SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

ООО "Сюрвей.ру"
Россия, 105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Тел.: (495) 509-22-72
Факс: (495) 505-39-45
e-mail: reports@survey.ru
http://www.survey.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 356 ООО «Сюрвей.ру»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

_____ Ан.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ

№500-179-13-0918-03

**по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и
земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 кв.м.
расположенное по адресу:
Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С**

**по состоянию на 20 сентября 2018 года
(дата составления отчета: 20 сентября 2018 года)**

ЗАКАЗЧИК: **ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Сюрвей.ру»**

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Первый Рентный»
Г-ну Васильеву П.М.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Павел Михайлович,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 20 сентября 2018 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 20 сентября 2018 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб.	**1 322 078,03**	**(Один миллион триста двадцать две тысячи семьдесят восемь рублей 03 копейки.)**

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), “Международными стандартами оценки” (The International Assets Value’s Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”. Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» Ан.А. Миронов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Объект оценки (общая информация) 5
1.2. Основания для проведения оценки 6
1.3. Результаты оценки 6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
2.1. Перечень объектов оценки 10
2.2. Краткие данные об оценщиках 11
2.3. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 12
2.4. Организации, привлекаемые к проведению оценки 12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13
3.1. Основные допущения, на которых основывалась оценка 14
3.2. Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра 14
3.3. Заявление оценщика 15
3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 15
3.5. Сведения о независимости оценщика 15
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 17
4.1.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 17
4.1.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 17
4.1.3. Международные стандарты оценки 17
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
5.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 19
5.2. Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки 19
5.3. Обременения оцениваемых прав 19
5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки 20
5.4.1. Местоположение на карте 22
5.5. Фотографии объекта оценки (ноябрь 2017 г.) 24
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 26
6.1. Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 26
6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки 33
6.3. Анализ рынка объекта оценки 34
6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 34
6.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 34
6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 35

6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 35
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 36
8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 37
8.1. Общие понятия и определения 37
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости 40
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход 40
8.2.2. Доходный подход 42
8.2.3. Затратный подход 45
8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 46
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 48
9.1.1. Определеие стоимости методом замещения 48
9.1.2. Расчет физического износа 52
9.1.3. Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом. 53
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 54
10.1. ....Объекты-аналоги земельные участки 55
10.2. ....ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 57
10.3. ....Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок. 59
10.3.1. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу: 62
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 63
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 65
13. ДОКУМЕНТАЦИЯ 66

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 кв.м., по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	60545/3522070	60,545	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №13 от 17.09.2018 г.

1.3. Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. и 25.09.2014 г. №№ 297, 298, 299, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС округленно, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	416 002,73	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	416 002,73
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	не применялся	0,00	906 075,30	1,00	не применялся	0,00	906 075,30
	Итого:									**1 322 078,03**

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 20 сентября 2018 года составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб. **1 322 078,03** **(Один миллион триста двадцать две тысячи семьдесят восемь рублей 03 копейки.)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	34362/1998900	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	416 002,73
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	60545/3522070	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	906 075,30
	Итого:				**1 322 078,03**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	20 сентября 2018 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №13 от 17.09.2018 г.
Оцениваемый объект:	Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №13 от 17.09.2018 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 123242, город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000859, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	20 сентября 2018 года.
Срок проведения оценки:	С 17 сентября 2018 года по 20 сентября 2018 года.
Порядковый номер отчета:	500-179-13-0918-03
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон:	(+7 495) 509-22-72

Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
Форма отчета:	письменная

2.1. Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	60545/3522070	60,545	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.

2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Миронов Александр Андреевич	**Почтовый адрес Оценщика** Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (495) 509-22-72 **Адрес электронной почты Оценщика** appraiser@survey.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО

	«Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 12 апреля 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» • ИНН 7701503076 • Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).

2.3. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4. Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к

расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

3.1. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»[1] (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).
- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

3.2. Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.»

- Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
- Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие

[1] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Объект оценки находится в надлежащем состоянии.

3.3. Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» 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.

3.5. Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Александр Андреевич 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 Миронов Александр Андреевич 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 Миронов Александр Андреевич 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.

Оценщик _____/Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» _____/ Миронов Ан.А./

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

4.1.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

4.1.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila).

4.1.3. Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка

справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»
«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»
В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « справедлива стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:
«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.
Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»
Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.
Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 20 сентября 2018 года.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.	2
	Итого		4

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

5.2. Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Право собственности подкреплено свидетельствами о государственной регистрации права.[2]

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права на недвижимость субъектом права объекта оценки является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

5.3. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

[2] Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

В соответствии с предоставленными Заказчиком копиями Свидетельств о государственной регистрации права на объект оценки обременения зарегистрированы: доверительное управление.

5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

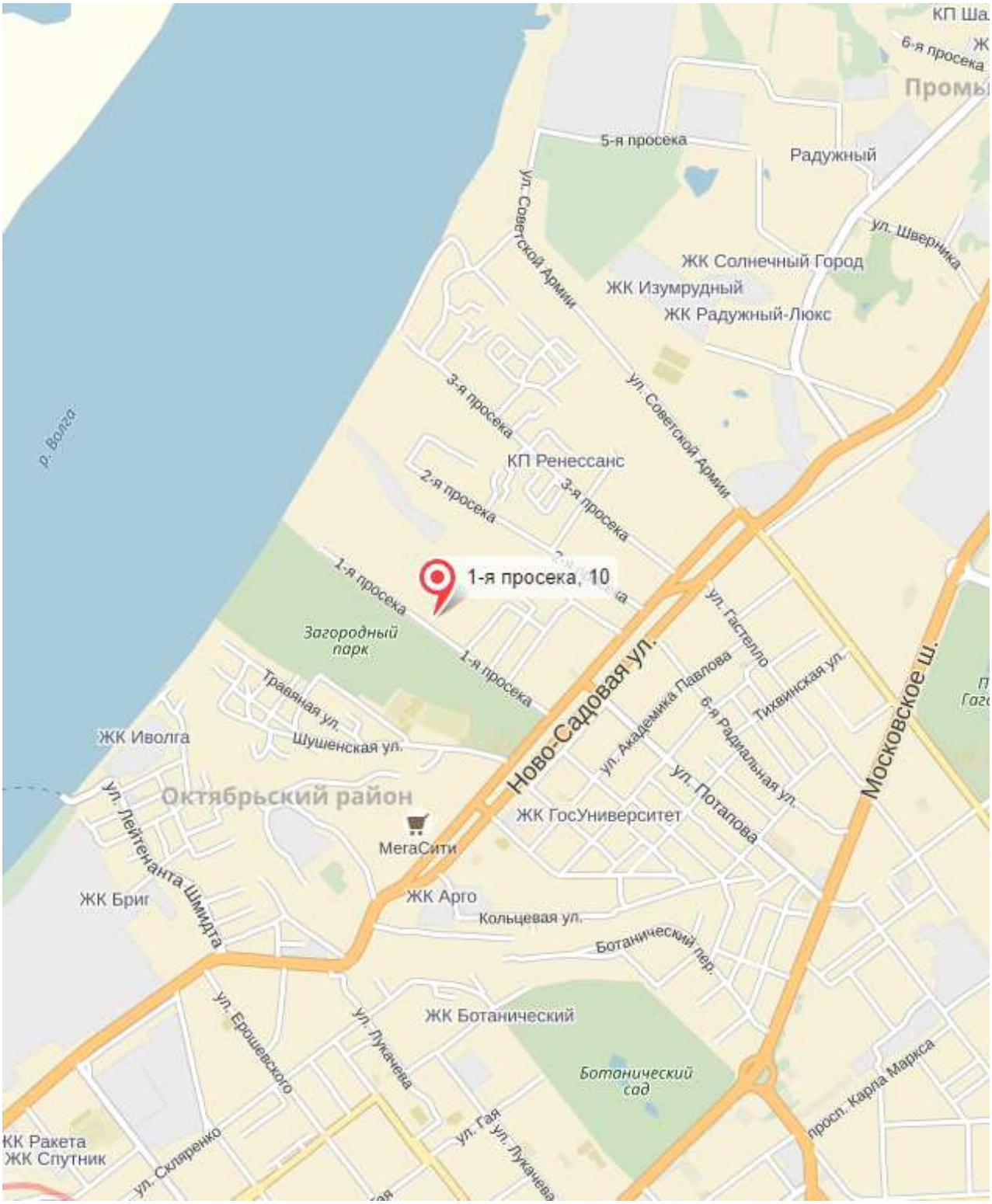
Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	34362/1998900	34,362	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	60545/3522070	60,545	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость всего объекта, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. 63:01:0637006:279	1 998,90	34362/1998900	34,362	55 369 227,59
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	60545/3522070	60,55	11 062 997,97
	Итого по зданиям:	**1 998,90**		**34,36**	

5.4.1. Местоположение на карте


1-я просека, 10
Ново-Садовая ул.
Московское ш.
ул. Советской Армии
5-я просека
Радужный
ЖК Солнечный Город
ЖК Изумрудный
ЖК Радужный-Люкс
КП Ренессанс
3-я просека
2-я просека
1-я просека
Загородный парк
ЖК Иволга
Травяная ул.
Шушенская ул.
Октябрьский район
ул. Лейтенанта Шмидта
МегаСити
ЖК ГосУниверситет
ул. Потапова
ул. Академика Павлова
6-я Радиальная ул.
Тихвинская ул.
ул. Гастелло
ЖК Бриг
ЖК Арго
Кольцевая ул.
Ботанический пер.
ЖК Ботанический
Ботанический сад
ул. Ерошевского
ул. Лукачева
ул. Гая
ул. Скляренко
ЖК Ракета
ЖК Спутник
просп. Карла Маркса
ул. Шверника
6-я просека
р. Волга

5.5. Фотографии объекта оценки (ноябрь 2017 г.)

с976хн

6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1. Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в июле (здесь и далее: г/г) ускорился до 1,8% после роста на 1,1% в июне. По итогам января-июля 2018 года ведомство оценило рост ВВП в 1,7%. Далее попытаемся понять причины сложившейся динамики.

В первую очередь обратимся к ситуации в промышленности. По данным Росстата, в июле 2018 года рост промышленного производства ускорился до 3,9% после увеличения на 2,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в июне 2018 года промпроизводство снизилось на 0,4%, впервые с начала года продемонстрировав отрицательную динамику. По итогам января-июля 2018 года промышленное производство выросло на 3,1%.

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** рост выпуска продукции составил 3,2% после увеличения на 2,8% в июне. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост ускорился до 4,6% после увеличения выпуска на 2,2%. Сегмент **«Электроэнергия, газ и пар»** увеличил выпуск на 1,8% после роста на 1,7% месяцем ранее. В то же время снижение в сегменте «**Водоснабжение**» (-2,3% в июне) сменилось ростом, и в июле сегмент вырос на 1%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'18	+2,5	+5,3	+0,5	-2,8
Май'18	+1,3	+5,4	-0,7	-0,5
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Январь-июль'18	**+2,1**	**+4,1**	**+1,9**	**-1,6**

Таким образом, положительная динамика промпроизводства в июне была поддержана всеми его секторами, в то время как ключевой вклад внесли «**Добыча полезных ископаемых**», а также «**Обрабатывающие производства**».

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-июль 2018	Июль 2018 / Июль 2017	Январь-июль 2018 / Январь-июль 2017
Добыча угля, млн тонн	249	+5,3%	+6,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	319	+2,4%	+0,0%
Природный газ, млрд м3	370	+5,4%	+7,0%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+15,2%	+11,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,8	-3,4%	+2,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-3,5%	-4,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	75,3	-19,7%	-15,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,2	-5,1%	-3.5%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	12,6	-5,0%	-7,3%
Цемент, млн тонн	30,6	+5,0%	-0,8%
Бетон товарный, млн м3	16,6	-6,0%	-3,2%
Прокат готовый, млн тонн	36,5	+5,1%	+3,5%
Трубы стальные, млн тонн	7,2	-6,0%	+9,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	878	+13,3%	+18,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	82,7	+2,0%	+3,9%

По итогам семи месяцев 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля** (+6,7%) и **природного газа** (+7,0%), при этом добыча **нефти** показывает нулевую динамику. Фактором, сдерживающим добычу нефти, продолжает выступать действующий договор «ОПЕК+» о сокращении добычи топлива. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мясных продуктов** по-прежнему увеличивается, при этом в июле производство мяса скота выросло на 15%, что отразилось на росте выпуска данной позиции по итогам января-июля до 11,1%. Производство целого ряда **стройматериалов** показывает отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение наблюдается по позиции **блоки и прочие сборные строительные изделия** (-7,3%). В тяжелой промышленности производство **стальных труб** замедлило свой рост до 9,1% с 11,9% (по сравнению с динамикой за шесть месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей** (+18,2%).

Кроме того, в конце августа Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам первого полугодия 2018 года. Он составил 6,4 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 4,9 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде ускорился до 30,9% после 20,7% по итогам пяти месяцев 2018 года.

Показатель	Январь-июнь 2018 г.	Справочно: Январь-июнь 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+6 371,7	+4 868,7
Доля убыточных предприятий	32,2%	31,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в I п/г 2018 г., млрд руб.	I п/г 2018 г. / I п/г 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+137,1	-10,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 180,7	+65,5%
Обрабатывающие производства	+1831,2	+34,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+396,5	+10,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+346,6	+8,2%
Водоснабжение	+15,7	> в 5,6 раз
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+958,9	+51,4%
Строительство	+30,4	+12,5%
Транспортировка и хранение	+356,8	-26,9%
Информация и связь	+184,2	-16,7%

По итогам первого полугодия 2018 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Водоснабжение**» (сальдированный результат вырос в 5,6 раз после роста в 3,3 раза по итогам пяти месяцев), «**Добыча полезных ископаемых**» (+65,5%), а также **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (+51,4%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент **«Транспортировка и хранение»** (-26,9%).

Банковский сектор после 107 млрд руб. прибыли в июне, в следующем месяце заработал 142 млрд руб. При этом Сбербанк за этот же период заработал 71,4 млрд руб. чистой прибыли. В июле прошлого года прибыль сектора составила 156 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 августа российские банки заработали 776 млрд руб. по сравнению с 927 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-июль 2018 года составила 469,2 млрд руб.

Говоря о прочих показателях банковского сектора в июле, здесь стоит отметить сохранение объема его активов на уровне июня (86,6 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 192 млрд руб. (+0,6%). Объем **розничного кредитования** вырос на 264 млрд руб. (+2,0%). Таким образом, по состоянию на 1 августа 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 45,2 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%) мы ожидаем возобновления снижения процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается потребительской инфляции, то по итогам августа она была на нулевом уровне, а в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция увеличилась до 3,1% после 2,5% на 1 августа. Ускорение инфляции в годовом выражении было вызвано тем, что период августа 2017 года, когда была зафиксирована дефляция на уровне 0,5%, вышел из базы расчета.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.

Месяц	2017	2018
Апрель	0,3%	0,4%
Май	0,4%	0,4%
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%

Отсутствию дефляции в августе текущего года могла способствовать динамика обменного курса рубля, так как это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В августе 2018 года среднее значение курса упало до 66,1 руб. с 62,9 руб. за доллар в июле. Ослабление курса рубля было вызвано совокупностью факторов, среди которых значительные объемы покупки валюты Минфином в рамках действующего бюджетного правила, а также сокращение доли владения нерезидентами российскими активами на фоне усиления санкционной риторики. Эти факторы не смог перекрыть наблюдавшийся в августе рост цен на основные продукты российского экспорта.

Динамика официального курса доллара США в 2018 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель	57,3	62,0	60,1
Май	62,0	62,6	62,2
Июнь	62,6	62,8	62,8
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1

Необходимо отметить, что, несмотря на санкции и усиление оттока капитала, в последнее время значительным фактором курсообразования рубля становятся именно действия монетарных властей, что приводит к искажению фундаментально обоснованных уровней ряда макропоказателей. В частности, за период с 7 августа по 6 сентября Минфин РФ планировал направить на покупку иностранной валюты на внутреннем рынке 383,2 млрд руб. (рекордный на конец августа объем средств), что эквивалентно 16,7 млрд руб. в день.

После существенного ослабления курса рубля Банк России объявил о своем решении приостановить покупку валюты с 23 августа до конца сентября «для повышения предсказуемости действий денежных властей и снижения волатильности финансовых рынков». Минфин в свою очередь заявил, что решение о приостановке покупок валюты не повлияет на выполнение плана, так как источники валюты для пополнения счета Федерального казначейства ЦБ определяет самостоятельно. А накануне стало известно, что Минфин продолжит покупать валюту у ЦБ (с 7 сентября по 4 октября купит валюту уже на 427 млрд руб.), при этом до конца сентября регулятор не планирует совершать эквивалентных объемов покупок на внутреннем валютном рынке.

В отчетном периоде мы понизили прогнозную динамику курса рубля, отразив в своем прогнозе умышленные действия властей по ослаблению курса. На данный момент мы ожидаем, что средний курс доллара в 2018 году составит 63,2 руб., в 2019 году он подскочит до 66,7 руб., после чего будет плавно укрепляться на фоне поступления экспортной выручки и стабилизации оттока капитала.

В обычных условиях фундаментальные уровни курса рубля определяются не столько действиями властей, сколько характеристиками платежного баланса страны, в частности состоянием внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт в I полугодии 2018 года составил 211,2 млрд долл. (+26,9%). В то же время товарный импорт составил 120,6 млрд долл. (+12,9%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 90,6 млрд долл., ускорив свой рост до 51,8%.

Как можно заметить, в последние месяцы темпы роста экспорта заметно оторвались от темпов роста импорта, что заложило предпосылки для ускоренного роста положительного сальдо торгового баланса. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в I полугодии 2018 г.

Показатель	Млрд долл. США	I п/г 2018 / I п/г 2017, %
Экспорт, в т. ч.	211,2	+26,9
Топливно-энергетические товары	136,3	+29,3
Металлы и изделия из них, в т. ч.	22,6	+35,1
черные металлы	14,2	+37,0
цветные металлы	7,7	+32,1
Машины, оборудование и транспортные средства	12,4	+14,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	13,3	+14,1
калийные удобрения	1,0	-11,7
азотные удобрения	1,3	+11,2
Продовольственные товары и с/х сырье	11,2	+28,7
Импорт, в т. ч.	120,6	+12,9
Машины, оборудование, транспортные средства	54,1	+13,3
Продовольственные товары и с/х сырье	15,0	+8,5
Продукция химической промышленности	21,5	+15,9

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам первого полугодия 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 29,3% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 35,1%.
Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,1% на фоне роста экспорта **азотных удобрений** (+11,2%). Лишь экспорт **калийных удобрений** продолжил показывать негативную динамику (-11,7%).
Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **машин, оборудования и транспортных**

средств (+13,3%), а также **продукции химической промышленности** (+15,9%). В то же время ввоз **продовольственных товаров и с/х сырья** показал рост на 8,5%.

Показатель	Январь-июль 2017	Январь-июль 2018	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	20,1	60,7	> в 3 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	8,7	21,5	> в 2,5 раза
	1.08.17	**1.08.18**	
Объем золото-валютных резервов ЦБ, млрд долл.	418,4	458,0	+9,4%
	1.07.17	**1.07.18**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	521,5	485,5	-7,9%

Положительное сальдо счета текущих операций по итогам семи месяцев текущего года выросло в три раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что было вызвано ростом цен на экспортные товары. Чистый вывоз частного капитала за этот же период вырос в 2,5 на фоне увеличения чистого приобретения иностранных финансовых активов небанковскими секторами, а также сокращения внешних обязательств банковского сектора.

Выводы:

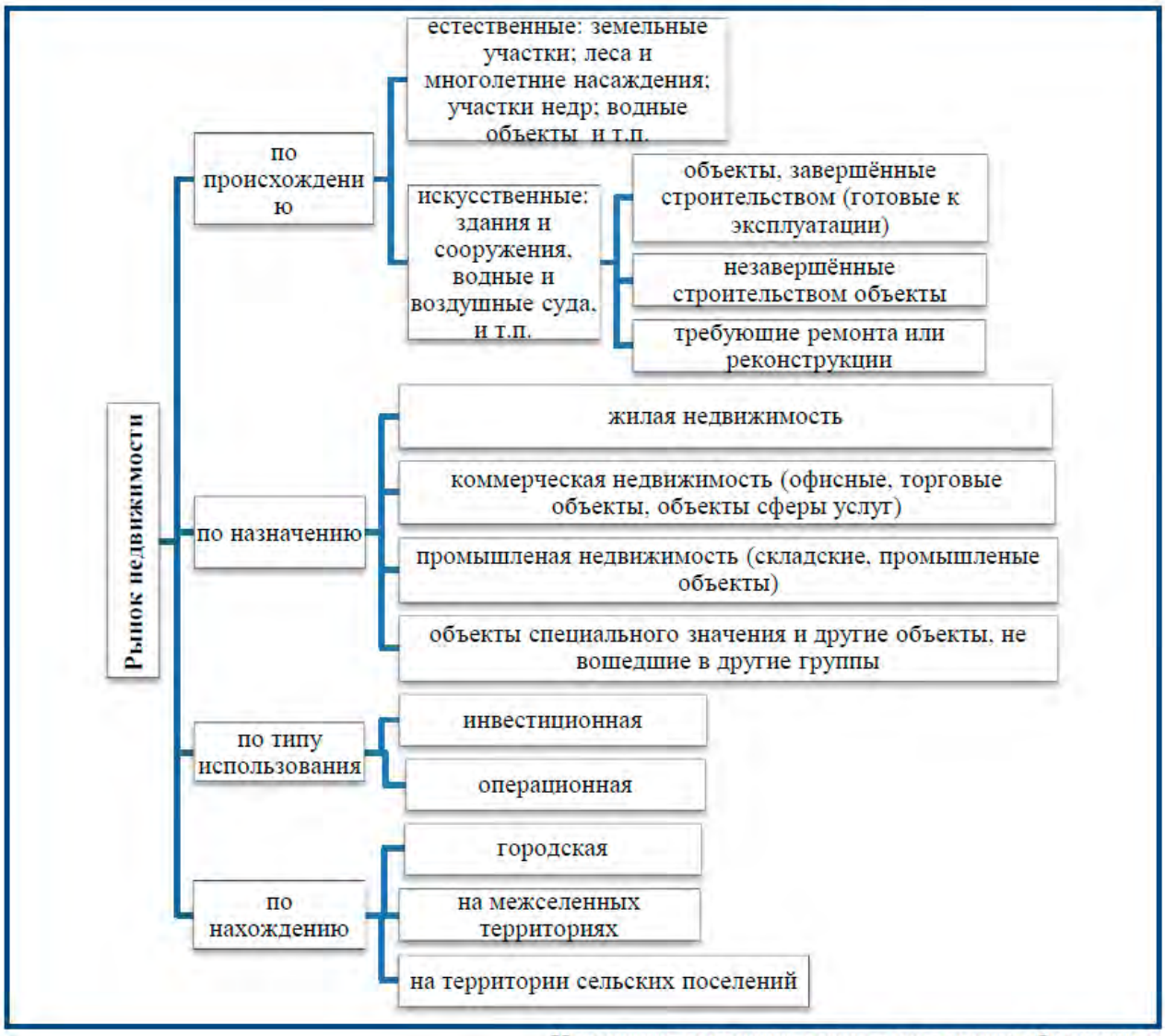
- ***Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в июле составил 1,8%, а по итогам семи месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,7%;***
- ***Промпроизводство в июне 2018 года в годовом выражении увеличилось на 3,9%, а по итогам января-июля 2018 года промышленность показала рост на 3,1%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в первом полугодии 2018 года составил 6,4 трлн руб. по сравнению с 4,9 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,6 п.п. до 32,2%;***
- ***Банковский сектор в июле заработал 142 млрд руб. прибыли. По итогам января-июля 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 776 млрд руб. по сравнению с 927 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;***
- ***Потребительская инфляция в августе 2018 года оказалась нулевой, при этом в годовом выражении на начало сентября инфляция выросла до 3,1%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в августе 2018 года выросло до 66,1 руб. по сравнению с 62,9 руб. в июле на фоне усиления оттока капитала и закупок валюты Минфином для пополнения международных резервов;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-июля 2018 года выросло в 3 раза до 60,7 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,5 раза до 21,5 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust/

6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии и сегменты рынка недвижимости.

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости – земельные участки и объектов специального значения, сегменту рынка вспомогательных и узкоспециализированных сооружений.

6.3. Анализ рынка объекта оценки

Исследование Оценщиком открытых источников показало отсутствие рынка объекта оценки, ввиду его узкоспециализированности. Объекты оценки представляют собой подземную автостоянку (паркинг). Данное имущество строится по конкретному техническому заданию для отдельного Заказчика. В связи с этим проанализировать рынок схожего с объектами оценки имущества не представляется возможным.

6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурноконструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: http://48.rpn.gov.ru/node/5919

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

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;

6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

Представить анализ фактических данных о ценах предложений не представляется возможным в связи с тем, что оцениваемое имущество строится по конкретному техническому заданию для отдельного Заказчика. В связи с этим проанализировать рынок фактических данных о ценах предложений не представляется возможным.

6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

В целом, разброс стоимостей связан с необходимыми характеристиками, такими как площадь, глубина, отделка, наличие коммуникаций и другими факторами.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых объектов, их месторасположения и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование объектов оценки признано вариантом их наиболее эффективного использования.

8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

8.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3)*
Полное право собственности	понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. *(Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы*

	оценки. М. 2005)
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости , вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Международные стандарты оценки).*
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (*Международные стандарты оценки).*
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (*Международные стандарты оценки).*
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат не устранение износа.

	(*Международные стандарты оценки).*
Неустранимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (*Международные стандарты оценки).*

8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является ***метод сравнения продаж.*** Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют

две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.
В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **рыночный (сравнительный) подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (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. 13 - 14 ФСО № 1).

8.2.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков

денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком.

Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или С-11-11-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

8.2.3. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- 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;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (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).

8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа. Объекты оценки представляют собой подземную автостоянку (паркинг).

Затратный подход в данном случае целесообразен, поскольку он в наибольшей степени отражает реальную справедливую (рыночную) стоимость. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

При анализе рынка исследование Оценщиком открытых источников показало отсутствие рынка объекта оценки, ввиду его узкоспециализированности. В связи с этим подбор схожих объектов-аналогов в сегменте рынка не представляется. Таким образом Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости подземной автостоянки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости*** подземной автостоянки***. Сравнительный подход применяется только для расчета справедливой стоимости земельного участка.***

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. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный

подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным не применять доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.***

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость подземной стоянки была рассчитана в рамках затратного подхода, земельного участка в рамках сравнительного подхода. По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

9.1.1. Определеие стоимости методом замещения

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Стоимость замещения включает в себя:

- стоимость строительно-монтажных работ;
- стоимость материалов;
- прибыль подрядчика.

Стоимость замещения также включает стоимость инженерных коммуникаций – разводка по зданию и подключение к сетям, имеющимся на участке.

Стоимость замещения рассчитывается с использованием данных Справочников Оценщика

- «Общественные здания» ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.
- «Индексы цен в строительстве» ООО «КО-ИНВЕСТ», №102 январь 2018 г.

Обоснование использования при расчетах Справочника оценщика:

- ✓ «Публикуемые в Справочнике стоимостные показатели для определения стоимости замещения основываются на проектно-сметной документации.
- ✓ Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости, расчетам эффективности инвестиций.
- ✓ Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены на дату оценки. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ (выпуск №102).
- ✓ В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:
  - а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих;
  - б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
  - в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
  - г) средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
  - д) усредненная величина доначислений к стоимости по главам сводного расчета стоимости, непредвиденные работы и затраты.

- При привязке справочных показателей к местным условиям вводится специальные поправки на региональные условия.
- Для перехода к рыночным ценам на дату оценки используются корректирующие коэффициенты».

Учитывая выше сказанное, Оценщик счел возможным использование Справочника для определения стоимости строительства Объекта оценки затратным подходом.

При определении стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, рассчитанная по Справочнику, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта оценки.

Подбор соответствующего показателя по Сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого объекта оценки принимается равной стоимости 1 куб. м по справочнику для данного территориального пояса, с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к величине суммы затрат на строительство, указанной в Справочнике.

Расчет суммы затрат на создание объектов оценки проиллюстрирован ниже в таблицах.

Коэффициент корректировки на изменение цен после издания «Справочника Оценщика» определен согласно данных таблицы 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений.»

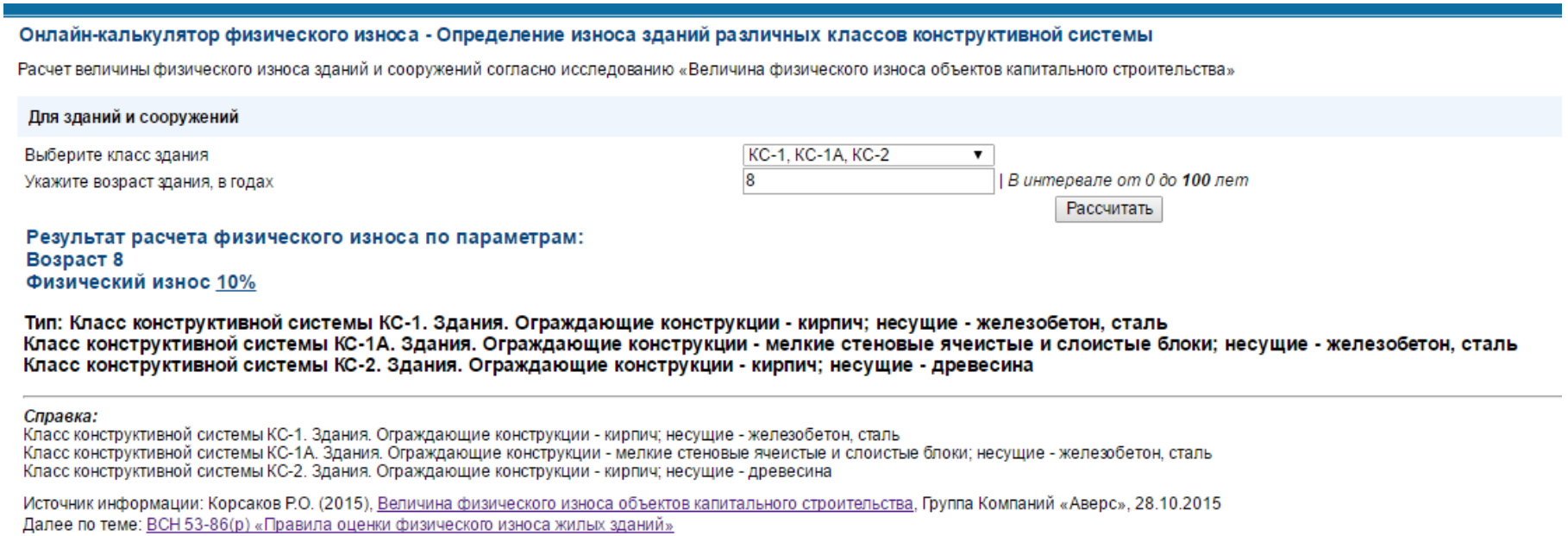
№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект- аналог
1	Код аналога		*ruO3.09.000.0077*
2	Назначение здания	Паркинги подземные от 1 до 2 этажей	Паркинги подземные от 1 до 2 этажей
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	- строительный объем, куб. м	7 995,60	23700 - 32100
	- общая площадь объекта, кв. м	1 998,90	7900 - 10700
	- количество этажей	1	1-2
	- преобладающая высота этажа, м	до 3	до 3
	- наличие подземной части	да	да
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е.— здание отдельностоящее или пристроенное)	встроенное	встроенное
	Завершение строительства:	2009	-
4	Особые функциональные отличия здания		
5	Преобладающий материал:	железобетон, сталь	железобетон, сталь
	- горизонтальных наружных конструкций	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты
	- вертикальных наружных конструкций	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты
	- наружных стен	-	-

	- внутренних стен	кирпичные, гипсокартоновые, газобетонные блоки	кирпичные, гипсокартоновые, газобетонные блоки
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	-	-
	- заполнения дверных проемов	-	-
	- кровли	-	-
	- полов	-	-
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	-	-
	- прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см^2)	-	-
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
10	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция и кондиционирование	+	+
	- водоснабжение и канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	+	+
11	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, minimum)	standard	standard
12	**Справочный показатель по объекту-аналогу руб./м3**	3 155,00	
	Номер объекта аналога по КоИнвест	ruO3.09.000.0077	
13	**Первая группа поправок, выраженных в рублях на один кв.м площади здания (+ удорожание, - удешевление)**		
	- на отс.части нар.стен	0,00	
	- по высоте этажа	0,00	
	- на разл.в кол.перегор.	0,00	
	- на наличие подвалов	0,00	
	- на наличие фонарей	0,00	
	- на учет особо стр.работ	0,00	
	- на различие прочности грунтов, глубине заложений	0,00	
	- на различие в констр. решениях	0,00	
	- кровли	0,00	
	- наружных стен	0,00	
	- перегородок	0,00	

	- полов	0,00	
	- заполнения проемов	0,00	
	- отделки	0,00	
	- инж. обеспечения	0,00	
	ИТОГО по первой группе поправок:	0,00	
14	**Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:**		
	- на различие в объеме здания	1,21	
	- на различие в климате	1,00	
	- на сейсмичность	1,00	
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00	
	- на региональное различие в уровне цен	0,99	
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	0,77	
	- на изменение цен после издания справочника	0,955	
	- по учёту прибыли подрядчика	1,10	
	- подключение к коммуникациям	1,10	
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	1,0659	
	Стоимость по оцениваемому зданию на дату определения стоимости, руб/м.куб.	**3 362,91**	
	Стоимость затрат на создание сооружений, руб.	**26 888 483,20**	
	Стоимость затрат на создание сооружений, руб./кв.м.	**13 451,64**	

9.1.2. Расчет физического износа

Расчет физического износа для объектов оценки был произведен по данным портала ОЦЕНЩИК.РУ:



Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений

Выберите класс здания: КС-1, КС-1А, КС-2

Укажите возраст здания, в годах: 8 | *В интервале от 0 до **100** лет*

Рассчитать

Результат расчета физического износа по параметрам:
Возраст 8
Физический износ 10%

Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь
Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь
Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Справка:
Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь
Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь
Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Источник информации: Корсаков Р.О. (2015), Величина физического износа объектов капитального строительства, Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015
Далее по теме: ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»

Источник: портал «ОЦЕНЩИК.РУ»

Расчет справедливой стоимости здания

Параметры	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С
Стоимость замещения зданий и сооружений без НДС в текущих ценах, руб.	26 888 483,20
Физический износ, руб.	2 688 848,32
Справедливая стоимость объекта оценки по затратному подходу без НДС, руб.	**24 199 634,88**

Справедливая стоимость здания, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании затратного подхода по состоянию на 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

24 199 634,88 руб.
(Двадцать четыре миллиона сто девяносто девять тысяч шестьсот тридцать четыре рубля 88 копеек.)

9.1.3. Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом.

№ п.п.	Объект	Площадь	Стоимость по затратному подходу	Доля в праве	Справедливая стоимость объекта оценки
1	Подземная автостоянка	1 998,90	24 199 634,88	34362/1998900	416 002,73
	Итого	**1 998,90**	**24 199 634,88**		**416 002,73**

Справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании затратного подхода по состоянию на 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

416 002,73 руб.
(Четыреста шестнадцать тысяч два рубля 73 копейки.)

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о продаже агентств недвижимости и сборников журнала «Rway», а также ресурсы Интернет-сайтов риэлтерских агентств.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м^2 общей площади.

10.1. Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	realty.yandex.ru	avito.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самара, 2-я просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самара, 1-я просека
8	Площадь, кв.м.	980,00	1 800,00	1 600,00	800,00	2 000,00
9	Стоимость, руб.	20 000 000,00	33 000 000,00	24 000 000,00	14 000 000,00	40 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 408,16	18 333,33	15 000,00	17 500,00	20 000,00
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
14	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._izhs_798865551	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_880862386	https://realty.yandex.ru/offer/7860974758832879895/	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_4368820005	https://realty.yandex.ru/offer/7860974758832879798/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*
По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

10.2.ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

1. Объем передаваемых прав.
2. Финансовые условия.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Снижение цены в процессе торгов.
5. Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
6. Местоположение.
7. Соотношение площадей.
8. Площадь объекта.
9. Состояние помещения.

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» ТОМ «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 194, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 8,2-9,5% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,80%**.

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

Таблица 194

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

По данным По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017»

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2018г. В связи с тем что ситуация на рынке недвижимости данного типа за прошедший период не изменилась. Корректировка по данному фактору составит 0%.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены внутри одного коттеджного поселка. Данная корректировка не применялась. Оценщик вводит корректировку по данному фактору в размере 0%.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 124, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А.

10.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, 1-я просека
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		20 000 000	33 000 000	24 000 000	14 000 000	40 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	3 522,07	980,00	1 800,00	1 600,00	800,00	2 000,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**20 408,16**	**18 333,33**	**15 000,00**	**17 500,00**	**20 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**20 408,16**	**18 333,33**	**15 000,00**	**17 500,00**	**20 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**18 248,30**				
	Коэффициент вариации		**11,90%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		20 408,16	18 333,33	15 000,00	17 500,00	20 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,80%**	**-8,80%**	**-8,80%**	**-8,80%**	**-8,80%**
	Корректировка ед. цены		-1 795,92	-1 613,33	-1 320,00	-1 540,00	-1 760,00

	Скорректированная ед. цена		18 612,24	16 720,00	13 680,00	15 960,00	18 240,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 612,24	16 720,00	13 680,00	15 960,00	18 240,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 612,24	16 720,00	13 680,00	15 960,00	18 240,00
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, 1-я просека
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		18 612,20	16 720,00	13 680,00	15 960,00	18 240,00
12	**Площадь, кв.м**	3 522,07	980,0	1 800,0	1 600,0	800,0	2 000,0
	Корректировка		**-13,00%**	**-8,00%**	**-8,00%**	**-13,00%**	**-8,00%**
	Корректировка ед. цены		-2 419,59	-1 337,60	-1 094,40	-2 074,80	-1 459,20
	Скорректированная ед. цена		**16 192,61**	**15 382,40**	**12 585,60**	**13 885,20**	**16 780,80**

	Среднее значение, руб./кв.м		**14 965,32**				
14	**Коэффициент вариации**		**11,48%**				
15	**Число внесенных корректировок**	10,00	2	2	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-4 215,6**	**-2 950,9**	**-2 414,4**	**-3 614,8**	**-3 219,2**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-20,66%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-20,66%**	**-16,10%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	**Удельный вес**	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		3 238,52	3 076,48	2 517,12	2 777,04	3 356,16
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**14 965,32**					
21	**Справедливая стоимость (Без НДС), руб.**	**52 708 904,61**					

10.3.1. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	Справедливая стоимость (Без НДС), руб.
1	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	60545/3522070	60,545	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	14 965,32	906 075,30
	Итого:	**3 522,07**		**60,545**			**906 075,30**

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 20 сентября 2018 года без учета особенностей фактического использования составляет:

906 075,30 руб. (Девятьсот шесть тысяч семьдесят пять рублей 30 копеек.)

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов.

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС округленно, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	416 002,73	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	416 002,73
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	не применялся	0,00	906 075,30	1,00	не применялся	0,00	906 075,30
	Итого:									**1 322 078,03**

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, на 20 сентября 2018 года составляет: 1 322 078,03 руб. (Один миллион триста двадцать две тысячи семьдесят восемь рублей 03 копейки.)

Оценщик _____ /Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» _____ / Миронов Ан.А./

Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	34362/1998900	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	416 002,73
2	Земельный участок (единое землепользование) 60545/3522070. Кадастровый номер: 63:01:0637006:249.	3 522,07	60545/3522070	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	906 075,30
	Итого:				**1 322 078,03**

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 102, январь 2018 г.;
- Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры» ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

13. ДОКУМЕНТАЦИЯ

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016 г. **Москва**

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»**
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

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

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

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«16» апреля 2016 года** по **«15» апреля 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«16» апреля 2010 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа 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.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.
Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Миронов Антон Андреевич на основании Устава.)

"Сюрвей.ру" "Survey.ru" Limited liability company * МОСКВА *

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страхователя: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015г.)

ОТКРЫТОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИНГОССТРАХ» № 33 Для страховых документов ИНГОССТРАХ For insurance documents № 33 INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022156/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Миронов Антон Андреевич** Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, ,код подразделения 770-027
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь _____ Страховщик _____

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа 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.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - ведущий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022155/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Миронов Александр Андреевич** Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь _____ Страховщик _____

- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа 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.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022694/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Муратов Алексей Сергеевич** Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г. - второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь _____ Страховщик _____

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа 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.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г. — *Дата*

№ 772-07 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы
16.12.2001

(данные документа, удостоверяющего личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222 от « 30 августа 2006 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В. — *(Ф.И.О.)*

Москва

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.04.2018 №18-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 30.08.2006 г. за регистрационным № 222
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г. № 2860-12

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 11 №627662 выдан
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

24.05.2012

(дата выдачи паспорта)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от « 30 » августа 2006 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО Петровская Е.В.

Должность уполномоченного лица *(Ф.И.О.)*

Москва

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.04.2018 №17-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Антон Андреевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 30.08.2006 г. за регистрационным № 223
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.04.2018 №20-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Муратов Алексей Сергеевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 29.06.2017 г. за регистрационным № 2080
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

24.07.2018 № 07-05562/18
б/н 19.07.2018
на № _____ от _____

Генеральному директору
Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Петровской Е.В.

а/я 10, г. Москва, 115184

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Врио начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций Н.В. Щербакова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (доб. 13-16)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» января 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» января 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000382 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1 «12» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Миронову Александру Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «12» апреля 2018 г. № 59

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «12» апреля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел./: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

005778 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007080-3 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000733 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012897-2 «04» июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «04» июня 2018 г. № 69

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» июня 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

004242 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2 «04» июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «04» июня 2018 г. № 69

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» июня 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

004243 - KA2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЛ № 161576, дата выдачи 24.07.2013

Дата выдачи: "01" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор №10-С-П купли-продажи от 03.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 34362/1998900

Объект права: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 1998,9 кв. м, инв.№ 5-64611, лит. С, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека Первая, д.10С

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:16

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/572/2013-342

Регистратор Митекина О.В.

М.П. (подпись)

63-АЛ № 109583

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Воскресенская Елена Сергеевна, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Закрытое Акционерное Общество "Золотая осень", доля в праве: 1649376/1998900

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк", доля в праве: 34362/1998900

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989

Регистратор Митекина О.В.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЛ № 161580, дата выдачи 24.07.2013

Дата выдачи: "01" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор №10-С-П купли-продажи от 03.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 60545/3522070

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3 522,07 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:249

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/572/2013-344

Регистратор Митекина О.В.

М.П. (ПОДПИСЬ)

63-АЛ № 109582

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

Воскресенская Елена Сергеевна, доля в праве: 16494/352207

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 16494/352207

Закрытое Акционерное Общество "Золотая осень", доля в праве: 290616/352207

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 8247/352207

Открытое акционерное общество "Первый Объединенный Банк", доля в праве: 60545/3522070

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 8247/352207

Регистратор Митекина О.В.

М.П. (подпись)

Яндекс Недвижимость

Новое объявление

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК Агентствам ещё

Самарская область › Городской округ Самара › Самара › Продажа › Участок › Ст. метро Алабинская

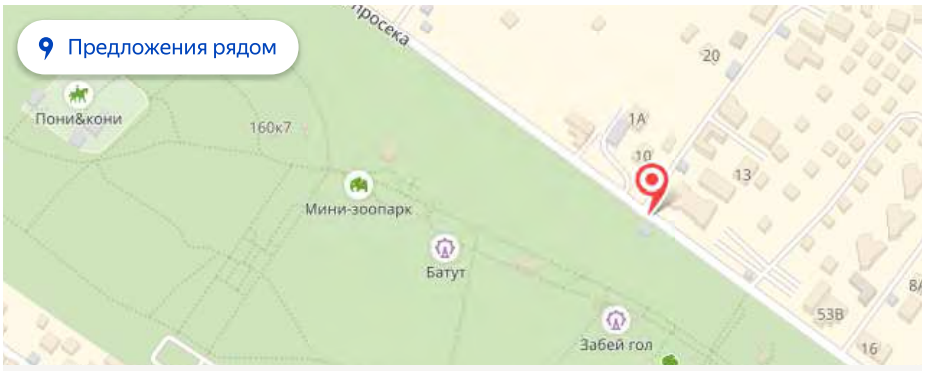
Участок, 20 соток

Самара, 1-я просека

Алабинская 22 мин. Российская 23 мин. Московская 25 мин.

В избранное

2 часа назад Просмотры: 339



20 соток
общая

Описание от продавца

Продается земельный участок площадью 20 сот, под строительство индивидуального жилого дома. Мощности по газу и электроэнергии 30 кВт выкуплены. Вода и канализация по границе.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 846 922-52-64 Щело...
агентство

Свободная продажа

Объявление обновлено 2 часа назад, размещено 19 октября 2017

Участок

Площадь участка	20 соток	Тип участка	ИЖС

40 млн ₽

2 000 000 ₽ за сотку

+7 846 922-52-64

Щелоков Алексей
агентство

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Владимир Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Самара | Направление | Найти

Участок 8 сот. (ИЖС)

14 000 000 ₽

№ 436882005, размещено 12 сентября в 16:17 4298 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 937 989-10-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Марк инвест Элитная недвижимость
Агентство

Контактное лицо
Элитная Недвижимость

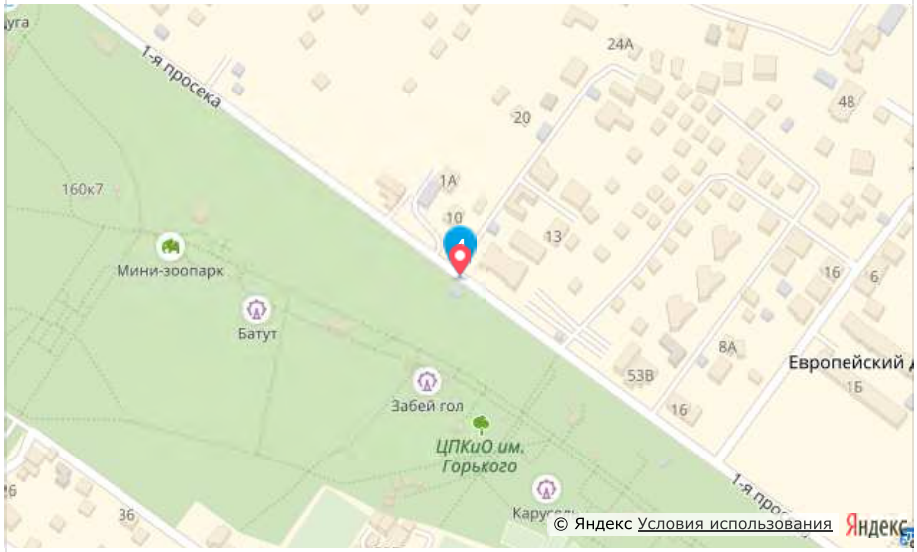
Адрес
Самарская область, Самара, 1 первая просека

Площадь: 8 сот.

Адрес: Самара, 1 первая просека

Российская (2.5 км) Московская (3.1 км) Алабинская (3.4 км)

Скрыть карту



Прямоугольный ровный участок.

В элитном коттеджном посёлке с развитой инфраструктурой на 1 просеке.

Проведены все городские коммуникации. Построено высокое капитальное огорождение. Полностью все готово для строительства дома.
Есть участки большей и меньшей площади в этом районе от 800т.р до 3 млн.р за сотку.

Большой выбор элитных коттеджей и земельных участков.

Проектирование и строительство коттеджей под ключ.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Самары. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Яндекс Недвижимость

Новое объявление

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК Агентствам ещё

Самарская область › Городской округ Самара › Самара › Продажа › Участок › Ст. метро Алабинская

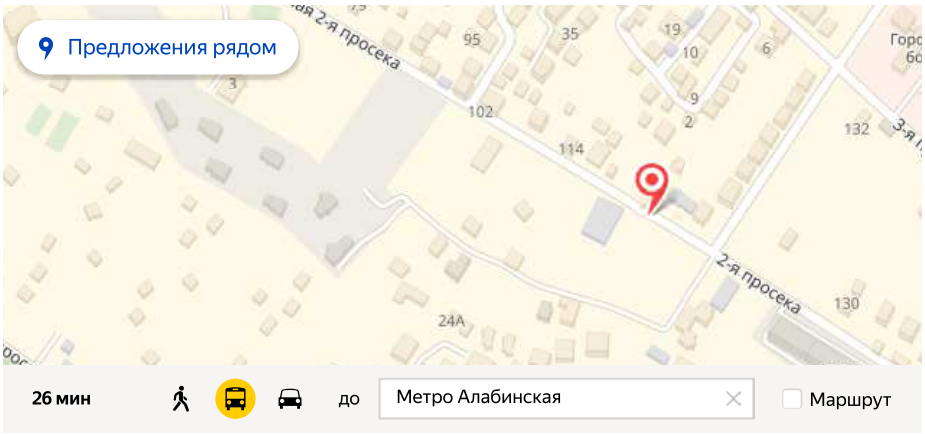
Участок, 16 соток

Самара, 2-я просека

Алабинская 26 мин. Российская 27 мин. Московская 27 мин.

В избранное

5 часов назад Просмотры: 313



16 соток
общая

Описание от продавца

Земельный участок под ИЖС прямоугольной формы. Свет, газ, вода по границе.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 846 922-52-64

Щело...
агентство

Свободная продажа

Объявление обновлено 5 часов назад, размещено 16 июня 2014

Участок

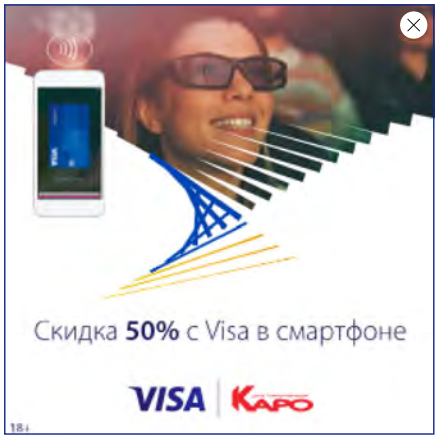
Площадь участка 16 соток Тип участка ИЖС

24 млн ₽

1 500 000 ₽ за сотку

+7 846 922-52-64

Щелоков Алексей
агентство



Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления В Владимир Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Самара | Направление | Найти

Все объявления в Самаре / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) В каталог Следующее →

Участок 18 сот. (ИЖС)

33 000 000 ₽

№ 880862386, размещено 12 сентября в 16:20 3582 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 937 989-10-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Марк инвест Элитная недвижимость
Агентство

Контактное лицо
Элитная Недвижимость

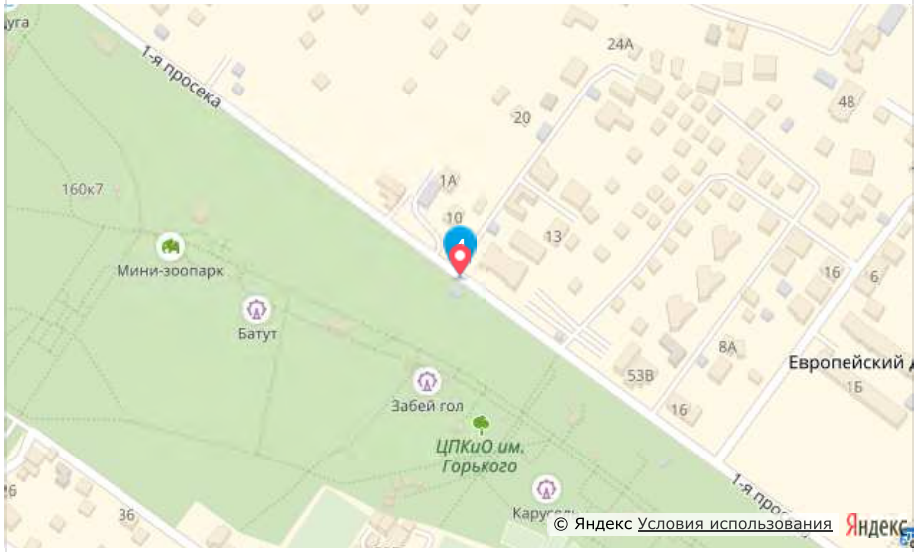
Адрес
Самарская область, Самара, 1 первая просека

Площадь: 18 сот.

Адрес: Самара, 1 первая просека

Российская (2.5 км) Московская (3.1 км) Алабинская (3.4 км)

Скрыть карту



На 1 просеке на берегу реки Волги в элитном коттеджном поселке в окружении красивых домов утопающих в зелени . Рядом с парком резиденции

губернатора и загородным парком.
Ровный участок 18 соток, со всеми необходимыми для будущего дома коммуникациями. Вид на Волгу.

Большой выбор элитных коттеджей и земельных участков.

Проектирование и строительство коттеджей под ключ.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Самары. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления В Владимир Подать объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Самара | Направление | Найти

Все объявления в Самаре / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) В каталог Следующее →

Участок 9.8 сот. (ИЖС)

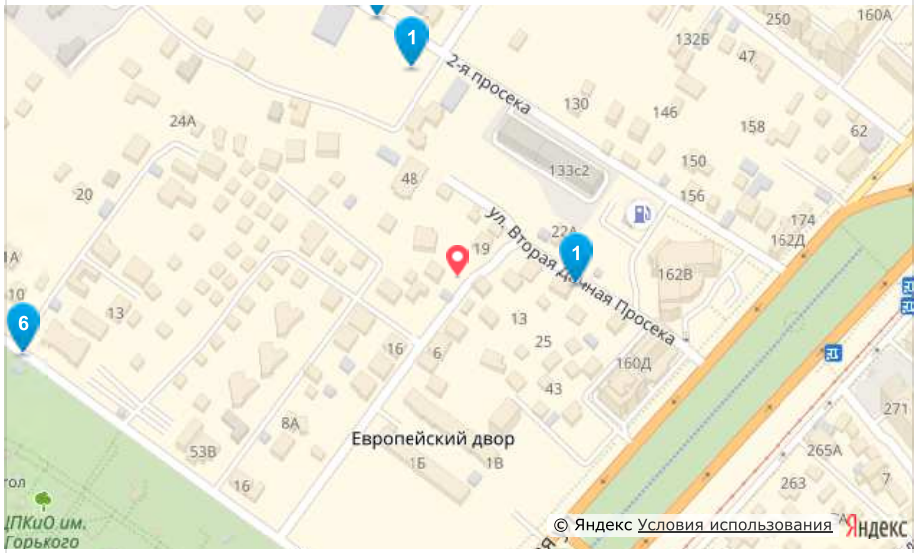
20 000 000 ₽

№ 798865551, размещено 6 сентября в 09:55 7678 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 9.8 сот.

Адрес: Самара, 1 просека Скрыть карту



1 просека 9,8 соток под ИЖС Ровный прямоугольный участок. Элитное место в центре города в сложившейся застройке.
Все документы. Наличие всех коммуникации, канализация, газ, городская

8 919 804-81-36

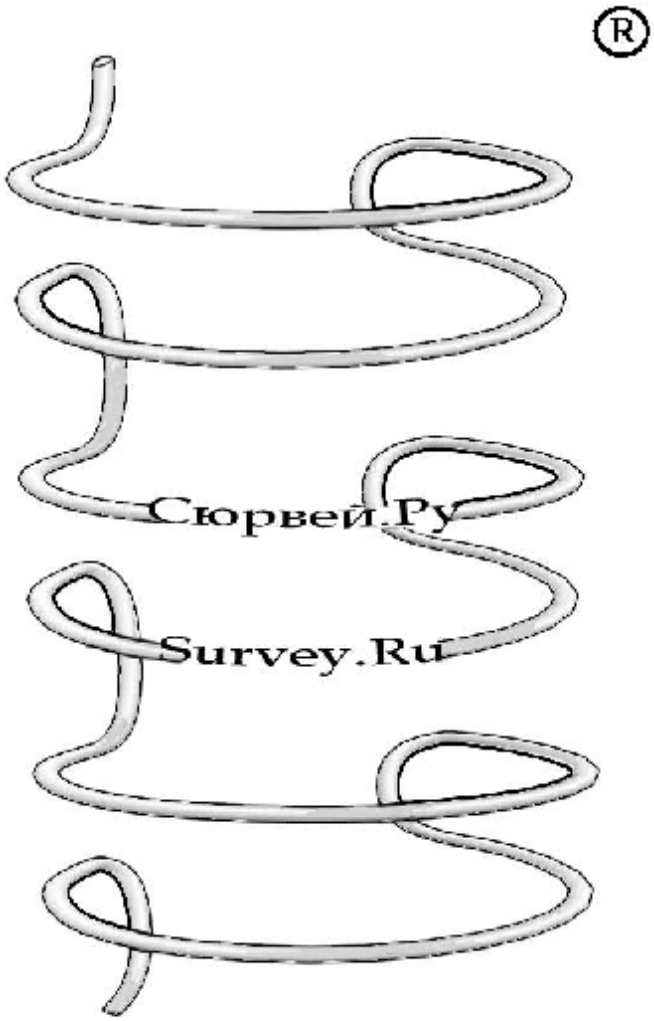
Максим
Частное лицо
На Авито с октября 2011
Завершено 14 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
Самарская область, Самара, 1 просека

вода, электричество (15кВТ мощности выкуплены и оформлены), охрана, шлагбаумы. Дружелюбные соседи. ТОРГ

Пожаловаться

© Авито — сайт объявлений Самары. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Заключительный лист отчета