое здание, площадь: 3078,3 кв.м., этажность 4.

Адрес объекта: Самарская область, г.Тольятти, Центральный р-н, ул.Новозаводская, д.37.

Запись о регистрации права: № 63-63-09/059/2013-495 от 20.12.2013.

Запись о регистрации ипотеки: № 63:09:0301140:2264-63/009/2017-2 от 12.04.2017; № 63-63/009-63/009/800/2015-568/1 от 12.03.2015.

**1. Стороны пришли к соглашению изменить п.1.1. Договора залога, изложив его в следующей редакции:**

«1.1. Залогодатель (именуется по тексту также «Заемщик» или «Должник») в обеспечение надлежащего исполнения своих обязательств по Кредитному договору №6780кл от «27» марта 2017 г. в редакции дополнительных соглашений №1 от 31.08.2017г., №2 от 31.01.2018г. (далее – «Кредитный договор»), заключенному в г. Самара между Залогодержателем и Заемщиком, заложил Залогодержателю описанное ниже недвижимое имущество (предмет залога) в порядке и на условиях, определенных настоящим договором».

**2. Стороны пришли к соглашению изменить п.1.2. Договора залога, изложив его в следующей редакции:**

«1.2. Существо, размер и сроки исполнения обязательств, предусмотренных кредитным договором:

Предоставление Залогодержателем кредита Залогодателю на следующих условиях:

- КРЕДИТОР обязуется предоставлять ЗАЕМЩИКУ на условиях кредитного договора кредитные средства (кредит) с соблюдением следующей максимальной величины:
  - максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности) – не более 27 000 000,00 (Двадцать семь миллионов) рублей 00 копеек за весь период кредитования.
- Кредит предоставляется Заемщику для его использования в следующих целях: пополнение оборотных средств.
- ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты со дня, следующего за днем предоставления кредита, по 31.01.2018г. в размере 18% годовых, с 01.02.2018г. по день его фактического возврата КРЕДИТОРУ в размере - 17 % годовых.
- Окончательный срок возврата кредита устанавливается не позднее «26» марта 2020 года.
- Проценты за пользование кредитом начисляются ежемесячно в последний рабочий день каждого месяца на фактическую ссудную задолженность Заемщика. Расчетный период для начисления процентов устанавливается в пределах календарного месяца (начиная со следующего дня после выдачи кредита и/или его части по последнее число месяца. Последующий период начисления процентов - ежемесячно, начиная с 1 числа текущего месяца по последнее число текущего месяца включительно). При начислении процентов в

расчет принимается фактическое количество календарных дней в расчетном периоде, в пределах которого Заемщик пользовался кредитом (его частью). При этом за базу берется действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

- Проценты за пользование кредитом уплачиваются заемщиком не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным (уплата процентов за декабрь производится не позднее 15-го января). Погашение процентов за последний расчетный период производится не позднее даты полного погашения кредита, если иное не предусмотрено кредитным договором. ЗАЕМЩИК вправе досрочно погашать проценты за отдельный период или за весь срок кредитования на протяжении всего периода пользования кредитом.
- Заемщик вправе досрочно погасить кредит полностью либо частично, уведомив в письменной форме КРЕДИТОРА за 2 рабочих дня до дня погашения кредита или его части.
- В случае нарушения ЗАЕМЩИКОМ сроков возврата кредита и (или) уплаты процентов за пользование кредитом, ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ неустойку в размере 0,15 % от несвоевременно уплаченной (просроченной) суммы за каждый календарный день просрочки. Уплата неустойки не освобождает ЗАЕМЩИКА от обязанности уплачивать КРЕДИТОРУ проценты за пользование кредитом по день его возврата.
- При уклонении ЗАЕМЩИКОМ от предоставления КРЕДИТОРУ документов, указанных в п.5.3.3 кредитного договора, в указанные сроки ЗАЕМЩИК уплачивает штраф в размере 1 % от суммы предоставленного кредита.
- ЗАЕМЩИК несет ответственность за достоверность представляемой КРЕДИТОРУ в соответствии с кредитным договором информации и документов.
- ЗАЕМЩИК, предоставивший недостоверные заверения об обстоятельствах при заключении настоящего договора либо до или после его заключения, имеющие значение для заключения, исполнения или прекращения кредитного договора (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязан возместить КРЕДИТОРУ по его требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить неустойку в размере ключевой ставки Банка России, установленной на день заключения кредитного договора, от суммы предоставленного кредита.

3. Остальные условия Договора залога сохраняются и действуют без изменения.

4. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью Договора залога, изменения подлежат государственной регистрации. Уплата государственной пошлины за регистрацию настоящих изменений осуществляется сторонами в соответствии с действующим законодательством. При этом Залогодатель обязуется возместить все расходы Залогодержателя по оплате государственной пошлины в срок не позднее дня государственной регистрации настоящих изменений. Все иные расходы, связанные с заключением настоящего соглашения, несет Залогодатель.

5. Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

#### 6. ПОДПИСИ СТОРОН:



ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

*Сидорова Мария Владимировна*

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ



*Сыжов Николай Александрович*

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ  
АГЕНТСТВО  
ПО СТРАХОВАНИЮ ВКЛАДОВ

**КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ  
АО АКБ «ГАЗБАНК»**

Адрес регистрации: 443100, г. Самара,  
Молодогвардейская ул., 224  
Адрес для направления корреспонденции:  
443030, Самарская область,  
г. Самара, ул. Вилоновская, д. 138

**В Арбитражный суд Самарской  
области**  
443045, г. Самара, ул. Авроры, д. 148

**Кредитор:** АО АКБ «ГАЗБАНК»  
443100, г. Самара, Молодогвардейская  
ул., 224  
**в лице конкурсного управляющего –  
Государственной корпорации  
«Агентство по страхованию вкладов»**  
443030, Самарская область, г. Самара,  
ул. Вилоновская, д. 138

**Должник:** ООО «ЭнергоСтрой»  
ИНН 6319169500  
443029, г. Самара, ул. Ново-садовая, д.  
238, кв. 1

**Конкурсный управляющий:  
Решухин Константин Юрьевич**  
443110, г. Самара, а/я 9698

**Дело №А55-2245/2020  
Судья: Артемьева Ю.Н.**

#### **ЗАЯВЛЕНИЕ о включении в реестр требований кредиторов**

Решением Арбитражного суда Самарской области от 17.08.2020 (дата оглашения резолютивной части 10.08.2020) по делу № А55-2245/2020 ООО «ЭнергоСтрой» (ИНН 6319169500) признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника. В отношении ООО «ЭнергоСтрой» открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим должника утвержден Решухин Константин Юрьевич.

В газете «Коммерсантъ» №151 от 22.08.2020 опубликовано сообщение о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства.

На момент введения конкурсного производства в отношении ООО «ЭнергоСтрой» и на данный момент у Должника имеется задолженность перед Банком в размере **17 466 707,28 руб.**

1. 27.03.2017 между АО АКБ «ГАЗБАНК» (далее – Банк, Кредитор) и ООО «ЭнергоСтрой» (далее – Заёмщик) заключен **Кредитный договор № 6780кл** (далее – Кредитный договор), по условиям которого Банк предоставил Заёмщику кредитные средства с лимитом задолженности в размере не более 27 000 000 рублей (в соответствии с графиком) со сроком погашения не позднее 26.03.2018 года, под процентную ставку 18% годовых, уплата процентов ежемесячно.

*Страница 1 из 4*

Дополнительным соглашением №2 от 31.01.2018 в Кредитный договор были внесены изменения, по условиям которых Банк устанавливает максимальный размер единовременной ссудной задолженности в размере – не более 27 000 000 руб. со сроком погашения не позднее 26.03.2020 года, под процентную ставку 18% годовых до 31.01.2018, с 01.02.2018 по день фактического возврата кредита в размере 17 % годовых.

Исполнение обязательств по Кредитному договору обеспечивается залогом здания на основании Договора залога недвижимого имущества от 27.03.2017, заключенного между АО АКБ «ГАЗБАНК» (Залогодержатель) и ООО «ЭнергоСтрой» (Залогодатель); поручительством Колесникова Алексея Валерьевича на основании Договора поручительства №6780П-1 от 27.03.2017.

В соответствии с разделом 2 указанного выше договора залога предметом залога является:

Нежилое здание, площадь 3078,3 кв.м., инв.№0007179, лит. А; адрес – Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Новозаводская, д.37; кадастровый (условный) номер 63:09:0301140:2264. Стоимость предмета залога определена сторонами в размере 32 300 000 руб.

**В установленный кредитным договором срок денежные средства возвращены не были.**

За нарушение сроков уплаты процентов и возврата кредита, согласно п. 6.1 Кредитного договора, Заёмщик несет ответственность в виде пени в размере 0,15% от суммы просроченной задолженности, начисляемые на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки, с даты, следующей за датой образования просроченного долга, по дату его погашения.

Заочным решением Ленинского районного суда г. Самары от 16.03.2020 по делу № 2-638/2020 с ООО «Энергострой», Колесникова А.В. в пользу АО АКБ «ГАЗБАНК» взыскана задолженность по договору № 6780кл от 27.03.2017 в размере 12 386 485,07 рублей, из них 10 000 000 рублей – задолженность по возврату основного долга, 1 252 876,71 рублей – задолженность по уплате процентов, 915 000 рублей – пени за нарушение срока возврата кредита, 218 608,36 рублей пени за нарушение уплаты процентов, а также государственная пошлина в размере 66 000,00 рублей. Обращено взыскание на заложенное имущество.

По состоянию на 09.08.2020 (включительно) задолженность по Кредитному договору № 6780кл от 27.03.2017 составляет **17 448 994,95 руб.**, из которых:

**10 000 000 руб.** – сумма основного долга;

**2 311 969,46 руб.** – сумма просроченных процентов;

**802 025,49 руб.** – сумма неустойки за просрочку процентов;

**4 335 000 руб.** - сумма неустойки за просрочку основного долга.

Расчёт задолженности прилагается к заявлению.

2. 04.05.2018 между АО АКБ «ГАЗБАНК» (далее – Банк, Гарант) и ООО «ЭнергоСтрой» (далее – Принципал) заключено **Соглашение о выдаче банковской гарантии №051/18** (далее – Соглашение), по условиям которого Банк предоставил в пользу кредитора Принципала банковскую гарантию на сумму, не превышающую 4 310 000 руб., на случай неисполнения, ненадлежащего исполнения Принципалом обязательств по государственному контракту. Срок действия банковской гарантии устанавливается с

Страница 2 из 4

04.05.2018 по 30.09.2018. Согласно п. 3 Соглашения за выдачу банковской гарантии Принципал уплачивает Гаранту ежеквартальное вознаграждение в размере 5 % годовых от суммы выданной банковской комиссии.

В установленный Соглашением срок вознаграждение полностью оплачено не было.

По состоянию на 09.08.2020 года задолженность по оплате вознаграждения за пользование банковской гарантией по Соглашению составляет **17 712,33 руб.**, расчёт задолженности прилагается к заявлению.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статья 310 ГК РФ предусматривает, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

Согласно статье 819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

В соответствии с п. 5.3. Договора залога недвижимого имущества от 27.03.2017 Залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество в том числе в случае нарушения окончательного срока возврата кредита и других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Согласно ст. 318 ГК РФ взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований залогодержателя может быть обращено в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником обеспеченного залогом обязательства.

В соответствии с п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009г. №58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» устанавливая требования залогового кредитора, суд учитывает, что в соответствии со ст. 337, п. 1 ст. 339 ГК РФ обязательство должника признается обеспеченным залогом в целом независимо от оценки предмета залога (за исключением случая, когда обязательство обеспечивалось залогом не в полном объеме, а только в части).

В соответствии с п. 1 ст. 142 ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) установление размера требований кредиторов осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 100 настоящего Федерального закона.

В соответствии с п. 1 ст. 100 Закона о банкротстве кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в любой момент в ходе внешнего управления. Указанные требования направляются в арбитражный суд и внешнему управляющему с приложением судебного акта или иных подтверждающих обоснованность указанных требований документов. Указанные требования включаются внешним управляющим или реестродержателем в реестр требований кредиторов на основании определения арбитражного суда о включении указанных требований в реестр требований кредиторов.

С учетом вышеизложенного и на основании ст. 16, 100 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», гл. 28 АПК РФ,

*Страница 3 из 4*

**ПРОШУ:**

Включить в состав третьей очереди реестра требований кредиторов ООО «ЭнергоСтрой» требования АО АКБ «ГАЗБАНК» в лице конкурсного управляющего – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» в размере **17 466 707,28 рублей**, из которых 17 448 994,95 рублей, как обеспеченные залогом имущества должника.

## Приложения:

1. Доказательство отправки заявления сторонам;
2. Копия кредитного договора № 6780кл от 27.03.2017;
3. Расчёт задолженности по КД № 6780кл от 27.03.2017;
4. Выписки по лицевому счету;
5. Копия договора залога недвижимого имущества от 27.03.2017;
6. Копия заочного решения Ленинского районного суда г. Самары от 16.03.2020 по делу № 2-638/2020;
7. Копия соглашения о выдаче банковской гарантии №051/18 от 04.05.2018;
8. Расчет задолженности по соглашению о выдаче банковской гарантии №051/18 от 04.05.2018;
9. Выписка из ЕГРЮЛ в отношении АО АКБ «ГАЗБАНК»;
10. Решение Арбитражного суда Самарской области от 02.10.2018 по делу № А55-21551/2018;
11. Доверенность на представителя конкурсного управляющего Нерусина П.И.;
12. Доверенность на представителя.

**Представитель конкурсного управляющего  
АО АКБ «ГАЗБАНК» по доверенности**



**Елизарова А.В.**

## КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР №6780кл

г. Самара

«27» марта 2017 года

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК»**, именуемое в дальнейшем «КРЕДИТОР», в лице исполняющего обязанности Председателя Правления Липовецкого Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава и Протокола заседания Совета Директоров № 41 от 07.12.2016 г.,

и **ООО «ЭнергоСтрой»**, именуемое в дальнейшем «ЗАЕМЩИК», в лице директора Стахова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. КРЕДИТОР обязуется предоставлять ЗАЕМЩИКУ на условиях настоящего договора кредитные средства (кредит) с соблюдением следующей максимальной величины:

- максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности) устанавливается в соответствии с графиком:

№ п/п	Максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности), руб.	Период действия лимита задолженности
1	Не более 27 000 000 руб.	со дня выдачи кредита по 31.08.2017г.
2	Не более 23 625 000 руб.	с 01.09.2017г. по 30.09.2017г.
3	Не более 20 250 000 руб.	с 01.10.2017г. по 31.10.2017г.
4	Не более 16 875 000 руб.	с 01.11.2017г. по 30.11.2017г.
5	Не более 13 500 000 руб.	с 01.12.2017г. по 31.12.2017г.
6	Не более 10 125 000 руб.	с 01.01.2018г. по 31.01.2018г.
7	Не более 6 750 000 руб.	с 01.02.2018г. по 28.02.2018г.
8	Не более 3 375 000 руб.	с 01.03.2018г. по 26.03.2018г.

1.2. Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ для его использования в следующих целях: **пополнение оборотных средств.**

1.3. Учет задолженности ЗАЕМЩИКА по предоставленному кредиту (ссудная задолженность) производится КРЕДИТОРОМ на ссудных счетах, соответствующих фактическому сроку предоставления денежных средств. Об открытии каждого ссудного счета КРЕДИТОР извещает ЗАЕМЩИКА в день подачи ЗАЕМЩИКОМ заявки на получение очередного транша кредитных средств.

1.4. Окончательный срок возврата кредита устанавливается не позднее – «26» марта 2018 года.

1.5. ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты за весь срок фактического пользования кредитом (со дня, следующего за днем предоставления кредита, по день его фактического возврата КРЕДИТОРУ) в размере - **18 % годовых.**

Уплата процентов за пользование кредитом производится ЗАЕМЩИКОМ на счет № 47427.810.4.00002004992 (при изменении номера счета, КРЕДИТОР сообщает об этом ЗАЕМЩИКУ).

1.6. В процессе пользования кредитом ЗАЕМЩИК обязуется соблюдать принципы кредитования: возвратности, срочности, платности, целевого характера и обеспеченности.

## 2. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

2.1. КРЕДИТОР предоставляет ЗАЕМЩИКУ кредит при наличии надлежаще оформленного обеспечения кредитного обязательства.

Обеспечением исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему договору является:

поручительство Колесникова Алексея Валерьевича;

заклад Здания (Лит.А) - здание управления, назначение: Здание; принадлежащего ООО «ЭнергоСтрой».

Этажность: 4; Литер: А; Инв.№ 0007179, общая площадь 3 078,3 кв.м. Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Новозаводская, д. 37. Кадастровый (или условный) номер: 63:09:0301140:2264

Соответствующие договоры залога и поручительства должны быть заключены между КРЕДИТОРОМ и соответствующим залогодателем и поручителем до предоставления ЗАЕМЩИКУ кредита.

2.2. Выдача кредита ЗАЕМЩИКУ осуществляется отдельными траншами в пределах максимальных величин, установленных п. 1.1 настоящего договора, при предоставлении ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ оформленного им письменного заявления на предоставление кредитных средств. В заявлении на предоставление кредитных средств должны быть указаны: сумма предоставления очередного транша кредита, цели его использования, все необходимые реквизиты, включая № расчетного счета ЗАЕМЩИКА, на который необходимо перечислить сумму очередного транша кредита. Получение КРЕДИТОРОМ надлежаще оформленного заявления ЗАЕМЩИКА рассматривается сторонами как требование ЗАЕМЩИКА предоставить ему кредитные средства на условиях настоящего договора.

\_\_\_\_\_  
КРЕДИТОР

\_\_\_\_\_  
ЗАЕМЩИК

2.3. КРЕДИТОР вправе отказать в предоставлении ЗАЕМЩИКУ кредита или неиспользованного лимита по настоящему договору (досрочно закрыть кредитную линию), либо приостановить выдачу кредита при наличии одного из ниже перечисленных оснований:

2.3.1. Несоответствие целей использования суммы испрашиваемого очередного транша кредита, указанных в заявлении ЗАЕМЩИКА на предоставление кредита, целям, указанным в п.1.2. настоящего договора;

2.3.2. Если выдача суммы испрашиваемого очередного транша кредита, указанная в заявлении ЗАЕМЩИКА на предоставление кредита, приведет к превышению хотя бы одной из максимально допустимых величин параметров задолженности ЗАЕМЩИКА, указанных в п.1.1. настоящего договора;

2.3.3. Неполное указание в заявлении ЗАЕМЩИКА на предоставление кредита реквизитов счета, на который должно быть произведено перечисление КРЕДИТОРОМ суммы очередного транша кредита;

2.3.4. Отсутствия достаточного обеспечения, оценочная стоимость которого должна быть не меньше, чем сумма фактической задолженности ЗАЕМЩИКА по кредиту, увеличенная на сумму процентов за его пользование по установленной ставке за весь оставшийся период пользования кредитом в пределах предусмотренного настоящим договором срока кредитования, а также сумму издержек, связанных с обращением и реализацией заложенного имущества в размере 5 % от оценочной стоимости заложенного имущества;

2.3.5. В случае предоставления ЗАЕМЩИКОМ заявления на получение очередного транша кредита позднее 15-дневного срока до установленного настоящим договором срока окончательного возврата кредита (согласно пункта 1.4. настоящего договора).

2.3.6. При непредставлении ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ распоряжения о праве КРЕДИТОРА производить списание денежных средств с его счетов в соответствии с условиями настоящего договора;

2.3.7. При наличии оснований досрочного возврата кредита, предусмотренных п. 5.2.4 настоящего договора;

2.3.8. При наличии иных оснований, очевидно свидетельствующих о том, что установленный настоящим договором порядок, в том числе срок возврата кредита и начисленных процентов, не будет соблюден ЗАЕМЩИКОМ должным образом.

2.3.9. В случае предоставления ЗАЕМЩИКОМ заявления на получение кредита по истечении 30 дней с момента заключения настоящего договора.

2.4. Наличие обстоятельств, указанных в п.2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8 настоящего договора, является основанием для приостановления выдачи ЗАЕМЩИКУ очередных траншей кредита до их устранения ЗАЕМЩИКОМ.

2.5. КРЕДИТОР предоставляет ЗАЕМЩИКУ кредит не позднее двух банковских дней с момента получения заявления ЗАЕМЩИКА при отсутствии оснований для отказа в предоставлении кредита либо приостановлении выдачи кредита, указанных в п. 2.3 настоящего договора, путем перечисления суммы очередного транша кредита на расчетный счет ЗАЕМЩИКА, указанный в его заявлении на предоставление кредита.

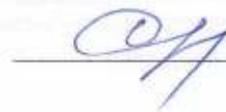
2.6. Для целей настоящего договора датой предоставления кредита, в том числе его части, ЗАЕМЩИКУ (дата образования ссудной задолженности) считается дата проведения КРЕДИТОРОМ операции по перечислению ЗАЕМЩИКУ суммы очередного транша кредита по указанным в его заявлении на предоставление кредита реквизитам.

### 3. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Погашение ЗАЕМЩИКОМ кредита и процентов за пользование кредитом производится в следующем порядке:

- сумма задолженности по кредиту перечисляется ЗАЕМЩИКОМ платежными поручениями со своих банковских счетов на счета, указанные КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ при выдаче суммы кредита;
- при наличии у ЗАЕМЩИКА банковских счетов, открытых на основании договоров на открытие банковского счета и осуществления расчетно-кассового обслуживания, заключенных между ЗАЕМЩИКОМ и КРЕДИТОРОМ, ЗАЕМЩИК предоставляет КРЕДИТОРУ право самостоятельно без дополнительных распоряжений (акцепта) ЗАЕМЩИКА списывать с банковских счетов ЗАЕМЩИКА денежные средства в счет возврата суммы основного долга с момента окончания предусмотренного настоящим договором периода пользования кредитом, (включая случаи досрочного востребования кредита) в размере остатка средств на счетах ЗАЕМЩИКА. Погашение задолженности осуществляется при наличии денежных средств на банковских счетах;
- при наличии у ЗАЕМЩИКА банковских счетов, открытых на основании договоров на открытие банковского счета и осуществления расчетно-кассового обслуживания, заключенных между ЗАЕМЩИКОМ и КРЕДИТОРОМ, ЗАЕМЩИК предоставляет КРЕДИТОРУ право самостоятельно без дополнительных распоряжений (акцепта) ЗАЕМЩИКА списывать с банковских счетов ЗАЕМЩИКА денежные средства в счет уплаты процентов в период срока уплаты процентов в размере остатка средств на счетах ЗАЕМЩИКА. Погашение задолженности осуществляется при наличии денежных средств на банковских счетах;
- при наличии в договорах на открытие банковского счета и осуществление расчетно-кассового обслуживания, заключенных между ЗАЕМЩИКОМ и КРЕДИТОРОМ, условия о праве КРЕДИТОРА самостоятельно без дополнительных распоряжений (акцепта) ЗАЕМЩИКА списывать с банковских счетов ЗАЕМЩИКА денежные средства в счет оплаты задолженности по обязательствам, вытекающим из настоящего договора – путем такого списания;
- при наличии предварительного акцепта ЗАЕМЩИКА на исполнение КРЕДИТОРОМ распоряжений о списании денежных средств с банковских счетов ЗАЕМЩИКА во исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА, вытекающих из настоящего договора, КРЕДИТОР исполняет вышеуказанные распоряжения в пределах срока кредитования, в порядке и размере, указанные в распоряжении ЗАЕМЩИКА;

 КРЕДИТОР

 ЗАЕМЩИК

• при наличии заявления ЗАЕМЩИКА на осуществление периодического перечисления денежных средств с банковских счетов ЗАЕМЩИКА во исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА, вытекающих из настоящего договора, периодическое перечисление денежных средств осуществляется на основании расчетных документов, составленных КРЕДИТОРОМ в пределах срока кредитования в порядке и размере, указанные в заявлении ЗАЕМЩИКА;

• при отсутствии денежных средств в период срока уплаты процентов на банковских счетах ЗАЕМЩИКА, открытых на основании договоров на открытие банковского счета и осуществления расчетно-кассового обслуживания, заключенных между ЗАЕМЩИКОМ и КРЕДИТОРОМ, уплата процентов осуществляется ЗАЕМЩИКОМ по платежным поручениям на счет, указанный в п. 1.5 настоящего договора

3.2. Для целей настоящего договора датой фактического исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по возврату кредита, в том числе его части, и (или) уплаты процентов за его пользование считаются:

• дата зачисления денежных средств на корреспондентский счет КРЕДИТОРА, указанный в п.8 настоящего договора, если погашение кредита и процентов производится ЗАЕМЩИКОМ (в том числе на основании распоряжения КРЕДИТОРА о списании денежных средств в счет погашения задолженности ЗАЕМЩИКА по настоящему договору при наличии у КРЕДИТОРА права на предъявление вышеуказанного распоряжения) с его банковских счетов, открытых в других банках;

• дата принятия КРЕДИТОРОМ распоряжения ЗАЕМЩИКА на перечисление денежных средств с его банковских счетов, открытых у КРЕДИТОРА, во исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА, вытекающих из настоящего договора, при наличии денежных средств на банковских счетах в размере, достаточном для исполнения распоряжения, или дата списания денежных средств с банковского счета ЗАЕМЩИКА, открытого у КРЕДИТОРА, на основании распоряжения КРЕДИТОРА о списании денежных средств в счет оплаты задолженности ЗАЕМЩИКА по настоящему договору при наличии у КРЕДИТОРА права на предъявление вышеуказанного распоряжения.

В случае погашения ЗАЕМЩИКОМ кредита (его части) в период срока кредитования ЗАЕМЩИК обязан в письменной форме уведомить КРЕДИТОРА за 2 рабочих дня до дня погашения кредита или его части. При получении письменного согласия КРЕДИТОРА на погашение кредита или его части ЗАЕМЩИК вправе погасить кредит в порядке и на условиях согласованных с КРЕДИТОРОМ.

3.3. Проценты за пользование кредитом начисляются ежемесячно в последний рабочий день каждого месяца на фактическую ссудную задолженность ЗАЕМЩИКА. Расчетный период для начисления процентов устанавливается в пределах календарного месяца (начиная со следующего дня после выдачи кредита и/или его части по последнее число месяца. Последующий период начисления процентов - ежемесячно, начиная с 1 числа текущего месяца по последнее число текущего месяца включительно).

При начислении процентов в расчет принимается фактическое количество календарных дней в расчетном периоде, в пределах которого ЗАЕМЩИК пользовался кредитом (его частью). При этом за базу берется действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

3.4. Проценты за пользование кредитом уплачиваются ЗАЕМЩИКОМ не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным (уплата процентов за декабрь производится не позднее 15-го января). Погашение процентов за последний расчетный период производится не позднее даты полного погашения кредита, если иное не предусмотрено настоящим договором.

ЗАЕМЩИК вправе досрочно погашать проценты за отдельный период или за весь срок кредитования на протяжении всего периода пользования кредитом.

3.5. Срок по начислению процентов начинается со дня, следующего за днем предоставления кредитных средств, и заканчивается датой окончательного возврата кредита включительно.

3.6. По взаимному согласию сторон сроки уплаты процентов за пользование кредитом могут быть изменены.

3.7. Погашение ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по настоящему договору производится в порядке следующей очередности:

- в первую очередь - расходы КРЕДИТОРА по взысканию задолженности с ЗАЕМЩИКА, если такие расходы имели место;
- во вторую очередь – сумма начисленных процентов за пользование кредитом;
- в третью очередь – сумма основного долга по кредиту (ссудной задолженности);
- в четвертую очередь – сумма подлежащих уплате пени, штрафов предусмотренных п.6.1, п.6.2. настоящего договора.

3.8. КРЕДИТОР вправе зачислять суммы денежных средств, поступающие от ЗАЕМЩИКА в счет исполнения обязательств по настоящему договору, вне зависимости от назначения платежа, указанного в его платежных документах, а также сроков их осуществления, в порядке очередности, установленной п.3.7. настоящего договора.

3.9. КРЕДИТОР вправе в одностороннем порядке применить иную, отличную от установленной п.3.7. настоящего договора, очередность погашения ЗАЕМЩИКОМ кредитных обязательств.

3.10. ЗАЕМЩИК вправе досрочно погашать проценты за отдельный период или за весь срок кредитования на протяжении всего периода пользования кредитом. При этом проценты рассчитываются ЗАЕМЩИКОМ от суммы фактической задолженности по кредиту на день уплаты процентов.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. КРЕДИТОР имеет право в одностороннем порядке изменить (увеличить либо уменьшить) размер процентной ставки за пользование кредитом, установленный п.1.5 настоящего договора, в случаях изменения условий формирования кредитных ресурсов, связанных с изменением действующего законодательства Российской Федерации, в

 КРЕДИТОР

 ЗАЕМЩИК

том числе указаниями Центрального банка Российской Федерации, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим пунктом договора, а именно:

- изменение ключевой ставки Банка России;
- изменение условий и порядка резервирования средств в ЦБ РФ;
- изменение размеров обязательных экономических нормативов;
- изменение размеров и порядка создания резервов на возможные потери по ссудам;
- изменение ситуации на рынке кредитных ресурсов;
- изменение показателя базовой инфляции в РФ;
- изменение средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным нефинансовым организациям в рублях;
- изменение средневзвешенной процентной ставки по привлеченным банками вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях;
- изменение ставок Межбанковских кредитов (МБК) в рублях.

КРЕДИТОР имеет право в одностороннем порядке изменить (увеличить либо уменьшить) размер процентной ставки за пользование кредитом, установленный п. 1.5. настоящего договора, при изменении прочих условий, влияющих на формирование процентной ставки по кредитам.

Изменение любого из установленных в настоящем пункте договора показателей далее по тексту именуется значением выбранного показателя.

КРЕДИТОР имеет право в одностороннем порядке изменить (увеличить либо уменьшить) размер процентной ставки за пользование кредитом при изменении исключительно одного из значений выбранного показателя и не чаще одного раза в три месяца.

КРЕДИТОР изменяет процентную ставку с 01 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произошло изменение одного из значений выбранного показателя. При этом КРЕДИТОР учитывает изменение значения одного из выбранного показателя за месяц или три месяца установленного периода.

Информацию об изменении значения выбранного показателя КРЕДИТОР подтверждает в том числе статистическими данными ЦБ РФ из периодического издания «Бюллетень банковской статистики», публикуемого ЦБ РФ (в электронном виде журнал размещен на сайте [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).

КРЕДИТОР имеет право в одностороннем порядке изменить (увеличить либо уменьшить) размер процентной ставки за пользование кредитом, установленный п.1.5 настоящего договора, следующим образом по формуле:

$$A' = A + (I1 - I0) * K$$

где I0 – значение выбранного показателя на момент заключения кредитного договора, в процентах;

I1 – значение выбранного показателя на момент изменения ставки, в процентах;

K – коэффициент, не более 1,5;

A – установленная п. 1.5. настоящего договора % ставка, в процентах;

A' – измененная (увеличенная) процентная ставка, в процентах.

4.2. В случае увеличения или уменьшения размера процентной ставки за пользование кредитом, произведенного по основаниям, указанным в п. 4.1. настоящего договора, КРЕДИТОР обязан письменно уведомить об этом ЗАЕМЩИКА не позднее, чем за пять банковских дней до даты изменения размера процентов. Надлежащим уведомлением ЗАЕМЩИКА об изменении размера процентной ставки за пользование кредитом считается направление КРЕДИТОРОМ письменного сообщения ЗАЕМЩИКУ по почте согласно указанным в настоящем договоре реквизитам ЗАЕМЩИКА.

4.3. КРЕДИТОРУ предоставляется право самостоятельно без дополнительных распоряжений (акцепта ЗАЕМЩИКА списывать со всех банковских счетов ЗАЕМЩИКА, открытых на основании договоров банковского счета и осуществления расчетно-кассового обслуживания, заключенных между КРЕДИТОРОМ и ЗАЕМЩИКОМ, действующих на момент списания денежных средств, следующие денежные средства:

- денежные средства в счет оплаты задолженности, возникшей по настоящему договору и в связи исполнением настоящего договора, срок исполнения по которой наступил, включая уплату основного долга начисленных процентов, пеней, неустоек, штрафов, убытков и др.,

- денежные средства, подлежащие уплате ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ, на основании обязательств, которые сохраняются при расторжении настоящего договора либо образуются в результате расторжения настоящего договора, также на основании обязательств, возникающих в результате признания недействительным или незаключенным настоящего договора.

4.4. КРЕДИТОРУ предоставляется право осуществлять списание денежных средств с банковского счета ЗАЕМЩИКА самостоятельно без дополнительного распоряжения ЗАЕМЩИКА по основаниям, указанным в п. 4. настоящего Договора, в рамках расчетов инкассовыми поручениями (с использованием инкассового поручения банковского ордера) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации нормативными актами Банка России.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. КРЕДИТОР обязан:

КРЕДИТОР

ЗАЕМЩИК

5.1.1. Предоставлять кредитные средства ЗАЕМЩИКУ на основании его заявлений в сумме и сроки, предусмотренные п.1.1, 2.5 настоящего договора, при отсутствии обстоятельств, дающих основания отказа КРЕДИТОРА от предоставления кредита либо приостановление его выдачи.

**5.2. КРЕДИТОР имеет право:**

5.2.1. Проверять платежеспособность ЗАЕМЩИКА, целевое использование кредита и состояние его обеспечения.

5.2.2. Испрашивать у ЗАЕМЩИКА документы, необходимые для выяснения обстоятельств, указанных в п. 5.2.1 настоящего договора.

5.2.3. Предоставлять право третьим лицам осуществлять контроль за целевым использованием кредита ЗАЕМЩИКОМ.

В этом случае КРЕДИТОР направляет ЗАЕМЩИКУ уведомление с указанием на лицо, которому такое право предоставлено.

5.2.4. В одностороннем порядке изменить срок пользования кредитом и потребовать досрочного возврата ЗАЕМЩИКОМ суммы кредита и начисленных на него процентов в случаях:

- однократного нарушения ЗАЕМЩИКОМ сроков по уплате процентов (полностью или в части);
- нарушения ЗАЕМЩИКОМ срока (сроков) возврата кредита;
- при невыполнении ЗАЕМЩИКОМ предусмотренных настоящим договором обязанностей по заключению договоров, обеспечивающих возврат суммы кредита, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает. Ухудшением условий обеспечения признается, в том числе снижение рыночной цены заложенного имущества, стоимость которого после такого снижения будет менее суммы общей фактической задолженности ЗАЕМЩИКА перед КРЕДИТОРОМ по настоящему договору (в том числе, суммы основного долга, процентов за пользование кредитом, иных платежей по договору), и суммы издержек, в размере 5% от оценочной стоимости заложенного имущества, связанных с обращением и возможной реализацией заложенного имущества;
- возбуждение в суде дела о несостоятельности (банкротстве) ЗАЕМЩИКА;
- однократное нарушение ЗАЕМЩИКОМ срока по предоставлению документации и (или) информации (п.5.3.3 договора);
- выявления недостоверности или неполноты предоставленной ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ информации и (или) документации в соответствии с п.5.3.3 настоящего договора;
- наличие картотеки к расчетным счетам ЗАЕМЩИКА, открытым у КРЕДИТОРА, (т.е. неоплаченных в срок платежных документов);
- однократного нарушения ЗАЕМЩИКОМ обязательства по обеспечению ежемесячного кредитного оборота по расчетному счету в соответствии с условиями п.5.3.6 настоящего договора;
- возбуждение или возобновление против ЗАЕМЩИКА судебных разбирательств, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения ЗАЕМЩИКА;
- использования ЗАЕМЩИКОМ кредитных средств хотя бы один раз не по целевому назначению;
- значительного снижения платежеспособности ЗАЕМЩИКА;
- уклонения ЗАЕМЩИКА от контроля со стороны КРЕДИТОРА за его платежеспособностью, выраженного в непредоставлении КРЕДИТОРУ запрашиваемых им документов в соответствии с условиями настоящего договора;
- снижения уровня обеспечения исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему договору, выраженного в неплатежеспособности поручителя (гаранта) либо полной или частичной утрате заложенного имущества, либо прав на него Залогодателем, а также в иных случаях ненадлежащего исполнения поручителем (гарантом), залогодателем, своих обязательств по договорам, обеспечивающим исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА;
- в случае реорганизации ЗАЕМЩИКА;
- в случае изменения в составе органов управления ЗАЕМЩИКА в период действия настоящего договора, а именно: в Совете директоров (наблюдательном совете) ЗАЕМЩИКА, изменение состава коллегиального исполнительного органа ЗАЕМЩИКА и/или смена единоличного исполнительного органа ЗАЕМЩИКА, изменение в составе акционеров (участников) ЗАЕМЩИКА, владеющих долей (акциями) ЗАЕМЩИКА, составляющей более 10% в уставном капитале ЗАЕМЩИКА;
- в иных случаях предусмотренных законом.

5.2.5. В одностороннем порядке расторгнуть договор в случае однократного нарушения ЗАЕМЩИКОМ срока (сроков) возврата кредита и (или) уплаты процентов. Договор считается расторгнутым по истечении 3 (Трех) дней с даты отправления КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ уведомления о расторжении договора. С момента расторжения договора обязательство ЗАЕМЩИКА по погашению КРЕДИТОРУ всей задолженности, возникшей в период действия расторгнутого договора (в том числе по кредиту, процентам за пользование кредитом) не прекращаются и действуют до полного исполнения обязательств.

5.2.6. В случае ухудшения условий обеспечения, предусмотренного настоящим договором, КРЕДИТОР вправе потребовать от ЗАЕМЩИКА дополнительного обеспечения в сумме, не меньшей суммы, составляющей разницу между задолженностью ЗАЕМЩИКА перед КРЕДИТОРОМ по настоящему договору и рыночной стоимостью имущества, заложенного в обеспечение исполнения обязательства по настоящему договору. В случае не предоставления дополнительного обеспечения по истечении 10 календарных дней с момента уведомления ЗАЕМЩИКА о востребовании КРЕДИТОРОМ такого обеспечения, КРЕДИТОР имеет право потребовать досрочного возврата ЗАЕМЩИКОМ суммы кредита и начисленных на него процентов, а в случае невозвращения досрочно кредита обратиться с иском на

КРЕДИТОР

ЗАЕМЩИК

заложенное имущество, а также потребовать исполнения по другим договорам, обеспечивающих нарушенное обязательство.

5.2.7. Иные права, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.8. Передать (переуступить) права требования по настоящему договору, а также по всем договорам, заключенным в целях обеспечения исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему договору, третьим лицам, в том числе лицам, не имеющим лицензии на право осуществления банковской деятельности.

### 5.3. ЗАЕМЩИК обязуется:

5.3.1. Принимать суммы очередных траншей кредита и использовать кредитные средства строго по целевому назначению, указанному в настоящем договоре и его заявлении.

5.3.2. Соблюдать порядок и сроки возврата суммы кредита и погашения процентов за пользование кредитом, установленные настоящим договором.

5.3.3. Предоставлять всю затребованную КРЕДИТОРОМ информацию и документы, относящиеся к состоянию его платежеспособности и целевому использованию кредитных средств, в том числе: баланс, справки о движении денежных средств по расчетным счетам, перечень дебиторов-кредиторов на отчетные даты, отчет о прибылях и убытках, а также совершать другие действия, необходимые для выяснения КРЕДИТОРОМ обстоятельств, указанных в п. 5.2.1 настоящего договора.

Срок для получения от ЗАЕМЩИКА истребуемой КРЕДИТОРОМ информации и документов, устанавливается сторонами в 3 рабочих дня. Местом исполнения обязательства ЗАЕМЩИКОМ по предоставлению документов и (или) информации является место нахождения КРЕДИТОРА (его филиала, в случае выдачи кредита филиалом).

Ежеквартально (в течение календарного года) в срок не позднее 10-и дней по окончании отчетного квартала предоставлять КРЕДИТОРУ следующие документы, заверенные руководителем и главным бухгалтером ЗАЕМЩИКА: бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, расшифровку дебиторской и кредиторской задолженности ЗАЕМЩИКА на отчетную дату, иные финансовые документы по запросу КРЕДИТОРА.

Ежегодно в срок не позднее 3-х рабочих дней со дня предоставления отчетности в налоговую инспекцию предоставлять КРЕДИТОРУ следующие документы, заверенные руководителем и главным бухгалтером ЗАЕМЩИКА: копию сданной в налоговую инспекцию бухгалтерской отчетности, состоящей из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложения к ним, с отметкой налоговой инспекции, а также расшифровку дебиторской и кредиторской задолженности ЗАЕМЩИКА на отчетную дату.

5.3.4. ЗАЕМЩИК обязуется допускать представителей КРЕДИТОРА в любые свои помещения, в том числе жилые, для проведения проверок целевого использования кредита.

5.3.5. ЗАЕМЩИК обязуется полностью погасить все свои финансовые обязательства по настоящему договору не позднее трех дней с момента получения требования КРЕДИТОРА о досрочном возврате суммы кредита и процентов по основаниям, предусмотренным п.5.2.4 настоящего договора.

В противном случае со следующего рабочего дня после истечения указанного в настоящем пункте трехдневного срока задолженность ЗАЕМЩИКА по кредиту и процентам считается просроченной.

Требование КРЕДИТОРА о досрочном возврате кредита, уплате процентов, доставленное ЗАЕМЩИКУ по адресу, указанному в настоящем договоре, считается полученным ЗАЕМЩИКОМ, даже если ЗАЕМЩИК фактически по этому адресу не находится/не проживает (если ЗАЕМЩИКОМ является индивидуальный предприниматель).

5.3.6. Обеспечивать ежемесячный кредитовый оборот, начиная с момента возникновения ссудно задолженности в АО АКБ «ГАЗБАНК», по расчетным счетам, открытым у КРЕДИТОРА. Под ежемесячным кредитовым оборотом понимается суммарный объем поступлений денежных средств на счет ЗАЕМЩИКА в течение календарного месяца. При этом суммы, перечисленные со ссудного счета ЗАЕМЩИКА, возврат ранее уплаченных денежных средств а также поступления денежных средств с иных счетов ЗАЕМЩИКА, открытых в АО АКБ «ГАЗБАНК», в расчет не принимаются.

5.3.7. Уведомлять КРЕДИТОРА об изменениях в составе органов управления ЗАЕМЩИКА в срок, не позднее пяти рабочих дней со дня изменений.

5.3.8. В случае востребования КРЕДИТОРОМ дополнительного обеспечения в соответствии с настоящим договором, ЗАЕМЩИК обязан предоставить дополнительное обеспечение не позднее 10 календарных дней с момента получения требования КРЕДИТОРА.

5.3.9. Предоставлять по требованию КРЕДИТОРА соответствующие документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога по месту его нахождения и ознакомления с деятельностью ЗАЕМЩИКА непосредственно на месте, в случае предусмотренном Федеральным законом от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности».

### 5.4. ЗАЕМЩИК имеет право:

5.4.1. ЗАЕМЩИК имеет право воспользоваться кредитными средствами в полном объеме, предусмотренном п.1.1 настоящего договора, либо в части.

5.4.2. Досрочно погасить кредит полностью либо частично, уведомив в письменной форме КРЕДИТОРА рабочих дня до дня погашения кредита или его части.

5.4.3. Давать КРЕДИТОРУ распоряжения на осуществление периодических переводов денежных средств своих банковских счетов в счет оплаты задолженности по настоящему договору, включая уплату основного долга начисленных процентов, иных платежей, пеней, неустоек, штрафов, убытков и др.

 КРЕДИТОР

 ЗАЕМЩИК

Давать КРЕДИТОРУ заранее данный акцепт (по форме, согласованной с КРЕДИТОРОМ) на осуществление периодических переводов денежных средств по требованию КРЕДИТОРА со всех банковских счетов ЗАЕМЩИКА в счет оплаты задолженности по настоящему договору, включая уплату основного долга, начисленных процентов, иных платежей, пеней, неустоек, штрафов, убытков и др.

5.5. ЗАЕМЩИК не вправе уступать третьему лицу свое право требования от КРЕДИТОРА предоставления кредита, возникшее после вступления в силу настоящего договора, а также обременять его каким-либо образом без письменного согласия КРЕДИТОРА.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения ЗАЕМЩИКОМ сроков возврата кредита и (или) уплаты процентов за пользование кредитом, ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ неустойку в размере 0,15 % от несвоевременно уплаченной (просроченной) суммы за каждый календарный день просрочки. Уплата неустойки не освобождает ЗАЕМЩИКА от обязанности уплачивать КРЕДИТОРУ проценты за пользование кредитом по день его возврата.

6.2. При уклонении ЗАЕМЩИКОМ от предоставления КРЕДИТОРУ документов, указанных в п.5.3.3 настоящего договора, в указанные сроки ЗАЕМЩИК уплачивает штраф в размере 1 % от суммы предоставленного кредита.

6.3. ЗАЕМЩИК несет ответственность за достоверность представляемой КРЕДИТОРУ в соответствии с настоящим договором информации и документов.

6.4. ЗАЕМЩИК, предоставивший недостоверные заверения об обстоятельствах при заключении настоящего договора либо до или после его заключения, имеющие значение для заключения, исполнения или прекращения настоящего договора (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязан возместить КРЕДИТОРУ по его требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить неустойку в размере ключевой ставки Банка России, установленной на день заключения настоящего договора, от суммы предоставленного кредита.

#### 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями сторон, за исключением случаев одностороннего изменения КРЕДИТОРОМ условий настоящего договора, предусмотренных п.3.9, 4.1., 5.2.4. настоящего договора.

Срок возврата кредита может быть продлен только по взаимному согласию сторон. При этом ЗАЕМЩИК обязан не позднее 20 дней до истечения срока возврата кредита представить КРЕДИТОРУ заявление с просьбой продлить срок возврата кредита.

7.2. ЗАЕМЩИК не возражает против передачи КРЕДИТОРОМ прав требований (уступки прав требований) по настоящему договору, а также по всем договорам, заключенным в целях обеспечения исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему договору, третьим лицам, в том числе лицам, не имеющим лицензии на право осуществления банковской деятельности.

7.3. При изменении полного или краткого наименования ЗАЕМЩИКА, его юридического, фактического, почтового адреса, контактных телефонов, реквизитов, иных данных, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по настоящему договору, ЗАЕМЩИК обязан письменно уведомить об этом КРЕДИТОРА в 5-дневный срок, если иной срок не предусмотрен настоящим договором, с момента таких изменений путем направления заказного письма с уведомлением о вручении или доставки нарочным с приложением документов, подтверждающих соответствующие изменения.

При изменении полного или краткого наименования КРЕДИТОРА, его юридического, фактического адреса, контактных телефонов, реквизитов КРЕДИТОР обязан проинформировать об этом ЗАЕМЩИКА путем размещения соответствующей информации на официальном сайте АО АКБ «ГАЗБАНК»: [www.gazbank.ru](http://www.gazbank.ru).

7.4. Вся почтовая корреспонденция, переписка и иные контакты по настоящему договору при отсутствии надлежащего уведомления об изменении адресов, контактных телефонов и реквизитов, одной из сторон другой стороны в установленном настоящим договором порядке, направляется (осуществляется) сторонами по адресам, контактным телефонам и реквизитам, указанным в настоящем договоре.

7.5. Споры, возникающие между сторонами в процессе заключения и исполнения настоящего договора, будут передаваться на рассмотрение в суд по месту нахождения КРЕДИТОРА (его филиала, в случае выдачи кредита филиалом).

7.6. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного выполнения ЗАЕМЩИКОМ принятых на себя обязательств.

7.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон (третий экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

7.8. Задолженность по настоящему договору может быть взыскана КРЕДИТОРОМ по исполнительной надписи нотариуса в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.9. КРЕДИТОР в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях» передает в бюро кредитных историй сведения, определенные законом, необходимые для формирования кредитной истории ЗАЕМЩИКА.

\_\_\_\_\_  
КРЕДИТОР

\_\_\_\_\_  
ЗАЕМЩИК

7.10. ЗАЕМЩИК заверяет КРЕДИТОРА о следующих обстоятельствах:

1) У ЗАЕМЩИКА отсутствуют признаки неплатежеспособности и (или) признаки недостаточности имущества, признаки банкротства, предусмотренные Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2) В отношении ЗАЕМЩИКА арбитражным судом не возбуждено производство по делу о банкротстве, арбитражным судом не принято решение о признании его банкротом и об открытии конкурсного производства.

3) В отношении ЗАЕМЩИКА не принято решение о реорганизации, ликвидации (не проводится процедура реорганизации, ликвидации).

4) ЗАЕМЩИК не обременен денежными обязательствами и (или) обязательствами по уплате обязательных платежей, (в том числе не имеет задолженности перед бюджетом любого уровня), обязательствами имущественного характера, способными помешать исполнению обязательств по настоящему договору.

5) Настоящий договор не противоречит целям деятельности ЗАЕМЩИКА.

6) Директор ООО «ЭнергоСтрой» в лице Стахова Николая Александровича правомочен заключить настоящий договор. Его полномочия на заключение настоящего договора не ограничены законом, уставом, внутренними документами, ранее заключенными договорами ЗАЕМЩИКА. Настоящий договор не является для ЗАЕМЩИКА сделкой, требующей в соответствии с законом, уставом и внутренними документами, ранее заключенными договорами ЗАЕМЩИКА одобрения/согласия органа управления ЗАЕМЩИКА или государственного органа либо органа местного самоуправления (в том числе, не является крупной сделкой, сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность).

7) Директор ООО «ЭнергоСтрой» в лице Стахова Николая Александровича в реестре дисквалифицированных лиц не значится.

8) Настоящий договор соответствует применимому к нему праву Российской Федерации.

Предусмотренные настоящим пунктом договора заверения ЗАЕМЩИКА имеют для КРЕДИТОРА существенное значение.

#### 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН ЗАЕМЩИК

##### КРЕДИТОР

АО АКБ «ГАЗБАНК»  
Место нахождения:  
443100, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 224  
ИНН 6314006156, БИК 043601863  
Корр. счет 30101810400000000863 в Отделении по Самарской области Волго-Вятского главного управления Центрального Банка Российской Федерации

Исполняющий обязанности  
Председателя Правления  
АО АКБ «ГАЗБАНК»



ООО «ЭнергоСтрой»  
ИНН 6319169500  
КПП 631901001  
ОГРН 1136319002412  
Адрес: 443009 г. Самара, ул. Воронежская, д.7, оф. 3  
к/с 30101810400000000863  
р/с 40702810500020002080  
в АО АКБ «ГАЗБАНК» г. Самара

Директор ООО «ЭнергоСтрой»



КРЕДИТОР

ЗАЕМЩИК

*Анна Воробьева С.И. Ли. инст.-аудитор ДКК Юридическое Бюро при*

*Касса*

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
к кредитному договору №6780кл от «27» марта 2017 года

г. Самара

«31» августа 2017г.

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК»**, именуемое в дальнейшем «КРЕДИТОР», в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления Маслова Артема Александровича, действующего на основании Устава и Протокола №15 собрания совета директоров от 05.07.2017,

и **ООО «ЭнергоСтрой»**, именуемое в дальнейшем «ЗАЕМЩИК», в лице директора Стахова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, по взаимному соглашению сторон изменяют условия кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года:

1. Пункт 1.1. кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года изложить в следующей редакции:

«1.1. КРЕДИТОР обязуется предоставлять ЗАЕМЩИКУ на условиях настоящего договора кредитные средства (кредит) с соблюдением следующей максимальной величины:

- максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности) устанавливается в соответствии с графиком:

№ п/п	Максимальный размер единовременной ссудной задолженности (лимит задолженности), руб.	Период действия лимита задолженности
1	Не более 27 000 000,00 руб.	с 27.03.2017г. по 31.01.2018г.
2	Не более 18 000 000,00 руб.	с 01.02.2018г. по 28.02.2018г.
3	Не более 9 000 000,00 руб.	с 01.03.2018г. по 26.03.2018г.

2. Все остальные условия кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года остаются неизменными, стороны подтверждают данное обстоятельство.

3. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года и вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного исполнения принятых сторонами обязательств.

4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, (третий экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**КРЕДИТОР**

**АО АКБ «ГАЗБАНК»**  
443100, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 224  
ИНН 6314006156, БИК 043601863  
Корр. счет 30101810400000000863  
в Отделении по Самарской области Волго-Вятского  
главного управления Центрального банка Российской  
Федерации

**ЗАЕМЩИК**

**ООО «ЭнергоСтрой»**  
ИНН 6319169500  
КПП 631901001  
ОГРН 1136319002412  
Адрес: 443009 г. Самара, ул. Воронежская, д.7, оф. 3  
к/с 30101810400000000863  
р/с 40702810500020002080  
в АО АКБ «ГАЗБАНК» г. Самара

И.О. Председателя Правления  
АО АКБ «ГАЗБАНК»



А.А. Маслов

Директор  
ООО «ЭнергоСтрой»



(Ф.И.О)

*Сторона / Председатель АО АКБ «ГАЗБАНК» / Подписано в кассе при /*

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2**  
к кредитному договору №6780кл от «27» марта 2017 года

г. Самара

«31» января 2018г.

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК «ГАЗБАНК»**, именуемое в дальнейшем «КРЕДИТОР», в лице Исполняющего обязанности Председателя Правления Свиридова Игоря Владимировича, действующего на основании Устава и Протокола заседания Совета Директоров № 26 от 29.12.2017 г., с одной стороны,

и **ООО «ЭнергоСтрой»**, именуемое в дальнейшем «ЗАЕМЩИК», в лице директора Стахова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, по взаимному согласию сторон изменяют условия кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года:

1. Пункт 1.1. кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года изложить в следующей редакции:  
«1.1. КРЕДИТОР обязуется предоставлять ЗАЕМЩИКУ на условиях настоящего договора кредитные средства (кредит) с соблюдением следующей максимальной величины:
  - максимальный размер единовременной осудной задолженности (лимит задолженности) – не более 27 000 000,00 (Двадцать семь миллионов) рублей 00 копеек за весь период кредитования».
2. Пункт 1.4. кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года изложить в следующей редакции:  
«1.4. Окончательный срок возврата кредита устанавливается не позднее – «26» марта 2020 года».
3. Пункт 1.5. кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года изложить в следующей редакции:  
«1.5. ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты со дня, следующего за днем предоставления кредита, по 31.01.2018г. в размере 18% годовых, с 01.02.2018г. по день его фактического возврата КРЕДИТОРУ в размере - 17 % годовых».
4. Пункт 2.2. кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года изложить в следующей редакции:  
«2.2. Выдача кредита ЗАЕМЩИКУ осуществляется отдельными траншами в пределах максимальной величины, установленной п. 1.1 настоящего договора, при предоставлении ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ оформленного им письменного заявления на предоставление кредитных средств. В заявлении на предоставление кредитных средств должны быть указаны: сумма предоставления очередного транша кредита, цели его использования, все необходимые реквизиты, включая № расчетного счета ЗАЕМЩИКА, на который необходимо перечислить сумму очередного транша кредита. Получение КРЕДИТОРОМ надлежаще оформленного заявления ЗАЕМЩИКА рассматривается сторонами как требование ЗАЕМЩИКА предоставить ему кредитные средства на условиях настоящего договора».
5. Все остальные условия кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года остаются неизменными, стороны подтверждают данное обстоятельство.
6. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью кредитного договора №6780кл от «27» марта 2017 года и вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного исполнения принятых сторонами обязательств.
7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, (третий экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**КРЕДИТОР**

**АО АКБ «ГАЗБАНК»**  
443100, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 224  
ИНН 6314006156, БИК 043601863  
Корр. счет 30101810400000000863  
в Отделении по Самарской области Волго-Вятского  
главного управления Центрального банка Российской  
Федерации

**ЗАЕМЩИК**

**ООО «ЭнергоСтрой»**  
ИНН 6319169500  
КПП 631901001  
ОГРН 1136319002412  
Адрес: 443009 г. Самара, ул. Воронежская, д.7, оф. 3  
к/с 30101810400000000863  
р/с 40702810500020002080  
в АО АКБ «ГАЗБАНК» г. Самара

И.О. Председателя Правления  
АО АКБ «ГАЗБАНК»



Свиридов И.В.

Директор  
ООО «ЭнергоСтрой»

Стахов  
Николай Александрович  
(Ф.И.О)

*Ирина Воробьева и с/подписи в своем пр.*

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3.**  
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ**



## ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-549-093173/19

«28» ноября 2019 г.

г. Самара

Следующие объемы, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Институт оценки и управления"  
ИНН 6315567980  
443096, г. Самара, ул. Больничная, д.20, оф.167
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
Филиал СЦАО "Ингосстрах" в Самарской области  
443080, г. Самара, пр-кт Карла Маркса, д.201, корп.Б
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2020 г. по «31» декабря 2020 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00 копеек), в том числе:  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей 00 копеек);  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере 38 500,00 (тридцать восемь тысяч пятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» января 2020 г.  
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «19» августа 2007 г.
- 8. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 10.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные

Страхователь

1

Страховщик



имущественным интересам Третьих лиц, включая пред. причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

10.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

10.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

**11. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

**12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

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

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

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

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

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

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

**13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

**14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**15. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя:  
Ковалюк Н.В.  
Директор  
На основании Устава



СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Харитонова Е.Г.,  
Начальник отдела страхования ответственности  
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области  
Доверенность № 15-2/18 от 10.12.2018г.



Страхователь

*Ковалюк Н.В.*

Страховщик

*Харитонова Е.Г.*



**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-549-057731/20**

«14» августа 2020 г.

г. Самара

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Кондюрин Николай Викторович**  
**Паспортные данные:** Паспорт Гражданина РФ серии 36 13 №873983, выдан Отделением УФМС России по Самарской области в Ленинском р-не, 01.02.2014 г.  
**Адрес регистрации:** г. Самара, ул. Дачная, д.28, кв.14
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
**Филиал СПАО "Ингосстрах" в Самарской области**  
443080 г.Самара, пр-кт Карла Маркса, д.201, корп.Б
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «19» августа 2020 г. по «18» августа 2021 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек)**.  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов рублей 00 копеек)**.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «19» августа 2020 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. 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.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие и в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

Страхователь

Страховщик


**9. СТРАХОВОЕ  
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	2030086@mail.ru	Анна Филиппова@ingos.ru, corp@samara.ingos.ru
телефонная связь:	79276880410	88463397991, 88463397992, 88463397993, 88463397999

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Кандюрин Н.В.

От Страхователя:  
Кандюрин Н.В.



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
Пинега Е.Г.

Начальник отдела страхования  
филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области  
Доверенность № 234/20 от 14.07.2020





№ 2269 от 05.06.2020

**Выписка из реестра членов  
саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Кондюрина Николая Викторовича** о том, что **Кондюрин Николай Викторович** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включен в реестр оценщиков 24.10.2007 за регистрационным № 913.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
013943-3	16.07.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	16.07.2018-16.07.2021	
006722-2	26.03.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	26.03.2018-26.03.2021	
003521-1	14.02.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	14.02.2018-14.02.2021	

Данные сведения предоставлены по состоянию на «05» июня 2020.

Дата составления выписки «05» июня 2020.

Генеральный директор СМАО

С. Ю. Перевозчиков



119311, Москва, пр. Вернадского, 8А, пом. XXIII  
[www.smao.ru](http://www.smao.ru) (495) 604-41-69, 604-41-70, [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (<http://www.novapdf.com>)

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

**913**  
№ согласно реестру

## Кондюрин Николай Викторович

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

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

Генеральный директор  
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632403484429

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ОД-1736

Города

Самара

Дата выдачи

22.03.2017

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Кондюриш**

**Николай Викторович**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

«СИ ВШП»

с «01» марта 2017 г. по «17» марта 2017 г.  
по дополнительной профессиональной программе  
«Оценочная деятельность»

в объёме 108 часов

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

Наименование	Объём	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	отлично

Итоговая работа на тему:  
**не предусмотрено**



Руководитель

Секретарь

*О.Б. Зарубина*  
О.Б. Зарубина



