SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

ООО "Сюрвей.ру"
Россия, 105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрязская, д.
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

№500-178-05-0618-01

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения общей площадью 1 995,60 кв.м.
по адресу:
Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45

по состоянию на 01 июня 2018 года.
(дата составления отчета: 01 июня 2018 года)

ЗАКАЗЧИК: **ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Сюрвей.ру»**

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Павел Михайлович

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 1 995,60 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 01 июня 2018 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

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 01 июня 2018 года без НДС округленно составляет:

35 843 000,00 руб. (Тридцать пять миллионов восемьсот сорок три тысячи рублей 00 копеек.)

Оценка была произведена в соответствии с 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 6
1.1 Объект оценки (общая информация) 6
1.2 Основания для проведения оценки 7
1.3 Результаты оценки 8
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 10
2.1 Перечень объектов оценки 12
2.2 Краткие данные об оценщиках 13
2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 14
2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки 14
2.5 Консолидация активов 14
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 16
3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 16
3.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра 17
3.3 Заявление оценщика 18
3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 18
3.5 Сведения о независимости оценщика 18
4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 20
4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 20
4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 20
4.3 Международные стандарты оценки 20
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 22
5.2 Оцениваемые права 22
5.3 Обременения оцениваемых прав 23
5.4 Местоположение и характеристики объекта оценки 25
5.4.1 Местоположение на карте г. Самара 26
5.4.2 Определение класса объекта оценки: 29
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 31
6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 31
6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки 38
6.3 Анализ рынка объекта оценки 39
6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 41
6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 41

6.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 42
6.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 45
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 46
8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 50
8.1 Общие понятия и определения 50
8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости 53
8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход 53
8.2.2 Доходный подход 55
8.2.3 Затратный подход 57
8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 59
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 61
9.1 Объекты-аналоги 62
9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 64
9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/10 67
9.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/9 71
9.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/34 75
9.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/35 79
9.2.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/17 83
9.2.6 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/29 87
9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу: 91
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 92
10.1 Объекты-аналоги по аренде 93
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 95
10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/10 97
10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/9 101

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/34 105
10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/35 109
10.2.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/17 113
10.2.6 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/29 117
10.3 Определение ставки дисконтирования 121
11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 136
11.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами 136
12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 139
13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 141
14 ПРИЛОЖЕНИЯ 142

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 1 995,60 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/10	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/9	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18
3	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/34	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19
4	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/35	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22
5	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/17	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	0,17055	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18
6	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/29	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	0,21114	Нежилое помещение офисного назначения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30

	Итого:			**1 995,60**		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №5 от 01.06.2018 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., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 01 июня 2018 года без НДС округленно составляет:

35 843 000,00 руб. (Тридцать пять миллионов восемьсот сорок три тысячи рублей 00 копеек.).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/10	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1 190,30	1	21 378 995,35
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/9	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	4 457 923,66
3	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/34	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	2 704 928,91
4	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/35	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	957 322,08
5	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/17	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	0,17055	4 457 923,66

6	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/29	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	0,21114	1 885 906,34
	Итого:			**1 995,60**		**35 843 000,00**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	01 июня 2018 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №5 от 01.06.2018 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 1 995,60 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №5 от 01.06.2018 г.
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» 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 «Коммерческая недвижимость», 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:	01 июня 2018 года.
Срок проведения оценки:	С 01 июня 2018 года по 01 июня 2018 года.
Порядковый номер отчета:	500-178-05-0618-01
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 помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/10	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/9	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18
3	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/34	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19
4	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/35	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22
5	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/17	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	0,17055	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18
6	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/29	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	0,21114	Нежилое помещение офисного назначения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30
	Итого:			**1 995,60**		

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.

2.5 Консолидация активов

Согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
    (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
    (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ[1] для целей настоящей оценки.
Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

[1] РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта 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.

В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит 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».

В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.

При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.

При проведении оценки предполагается 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 Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.

При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой

информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.

Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

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.

Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

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

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 «Сюрвей.ру» 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 «Сюрвей.ру» 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 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.).

4.2 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).

4.3 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 N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«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 – 01 июня 2018 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Реквизиты	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585848 от 16 апреля 2010 года	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585846 от 16 апреля 2010 года	2
3	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585847 от 16 апреля 2010 года	2
4	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585845 от 16 апреля 2010 года	2
5	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585850 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 4233/24820)	2
6	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585849 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 2217/10500)	2
*	**ИТОГО**		**12**

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 Оцениваемые права

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 копиями Свидетельств о государственной регистрации права .[2]

Субъектом права на объект оценке является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

[2] *Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.*

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.

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

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атриум», то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

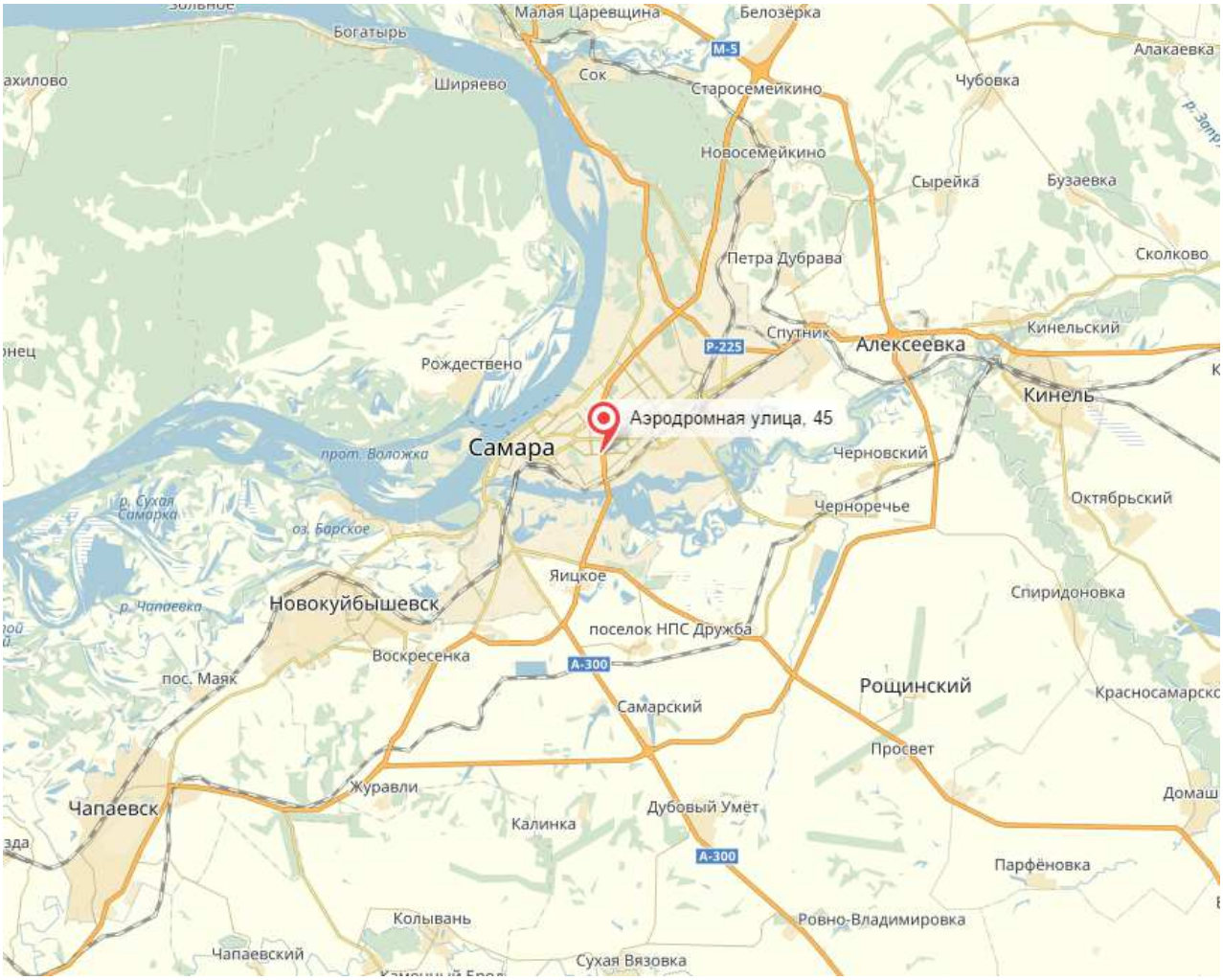
Вывод: Объект оценки находится на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью..

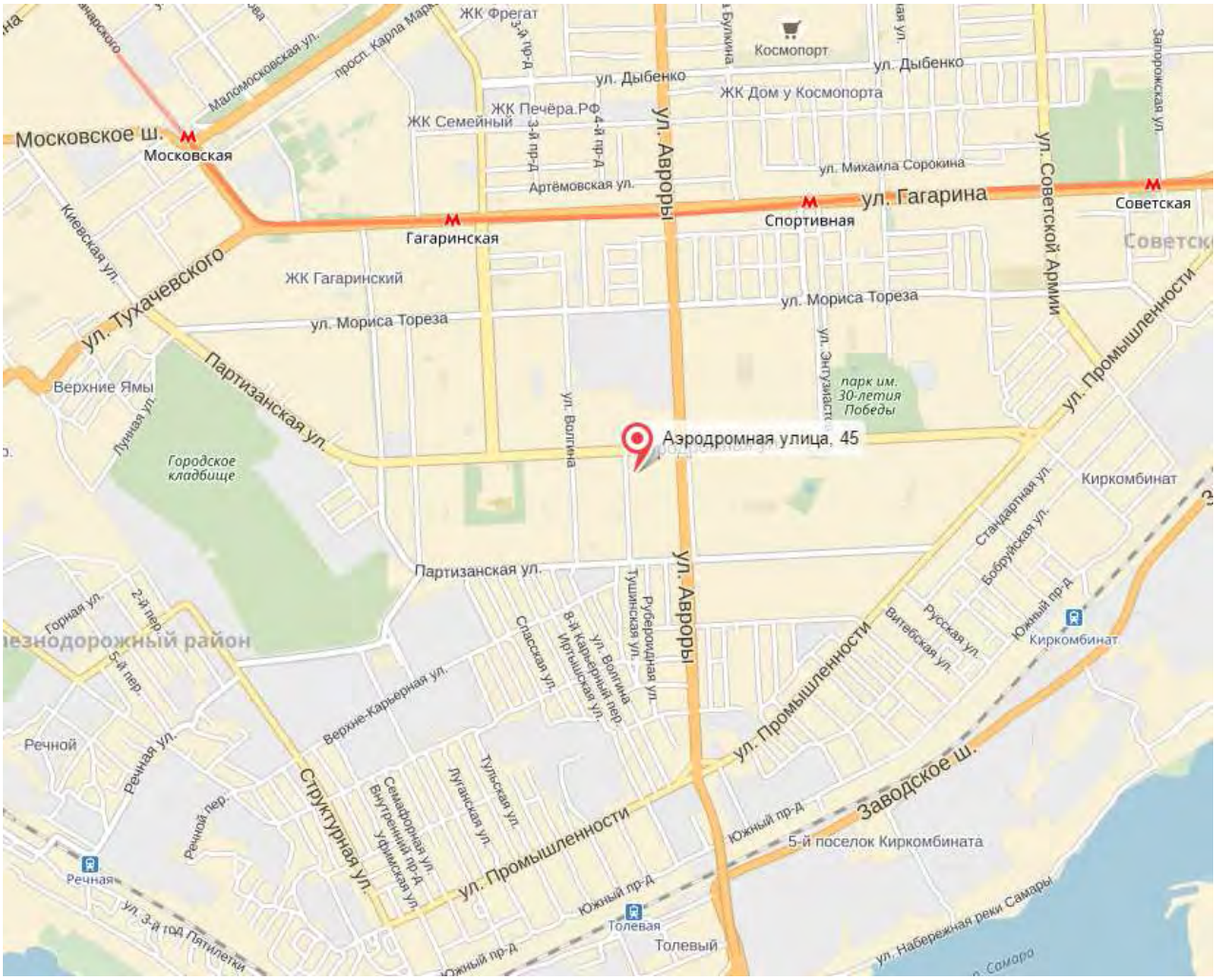
5.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 1 995,60 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/10	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1190,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	63-АД 585848 от 16 апреля 2010 года
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/9	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	63-АД 585846 от 16 апреля 2010 года
3	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/34	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	63-АД 585847 от 16 апреля 2010 года
4	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/35	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	63-АД 585845 от 16 апреля 2010 года
5	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/17	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	0,17055	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	63-АД 585850 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 4233/24820)
6	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/29	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	0,21114	Нежилое помещение офисного назначения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30	63-АД 585849 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 2217/10500)
	Итого:			**1 995,60**			

5.4.1 Местоположение на карте г. Самара




Аэродромная улица, 45
ул. Авроры
ул. Гагарина
ул. Дыбенко
ул. Мориса Тореза
ул. Тухачевского
Партизанская ул.
ул. Промышленности
Заводское ш.
Московское ш.
Московская
Гагаринская
Спортивная
Советская
ул. Советской Армии
ул. Промышленности
Космопорт
ЖК Фрегат
ЖК Дом у Космопорта
ЖК Семейный
ЖК Печёра.РФ
ЖК Гагаринский
Артёмовская ул.
ул. Михаила Сорокина
Верхние Ямы
Городское кладбище
парк им. 30-летия Победы
Киркомбинат
5-й поселок Киркомбината
Толевая
Толевый
Речная
Речной
Структурная ул.
Верхне-Карьерная ул.
Партизанская ул.
Южный пр-д
ул. Набережная реки Самары

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Свидетельство о государственной регистрации права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/10	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1 190,30	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 2, 3, 14, 15, 16, 17, 19	63-АД 585848 от 16 апреля 2010 года	Нет данных
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/9	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	Нежилое помещение офисного назначения, 4 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	63-АД 585846 от 16 апреля 2010 года	Нет данных
3	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/34	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №19	63-АД 585847 от 16 апреля 2010 года	Нет данных
4	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/35	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж поз. №22	63-АД 585845 от 16 апреля 2010 года	Нет данных
5	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/17	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	Нежилое помещение офисного назначения, 6 этаж комнаты №№ 1, 4-13, 18	63-АД 585850 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 4233/24820)	Нет данных
6	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/29	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	Нежилое помещение офисного назначения, 1 этаж поз. №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30	63-АД 585849 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 2217/10500)	Нет данных
	Итого:			**1 995,60**			**-**

5.4.2 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города;	5	районы средней удаленности;	4	удаленные районы; окраина;	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
		на главных магистралях и площадях с удобным подъездом		некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом		неудобный подъезд			
2	Состояние	новое строительство;	5	срок эксплуатации 5-7 лет,	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения;	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
		высококачественная отделка в отличном состоянии		высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии		стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии			
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м;	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
						коридорная система;			
						различные планировочные решения в рамках одного здания			
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной	3	отсутствие парковки	2

		здание		территории парковки		автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	**20-25**		**16-19**		**12-15**		**8-12**	

На основании проведенного анализа и приведенной выше классификации, класс объекта оценки определен как «В».

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 этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в феврале макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в январе 2018 года составил 2% (здесь и далее: г/г). При этом глава МЭР заявил, что «внутренний рынок и спрос вернулись к стабильному росту».

Интересным является то, что рост ВВП в январе наблюдался на фоне неожиданного ускорения промышленного производства. По данным Росстата, в январе 2018 года промышленное производство выросло на 2,9% после снижения на 1,5% в декабре прошлого года. С исключением сезонного и календарного факторов, промышленность показала рост на 2,4%. Стоит отметить, что такой результат превысил ожидания многих экономистов: большинство наших коллег не могли предположить, что после сильного падения промышленного производства в последние два месяца прошлого года, уже в январе оно вернется к росту.

Обратимся к динамике выпуска в разрезе сегментов: «**Добыча полезных ископаемых**» в январе увеличила выпуск на 1,1%, в сегменте «**Обрабатывающие производства**» падение на 2% сменилось резким ростом на 4,7%. В секторе «**Электроэнергия, газ и пар**» падение замедлилось до 2,2% с 5,5% в декабре 2017 года. Сегмент **«Водоснабжение»** усилил снижение до 4,6% с 4,2% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'17	-0,1	+0,1	-2,1	-1,0
Ноябрь'17	-1,0	-4,7	-6,4	-5,7
Декабрь'17	-1,0	-2,0	-5,5	-4,2
2017 год	**+2,0**	**+0,2**	**+0,1**	**-2,8**
Январь'18	+1,1	+4,7	-2,2	-4,6

Таким образом, росту промышленного производства в январе способствовали добывающий сегмент и, в особенности, обрабатывающая промышленность. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь 2018	Январь 2018 / Январь 2017	Январь 2018 / Декабрь 2017
Добыча угля, млн тонн	34,2	+1,2%	-5,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,7	-1,0%	+0,3%
Природный газ, млрд м3	57,9	-2,2%	+2,4%
Мясо скота, тыс. тонн	189	+12,4%	-15,4%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	415	+10,4%	-7,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	327	-2,6%	-4,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	8,3	-15,5%	+1,5%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	369	+2,0%	-16,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,3	-11,3%	-21,6%
Цемент, млн тонн	2,1	+4,8%	-26,4%
Бетон товарный, млн м3	1,4	-2,1%	-31,2%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	+3,5%	-5,8%
Трубы стальные, тыс. тонн	954	+14,9%	-5,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	113	+31,7%	+6,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,2	+18,3%	-72,2%

Отметим разнонаправленную динамику выпуска продукции в **добывающем сегменте**. Так, **добыча угля** в январе продемонстрировала рост в годовом выражении (+1,2%), в то время как объемы **добычи нефти** и **газа** снизились (-1% и -2,2% соответственно). В продовольственном сегменте **обрабатывающих производств** выделяется выпуск **мяса** (рост на 10-12%), в то время как некоторые позиции легкой промышленности показывают значительное снижение (в частности, выпуск **трикотажных и вязаных изделий** сократился на 15,5%). Производство **стройматериалов** показало смешанную динамику. В тяжелой промышленности отметим неплохой рост в ряде позиций, в частности, в производстве **стальных труб** (+14,9%). В автомобилестроении зафиксирован уверенный рост как по легковым, так и грузовым автотранспортным средствам (на 31,7% и 18,3% соответственно). Отдельно стоит отметить, что по заявлению Минэкономразвития, неожиданно высокие темпы роста в обрабатывающих отраслях в январе обусловлены временными факторами, также как и предшествовавший этому спад.

Помимо этого, накануне Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2017 года. Он составил 10,3 трлн руб., в то время как годом ранее российские компании заработали 11,3 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2017 году снизилась на 8,5%.

Показатель	2017 г.	Справочно: 2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 320,5	+11 285,1
Доля убыточных предприятий	26,3%	26,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с предыдущим годом до 26,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2017 г., млрд руб.	2017 г. / 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+270,1	-22,3%
Добыча полезных ископаемых	+2595,6	17,9%
Обрабатывающие производства	+2 902,8	-7,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+560,1	-7,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+554,9	-9,8%
Водоснабжение	+19,4	67,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 811,7	-22,6%
Строительство	+135,6	3,5%
Транспортировка и хранение	+910,8	-3,1%
Информация и связь	+384,7	24,3%

В 2017 году значительное число видов деятельности заработало положительный сальдированный финансовый результат. Тем не менее, его разнонаправленная динамика сохранилась по итогам года. Существенный рост показал сегмент «**Добыча полезных ископаемых**» (+17,9%), поддержанный ростом цен на сырье, а также **«Информация и связь»** (+24,3%) и **«Водоснабжение»** (+67,5%). С другой стороны, положительный сальдированный финансовый результат показал значительное сокращение в сегментах **«Сельское хозяйство»** (-22,3%), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (-22,6%, где снижение обусловлено низким платежеспособным спросом населения).

Банковский сектор после убытка в размере 81 млрд руб. в декабре на фоне санации ПАО «Промсвязьбанк», получил 71 млрд руб. прибыли в январе. Из этой суммы большая часть приходилась на Сбербанк – 65,3 млрд руб. За аналогичный период прошлого года прибыль сектора составила 114 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Говоря о прочих показателях банковского сектора, можно отметить снижение **активов на 0,8%** (до 84,0 трлн руб.) после роста на 1,8% в декабре. Совокупный объем **кредитов экономике** увеличился на 0,9%. В то же время объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1%. При этом прирост объема **кредитов физическим лицам** был ниже – он составил 0,7%. По состоянию на 1 февраля текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 42,6 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30,3 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 12,3 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен держался в среднем на уровне 0-0,1%. За весь февраль цены увеличились на 0,2%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 2,2%.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2018 гг.

Месяц	2016	2017
Октябрь	0,4%	0,2%
Ноябрь	0,4%	0,2%
Декабрь	0,4%	0,4%
	2017	2018
Январь	0,6%	0,3%
Февраль	0,2%	0,2%

Стоит отметить, что 9 февраля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была уменьшена на 25 б.п. до 7,5% годовых. Свое решение Банк России обосновал нахождением инфляции на устойчиво низком уровне, постепенным снижением инфляционных ожиданий, а также ослаблением краткосрочных проинфляционных рисков. При этом было отмечено, что в данных условиях регулятор продолжит снижение ключевой ставки и допускает завершение перехода от умеренно жесткой к нейтральной денежно-кредитной политике в текущем году.

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса незначительно увеличилось (до 56,7 руб. с 56,5 руб. в декабре 2017 года), однако к концу месяца значение курса доллара снизилось до 55,7 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2017-2018 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'17	58,0	57,9	57,7
Ноябрь'17	57,9	58,3	58,9
Декабрь'17	58,3	57,6	58,6
Январь'18	57,6	56,3	56,5
Февраль'18	56,3	55,7	56,7

Отметим, что 23 февраля международное рейтинговое агентство «Standard & Poor's» повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте со спекулятивного уровня «BB+» до инвестиционного «BBB-» со стабильным прогнозом. Агентство отметило, что на фоне увеличения цен на нефть, восстановление экономического роста в стране продолжится. Кроме того, были отмечены признаки восстановления кредитования. При этом, по мнению представителей агентства, демографические проблемы и низкая производительность продолжат сдерживать долгосрочный рост. Повышение кредитного рейтинга России может способствовать увеличению интереса к российским ценным бумагам со стороны нерезидентов.

Помимо денежно-кредитной политики Банка России, а также действий международных рейтинговых агентств, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам 2017 года составил 353,8 млрд долл. (+25,3%). В то же время товарный импорт по итогам прошлого года составил 237,8 млрд долл. (+24,2%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 115,3 млрд долл. (+27,5%).

Таким образом, можно видеть, что тенденция восстановления экспорта на протяжении 2017 года опережала соответствующую тенденцию импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в 2017 г.

Показатель	Млрд долл. США	2017 / 2016, %
Экспорт, в т. ч.	353,1	25,3
Топливно-энергетические товары	211,4	27,2
Металлы и изделия из них	37,3	29,3
в т. ч. цветные металлы	13,9	21,9
Машины, оборудование и транспортные средства	28,1	14,6
Продукция химической промышленности, в т.ч.	23,9	15,0
калийные удобрения	2,1	14,7
азотные удобрения	2,3	7,7
Продовольственные товары и с/х сырье	20,7	21,3
Импорт, в т. ч.	237,8	24,2
Машины, оборудование, транспортные средства	110,3	28,1
Продовольственные товары и с/х сырье	28,8	15,0
Продукция химической промышленности	40,3	19,0

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров по итогам 2017 года увеличился. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 27,2% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 29,3%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 15% на фоне роста цен на некоторые виды минеральных удобрений. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **машин, оборудования и транспортных средств** на 28,1%. В то же время импорт **продовольственных товаров и с/х сырья** увеличился на 15%, а ввоз **продукции химической промышленности** показал рост на 19%.

Показатель	Январь 2017	Январь 2018	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	8,0	12,8	60%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	3,1	7,1	> 2,3 раза
	1.02.17	**1.02.18**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	390,6	447,7	14,6%
	1.01.17	**1.01.18**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	514,1	529,1	2,9%

Отметим, что, по предварительным данным Банка России, счет текущих операций в январе 2018 года укрепился до 12,8 млрд долл. Рост произошел преимущественно под воздействием увеличения положительного сальдо внешней торговли товарами на фоне улучшения цен на основные товары российского экспорта при умеренном наращивании импорта. Что касается чистого вывоза частного капитала, то его рост был связан в основном с увеличением иностранных активов банков и прочих секторов.

Выводы:

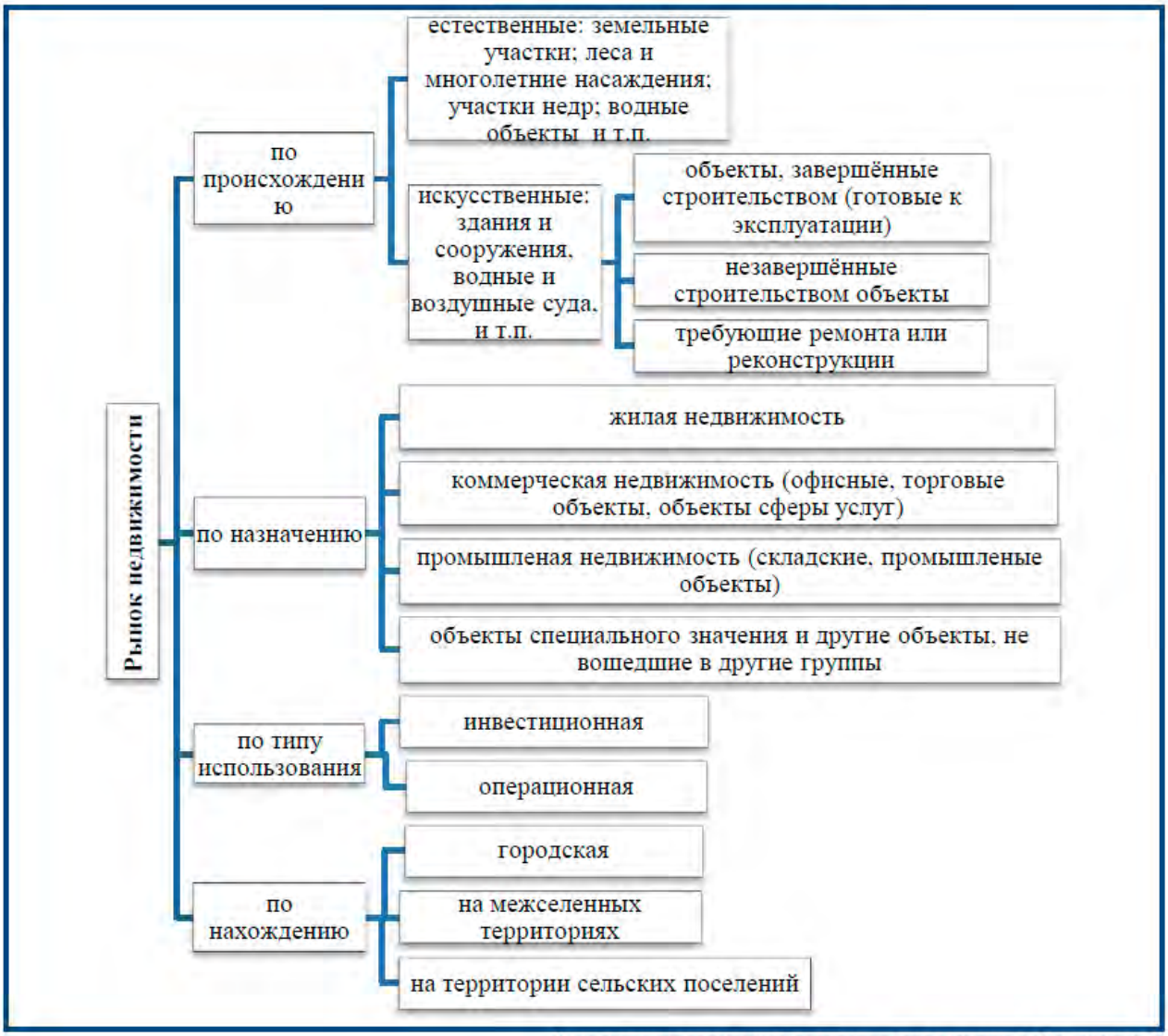
- ***ВВП в январе 2018 года вырос на 2%;***
- ***Промышленное производство в январе 2018 года выросло на 2,9% в годовом выражении после падения на 1,5% месяцем ранее;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в 2017 году составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 11,3 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,3 п.п. до 26,3%;***
- ***Банковский сектор за первый месяц 2018 года заработал сальдированную прибыль в объеме 71 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 65,3 млрд руб.) по сравнению со 114 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;***
- ***Потребительские цены в феврале 2018 года увеличились на 0,2%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция составила 2,2%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в феврале увеличилось до 56,7 руб. по сравнению с 56,5 руб. в январе, при этом на фоне роста цен на нефть и положительного рейтингового действия со стороны международного агентства «Standard & Poor's», к концу месяца курс укрепился до 55,7 руб. за доллар;***
- ***Товарный экспорт по итогам 2017 г. вырос по сравнению с предыдущим годом на 25,3% до 353 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период вырос на 24,2% до 238 млрд долл.);***
- ***По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2018 года составило 12,8 млрд долл. (+60%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 7,1 млрд долл. (вырос в 2,3 раза).***

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

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 – коммерческая недвижимость, сегменту рынка – офисная недвижимость.

6.3 Анализ рынка объекта оценки

Состояние рынка коммерческой недвижимости Самары

Еще сравнительно недавно по всему городу Самара ощущалась острая нехватка высококачественной и выгодной коммерческой недвижимости. А уже сегодня в городе все больше и чаще строят современные здания для офисов и торговых помещений. Приступить к активному развитию данного сегмента рынка недвижимости в качественном отношении застройщиков подтолкнули санкции, наложенные на национальные и межнациональные компании, не стабильный курс доллара и обвал экономики.

Рынок предложений в области коммерческой недвижимости Самары по итогам первого полугодия 2014 года выглядит так: на продажу уже выставлены 1096 объектов, а для аренды предложено 1027 объектов, поэтому аренда офиса в Самаре более чем возможна.

Предложения от застройщиков

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабильный. За последние два года по всему городу было сдано в эксплуатацию более 200 тысяч квадратных метров офисных и складских площадей. Среди них БЦ «Скала», «Биг Бен», «Ладья», офисные центры «Витязь», «Деловой мир», «Глобус», Sky City и ОЦ «Алабинский». Готовятся к сдачи в эксплуатацию офисные центры «Вертикаль», «Москва» и «Галактика» гостиницей и подземным паркингом. На начальном этапе строительства находятся такие объекты, как офисный центр на ул. Урицкого с помещениями разной классности, административно-офисное здание на ул. Мичурина и ОТЦ «Титаник» с помещениями под офисы высокого класса.

Самыми популярными районами Самары для аренды коммерческой недвижимости в связи со своей дешевизной и отдаленностью от центра города считаются Красноглинский и Куйбышевский административные районы. А самыми дорогими в плане аренды нежилой недвижимости являются Ленинский, Самарский и Октябрьский районы. При этом диапазон цен предлагаемых офисных помещений лежит в пределах от 10 до 195 тысяч рублей за квадратный метр.

Практически по всему городу стали появляться выгодные предложения по продаже и аренде помещений в подвалах зданий, которые были реконструированы и стали пригодны для размещения в них офисов. И такие предложения стали основой нижнего ценового сегмента всего рынка недвижимости. При этом в верхний ценовой сегмент занимают новые торговые площади с дорогим ремонтом, которые находятся в местах большого скопления людей и с высоким автомобильным трафиком.

Аренда коммерческой недвижимости в Самаре

Активность на рынке аренды нежилой недвижимости Самары остается на среднем уровне. Дело в том, что экономический кризис четко разделил имеющиеся предложения по качественным характеристикам. В частности, доход того или иного коммерческого объекта не зависит от места его расположения, зато наиболее востребованными остаются небольшие площади в местах высокой пешеходной активности. Поэтому арендная ставка на

подобные объекты повысилась приблизительно на 3%, по сравнению с началом года, и сегодня аренда производственных помещений в Самареобойдется в среднем в 612 рублей за квадратный метр.

Традиционно самыми дорогими коммерческими помещениями являются офисы и торговые площади в Ленинском и Самарском районах, где аренда производственных помещений на 9% выше по отношению к таким же коммерческим объектам на периферии города.

Источник: http://glob-news.ru/2017/02/21/sostoyanie-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-samary/

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;
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- Расположение объекта;
- Качество отделки;
- Площадь объекта;
- Имущественные права;

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

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента коммерческой недвижимости представлена в следующей ниже таблице.

Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
8	Площадь, кв.м.	150,00	151,00	304,50	307,00	600,00	326,00
9	Стоимость, руб. с НДС	5 400 000,00	5 587 000,00	11 200 000,00	12 000 000,00	20 000 000,00	13 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	36 000,00	37 000,00	36 781,61	39 087,95	33 333,33	41 411,04
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	30 508,47	31 355,93	31 170,86	33 125,38	28 248,58	35 094,10

12	Состояние	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/164936909/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/167240881/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/167240849/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/184290363/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166099010/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/184290440/

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

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

Основными факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, являются местоположение, площадь, качество отделки. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие ограничений (обременений) и правовой статус объекта.

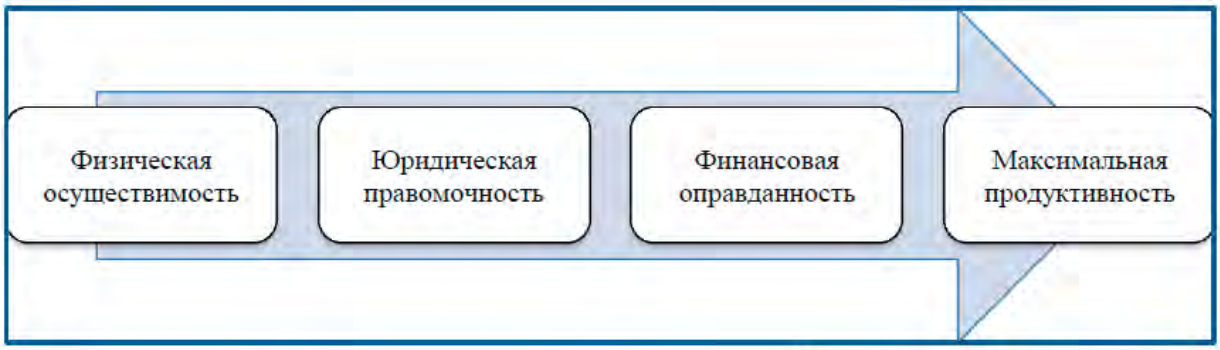
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 30 000 руб. за один квадратный метр до 41 000 руб. за один квадратный метр.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- отбор вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки – офисная и жилая застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- торговое;
- офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	-	+
Юридическая допустимость	-	+
Экономическая целесообразность	-	+
Максимальная стоимость	-	+

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использованияс проведением косметического ремонта и тому подобное);
- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы

Торговое назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствует современным требованиям, предъявляемым к торговым зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта офисного назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству.

Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- окружения объекта оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- перспектив развития района;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта офисного назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве офисной недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве офисной недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве офисной недвижимости, т.е. текущее использование.

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, увеличенную на стоимость земельного участка.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего дома, в целом может привести к существенным погрешностям.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. 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 не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

При анализе рынка и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. 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 возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

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 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 применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного и доходного подходов. По мнению Оценщика, применение данных методов позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные 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.

9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
8	Площадь, кв.м.	150,00	151,00	304,50	307,00	600,00	326,00
9	Стоимость, руб. с НДС	5 400 000,00	5 587 000,00	11 200 000,00	12 000 000,00	20 000 000,00	13 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	36 000,00	37 000,00	36 781,61	39 087,95	33 333,33	41 411,04
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	30 508,47	31 355,93	31 170,86	33 125,38	28 248,58	35 094,10
12	Состояние	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/164936909/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/167240881/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/167240849/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/184290363/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166099010/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/184290440/

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

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Объем передаваемых прав.
- Финансовые условия.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Снижение цены в процессе торгов.
- Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
- Местоположение.
- Соотношение площадей.
- Площадь объекта.
- Состояние помещения.

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» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 169, корректировка на уторгование для объектов недвижимости из доверительного интервала составляет 9,5-10,5% в меньшую сторону.

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

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1 Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2 Высокобюджетные офисы (Офисы	9,7%	9,2%	10,2%

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

Учитывая вышеизложенное Оценщик принимает размер корректировки на торг. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 169 поправка составит **-10,00%**.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Ноябрь 2017 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на местоположение объекта

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

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера рис. 57, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

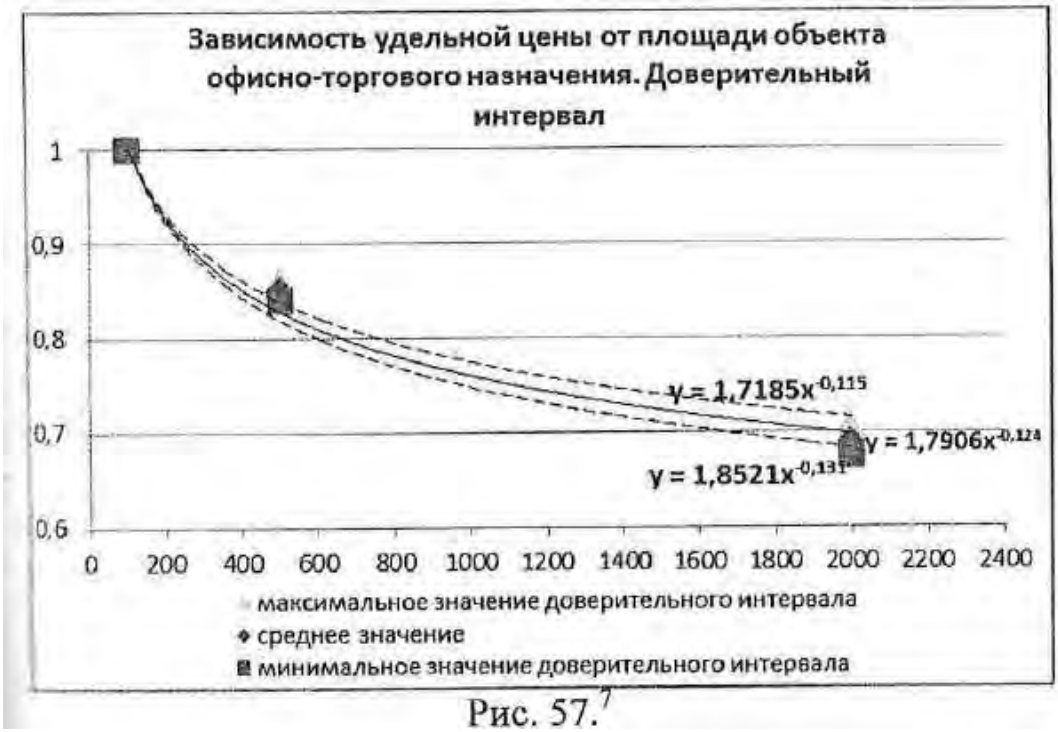


Рис. 57.[7]

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

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

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

9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/10

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		5 400 000	5 587 000	11 200 000	12 000 000	20 000 000	13 500 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 190,30	150,00	151,00	304,50	307,00	600,00	326,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**36 000,00**	**37 000,00**	**36 781,61**	**39 087,95**	**33 333,33**	**41 411,04**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**30 508,47**	**31 355,93**	**31 170,86**	**33 125,38**	**28 248,58**	**35 094,10**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**31 583,89**					
	Коэффициент вариации		**7,38%**					
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		30 508,47	31 355,93	31 170,86	33 125,38	28 248,58	35 094,10
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**

	Корректировка ед. цены		-3 050,85	-3 135,59	-3 117,09	-3 312,54	-2 824,86	-3 509,41
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
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	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70
12	**Площадь, кв.м**	1 190,30	150,0	151,0	304,5	307,0	600,0	326,0
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	0,7441	0,9620	0,9612	0,8811	0,8802	0,8100	0,8737
	Корректировка		**-22,65%**	**-22,59%**	**-15,55%**	**-15,46%**	**-8,14%**	**-14,83%**
	Корректировка ед. цены		-6 219,15	-6 374,97	-4 362,37	-4 609,06	-2 069,49	-4 684,01
	Скорректированная ед. цена		21 238,45	21 845,33	23 691,43	25 203,74	23 354,21	26 900,69
13	**Тип отделки**	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		**18,00%**	**18,00%**	**18,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		3 822,92	3 932,16	4 264,46	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**25 061,37**	**25 777,49**	**27 955,89**	**25 203,74**	**23 354,21**	**26 900,69**
	Среднее значение, руб./кв.м		**25 708,90**					
14	**Коэффициент вариации**		**6,20%**					
15	**Число внесенных корректировок**	15,00	3	3	3	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-5 447,1**	**-5 578,4**	**-3 215,0**	**-7 921,6**	**-4 894,4**	**-8 193,4**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-15,13%**	**-15,08%**	**-8,74%**	**-20,27%**	**-14,68%**	**-19,79%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,133	0,133	0,133
		37,56	5,000	5,000	5,000	7,519	7,519	7,519

18	**Удельный вес**	1,00	0,133	0,133	0,133	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		3 333,16	3 428,41	3 718,13	5 040,75	4 670,84	5 380,14
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**25 571,43**						

9.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/9

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		5 400 000	5 587 000	11 200 000	12 000 000	20 000 000	13 500 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	248,20	150,00	151,00	304,50	307,00	600,00	326,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**36 000,00**	**37 000,00**	**36 781,61**	**39 087,95**	**33 333,33**	**41 411,04**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**30 508,47**	**31 355,93**	**31 170,86**	**33 125,38**	**28 248,58**	**35 094,10**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**31 583,89**					
	Коэффициент вариации		**7,38%**					
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		30 508,47	31 355,93	31 170,86	33 125,38	28 248,58	35 094,10
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**

	Корректировка ед. цены		-3 050,85	-3 135,59	-3 117,09	-3 312,54	-2 824,86	-3 509,41
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
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	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70
12	**Площадь, кв.м**	248,20	150,0	151,0	304,5	307,0	600,0	326,0
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	0,9037	0,9620	0,9612	0,8811	0,8802	0,8100	0,8737
	Корректировка		**-6,06%**	**-5,98%**	**2,56%**	**2,67%**	**11,57%**	**3,43%**
	Корректировка ед. цены		-1 663,93	-1 687,57	718,18	796,00	2 941,52	1 083,36
	Скорректированная ед. цена		25 793,67	26 532,73	28 771,98	30 608,80	28 365,22	32 668,06
13	**Тип отделки**	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		**18,00%**	**18,00%**	**18,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		4 642,86	4 775,89	5 178,96	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**30 436,53**	**31 308,62**	**33 950,94**	**30 608,80**	**28 365,22**	**32 668,06**
	Среднее значение, руб./кв.м		**31 223,03**					
14	**Коэффициент вариации**		**6,19%**					
15	**Число внесенных корректировок**	15,00	3	3	3	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-71,9**	**-47,3**	**2 780,1**	**-2 516,6**	**116,6**	**-2 426,0**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-0,20%**	**-0,13%**	**7,56%**	**-6,44%**	**0,35%**	**-5,86%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,133	0,133	0,133
		37,56	5,000	5,000	5,000	7,519	7,519	7,519

18	**Удельный вес**	1,00	0,133	0,133	0,133	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		4 048,06	4 164,05	4 515,48	6 121,76	5 673,04	6 533,61
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**31 056,00**						

9.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/34

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		5 400 000	5 587 000	11 200 000	12 000 000	20 000 000	13 500 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	150,60	150,00	151,00	304,50	307,00	600,00	326,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**36 000,00**	**37 000,00**	**36 781,61**	**39 087,95**	**33 333,33**	**41 411,04**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**30 508,47**	**31 355,93**	**31 170,86**	**33 125,38**	**28 248,58**	**35 094,10**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**31 583,89**					
	Коэффициент вариации		**7,38%**					
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		30 508,47	31 355,93	31 170,86	33 125,38	28 248,58	35 094,10
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**
	Корректировка ед. цены		-3 050,85	-3 135,59	-3 117,09	-3 312,54	-2 824,86	-3 509,41

	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
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	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70

12	**Площадь, кв.м**	150,60	150,0	151,0	304,5	307,0	600,0	326,0
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	0,9615	0,9620	0,9612	0,8811	0,8802	0,8100	0,8737
	Корректировка		**-0,05%**	**0,03%**	**9,12%**	**9,24%**	**18,70%**	**10,05%**
	Корректировка ед. цены		-13,73	8,47	2 558,51	2 754,70	4 754,23	3 174,26
	Скорректированная ед. цена		27 443,87	28 228,77	30 612,31	32 567,50	30 177,93	34 758,96
13	**Тип отделки**	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		**18,00%**	**18,00%**	**18,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		4 939,90	5 081,18	5 510,22	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**32 383,77**	**33 309,95**	**36 122,53**	**32 567,50**	**30 177,93**	**34 758,96**
	Среднее значение, руб./кв.м		**33 220,11**					
14	**Коэффициент вариации**		**6,20%**					
15	**Число внесенных корректировок**	15,00	3	3	3	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**1 875,3**	**1 954,0**	**4 951,7**	**-557,9**	**1 929,4**	**-335,1**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**5,21%**	**5,28%**	**13,46%**	**-1,43%**	**5,79%**	**-0,81%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,133	0,133	0,133
		37,56	5,000	5,000	5,000	7,519	7,519	7,519
18	**Удельный вес**	1,00	0,133	0,133	0,133	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		4 307,04	4 430,22	4 804,30	6 513,50	6 035,59	6 951,79

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**33 042,44**						

9.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/35

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		5 400 000	5 587 000	11 200 000	12 000 000	20 000 000	13 500 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	53,30	150,00	151,00	304,50	307,00	600,00	326,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**36 000,00**	**37 000,00**	**36 781,61**	**39 087,95**	**33 333,33**	**41 411,04**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**30 508,47**	**31 355,93**	**31 170,86**	**33 125,38**	**28 248,58**	**35 094,10**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**31 583,89**					
	Коэффициент вариации		**7,38%**					
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		30 508,47	31 355,93	31 170,86	33 125,38	28 248,58	35 094,10
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**
	Корректировка ед. цены		-3 050,85	-3 135,59	-3 117,09	-3 312,54	-2 824,86	-3 509,41

	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
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	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70

12	**Площадь, кв.м**	53,30	150,0	151,0	304,5	307,0	600,0	326,0
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	1,0937	0,9620	0,9612	0,8811	0,8802	0,8100	0,8737
	Корректировка		**13,69%**	**13,78%**	**24,13%**	**24,26%**	**35,02%**	**25,18%**
	Корректировка ед. цены		3 758,95	3 888,76	6 769,38	7 232,59	8 903,38	7 953,03
	Скорректированная ед. цена		31 216,55	32 109,06	34 823,18	37 045,39	34 327,08	39 537,73
13	**Тип отделки**	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		**18,00%**	**18,00%**	**18,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		5 618,98	5 779,63	6 268,17	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**36 835,53**	**37 888,69**	**41 091,35**	**37 045,39**	**34 327,08**	**39 537,73**
	Среднее значение, руб./кв.м		**37 787,63**					
14	**Коэффициент вариации**		**6,20%**					
15	**Число внесенных корректировок**	15,00	3	3	3	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**6 327,1**	**6 532,8**	**9 920,5**	**3 920,0**	**6 078,5**	**4 443,6**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**17,58%**	**17,66%**	**26,97%**	**10,03%**	**18,24%**	**10,73%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,133	0,133	0,133
		37,56	5,000	5,000	5,000	7,519	7,519	7,519
18	**Удельный вес**	1,00	0,133	0,133	0,133	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		4 899,13	5 039,20	5 465,15	7 409,08	6 865,42	7 907,55

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**37 585,53**						

9.2.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/17

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		5 400 000	5 587 000	11 200 000	12 000 000	20 000 000	13 500 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	248,20	150,00	151,00	304,50	307,00	600,00	326,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**36 000,00**	**37 000,00**	**36 781,61**	**39 087,95**	**33 333,33**	**41 411,04**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**30 508,47**	**31 355,93**	**31 170,86**	**33 125,38**	**28 248,58**	**35 094,10**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**31 583,89**					
	Коэффициент вариации		**7,38%**					
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		30 508,47	31 355,93	31 170,86	33 125,38	28 248,58	35 094,10
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**
	Корректировка ед. цены		-3 050,85	-3 135,59	-3 117,09	-3 312,54	-2 824,86	-3 509,41

	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
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	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70

12	**Площадь, кв.м**	248,20	150,0	151,0	304,5	307,0	600,0	326,0
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	0,9037	0,9620	0,9612	0,8811	0,8802	0,8100	0,8737
	Корректировка		**-6,06%**	**-5,98%**	**2,56%**	**2,67%**	**11,57%**	**3,43%**
	Корректировка ед. цены		-1 663,93	-1 687,57	718,18	796,00	2 941,52	1 083,36
	Скорректированная ед. цена		25 793,67	26 532,73	28 771,98	30 608,80	28 365,22	32 668,06
13	**Тип отделки**	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		**18,00%**	**18,00%**	**18,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		4 642,86	4 775,89	5 178,96	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**30 436,53**	**31 308,62**	**33 950,94**	**30 608,80**	**28 365,22**	**32 668,06**
	Среднее значение, руб./кв.м		**31 223,03**					
14	**Коэффициент вариации**		**6,19%**					
15	**Число внесенных корректировок**	15,00	3	3	3	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-71,9**	**-47,3**	**2 780,1**	**-2 516,6**	**116,6**	**-2 426,0**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-0,20%**	**-0,13%**	**7,56%**	**-6,44%**	**0,35%**	**-5,86%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,133	0,133	0,133
		37,56	5,000	5,000	5,000	7,519	7,519	7,519
18	**Удельный вес**	1,00	0,133	0,133	0,133	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		4 048,06	4 164,05	4 515,48	6 121,76	5 673,04	6 533,61

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**31 056,00**						

9.2.6 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/29

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		5 400 000	5 587 000	11 200 000	12 000 000	20 000 000	13 500 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	105,00	150,00	151,00	304,50	307,00	600,00	326,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**36 000,00**	**37 000,00**	**36 781,61**	**39 087,95**	**33 333,33**	**41 411,04**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**30 508,47**	**31 355,93**	**31 170,86**	**33 125,38**	**28 248,58**	**35 094,10**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**31 583,89**					
	Коэффициент вариации		**7,38%**					
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		30 508,47	31 355,93	31 170,86	33 125,38	28 248,58	35 094,10
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**
	Корректировка ед. цены		-3 050,85	-3 135,59	-3 117,09	-3 312,54	-2 824,86	-3 509,41

	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
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	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,62	28 220,34	28 053,77	29 812,84	25 423,72	31 584,69
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 457,60	28 220,30	28 053,80	29 812,80	25 423,70	31 584,70

12	**Площадь, кв.м**	105,00	150,0	151,0	304,5	307,0	600,0	326,0
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	1,0055	0,9620	0,9612	0,8811	0,8802	0,8100	0,8737
	Корректировка		**4,52%**	**4,61%**	**14,12%**	**14,24%**	**24,14%**	**15,09%**
	Корректировка ед. цены		1 241,08	1 300,96	3 961,20	4 245,34	6 137,28	4 766,13
	Скорректированная ед. цена		28 698,68	29 521,26	32 015,00	34 058,14	31 560,98	36 350,83
13	**Тип отделки**	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Черновая отделка	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		**18,00%**	**18,00%**	**18,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		5 165,76	5 313,83	5 762,70	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**33 864,44**	**34 835,09**	**37 777,70**	**34 058,14**	**31 560,98**	**36 350,83**
	Среднее значение, руб./кв.м		**34 741,20**					
14	**Коэффициент вариации**		**6,20%**					
15	**Число внесенных корректировок**	15,00	3	3	3	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**3 356,0**	**3 479,2**	**6 606,8**	**932,8**	**3 312,4**	**1 256,7**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**9,32%**	**9,40%**	**17,96%**	**2,39%**	**9,94%**	**3,03%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,133	0,133	0,133
		37,56	5,000	5,000	5,000	7,519	7,519	7,519
18	**Удельный вес**	1,00	0,133	0,133	0,133	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		4 503,97	4 633,07	5 024,43	6 811,63	6 312,20	7 270,17

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**34 555,47**						

9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м^2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/10	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1 190,30	25 571,43	1,00	1 190,30	30 437 673,13
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/9	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	31 056,00	1,00	248,20	7 708 099,20
3	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/34	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	33 042,44	1,00	150,60	4 976 191,46
4	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/35	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	37 585,53	1,00	53,30	2 003 308,75
5	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/17	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	31 056,00	0,17055	42,33	1 314 600,48
6	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/29	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	34 555,47	0,21114	22,17	766 094,77
	Итого:			**1995,60**				**47 205 967,79**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 01 июня 2018 года без НДС составляет: 47 205 967,79 руб. (Сорок семь миллионов двести пять тысяч девятьсот шестьдесят семь рублей 79 копеек.)

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного отчета для расчета рыночной стоимости помещения использовался метод дисконтирования денежного потока. Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Спрос на аренду помещений значительно превосходит спрос на приобретение объектов в собственность. Вероятно, это связано с отсутствием в настоящий момент на российском рынке крупных торговых компаний, готовых вложить значительные средства в недвижимость.

Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Понятие «доход» имеет несколько различных значений. Для целей определения рыночной стоимости методом дисконтирования денежного потока выделяют три основных уровня дохода:

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;

Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;

Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

- Условно-постоянные, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Условно-переменные, размер которых зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Резерв на замещение, средства, необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объект с целью сохранения стабильного уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

На основании экспертных исследований сборников предложений и спроса объектов недвижимости, были получены аналоги для определения средних ставок арендной платы за 1 кв.м. в год. Выбор аналогов производился на основании журнала «Rway», банков данных риэлтерских фирм. Предпосылкой поиска сравнимых аналогов являлись местоположение и средняя площадь помещения. Выборка данных приведена ниже:

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
8	Площадь, кв.м.	300,00	307,00	171,00	500,00	452,90
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	4 000,00	5 400,00	5 615,00	6 000,00	6 000,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	3 389,83	4 576,27	4 758,47	5 084,75	5 084,75
11	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
12	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
13	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/166661370/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/164681855/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/166661733/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/167243029/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/167243192/

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставки аренды проводились следующие дополнительные корректировки.

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Объем передаваемых прав.
- Финансовые условия.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Снижение цены в процессе торгов.
- Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
- Местоположение.
- Соотношение площадей.
- Площадь объекта.
- Состояние помещения.

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения по аренде объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования. 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)

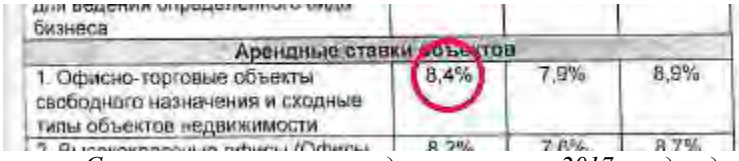
Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий аренды (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия аренды 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» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 169 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 7,9-8,9% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,40%**.



бизнеса			
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%

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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Ноябрь 2017г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

Ставки аренды на площади могут значительно различаться в зависимости от местоположения, которое определяется характером окружающей застройки, престижностью района и другими факторами. Все Аналоги расположены в сопоставимых районах, ставки не корректировались.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 $м^2$ в зависимости от общей площади.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера рис. 58, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

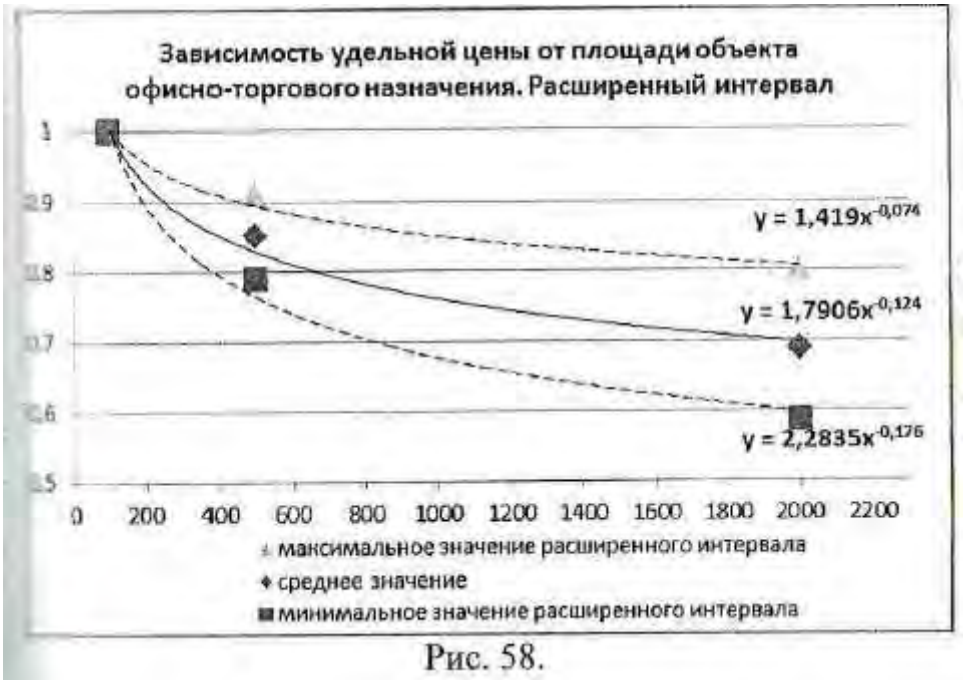


Рис. 58.

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

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала.

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/10

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		4 000	5 400	5 615	6 000	6 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	1 190,30	300,00	307,00	171,00	500,00	452,90
4	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		**4 000,00**	**5 400,00**	**5 615,00**	**6 000,00**	**6 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**3 389,83**	**4 576,27**	**4 758,47**	**5 084,75**	**5 084,75**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**4 578,81**				
	Коэффициент вариации		**15,28%**				
6	**Имущественные права**	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	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		3 389,83	4 576,27	4 758,47	5 084,75	5 084,75
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**

	Корректировка ед. цены		-284,75	-384,41	-399,71	-427,12	-427,12
	Скорректированная ед. цена		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
12	**Площадь, кв.м**	1 190,30	300,0	307,0	171,0	500,0	452,9
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	0,7441	0,8827	0,8802	0,9465	0,8286	0,8388
	Корректировка		**-15,70%**	**-15,46%**	**-21,38%**	**-10,20%**	**-11,29%**
	Корректировка ед. цены		-487,50	-648,07	-931,91	-475,08	-525,84
	Скорректированная ед. цена		2 617,60	3 543,83	3 426,89	4 182,52	4 131,76
13	**Тип отделки**	Условно хорошее	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	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		**2 617,60**	**3 543,83**	**3 426,89**	**4 182,52**	**4 131,76**
	Среднее значение, руб./кв.м		**3 580,52**				
14	**Коэффициент вариации**		**17,77%**				
15	**Число внесенных корректировок**	10,00	2	2	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-772,2**	**-1 032,4**	**-1 331,6**	**-902,2**	**-953,0**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-19,31%**	**-19,12%**	**-23,72%**	**-15,04%**	**-15,88%**
		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**		523,52	708,77	685,38	836,50	826,35
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**3 580,52**					

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/9

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		4 000	5 400	5 615	6 000	6 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	248,20	300,00	307,00	171,00	500,00	452,90
4	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		**4 000,00**	**5 400,00**	**5 615,00**	**6 000,00**	**6 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**3 389,83**	**4 576,27**	**4 758,47**	**5 084,75**	**5 084,75**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**4 578,81**				
	Коэффициент вариации		**15,28%**				
6	**Имущественные права**	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	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		3 389,83	4 576,27	4 758,47	5 084,75	5 084,75
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**

	Корректировка ед. цены		-284,75	-384,41	-399,71	-427,12	-427,12
	Скорректированная ед. цена		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
12	**Площадь, кв.м**	248,20	300,0	307,0	171,0	500,0	452,9
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	0,9037	0,8827	0,8802	0,9465	0,8286	0,8388
	Корректировка		**2,38%**	**2,67%**	**-4,52%**	**9,06%**	**7,74%**
	Корректировка ед. цены		73,90	111,92	-197,02	421,98	360,50
	Скорректированная ед. цена		3 179,00	4 303,82	4 161,78	5 079,58	5 018,10
13	**Тип отделки**	Условно хорошее	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	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		**3 179,00**	**4 303,82**	**4 161,78**	**5 079,58**	**5 018,10**
	Среднее значение, руб./кв.м		**4 348,46**				
14	**Коэффициент вариации**		**17,77%**				
15	**Число внесенных корректировок**	10,00	2	2	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-210,8**	**-272,5**	**-596,7**	**-5,2**	**-66,6**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-5,27%**	**-5,05%**	**-10,63%**	**-0,09%**	**-1,11%**
		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**		635,80	860,76	832,36	1 015,92	1 003,62
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**4 348,46**					

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/34

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		4 000	5 400	5 615	6 000	6 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	150,60	300,00	307,00	171,00	500,00	452,90
4	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		**4 000,00**	**5 400,00**	**5 615,00**	**6 000,00**	**6 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**3 389,83**	**4 576,27**	**4 758,47**	**5 084,75**	**5 084,75**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**4 578,81**				
	Коэффициент вариации		**15,28%**				
6	**Имущественные права**	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	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		3 389,83	4 576,27	4 758,47	5 084,75	5 084,75
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**

	Корректировка ед. цены		-284,75	-384,41	-399,71	-427,12	-427,12
	Скорректированная ед. цена		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
12	**Площадь, кв.м**	150,60	300,0	307,0	171,0	500,0	452,9
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	0,9615	0,8827	0,8802	0,9465	0,8286	0,8388
	Корректировка		**8,93%**	**9,24%**	**1,58%**	**16,04%**	**14,63%**
	Корректировка ед. цены		277,29	387,33	68,87	747,08	681,41
	Скорректированная ед. цена		3 382,39	4 579,23	4 427,67	5 404,68	5 339,01
13	**Тип отделки**	Условно хорошее	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	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		**3 382,39**	**4 579,23**	**4 427,67**	**5 404,68**	**5 339,01**
	Среднее значение, руб./кв.м		**4 626,60**				
14	**Коэффициент вариации**		**17,77%**				
15	**Число внесенных корректировок**	10,00	2	2	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-7,4**	**3,0**	**-330,8**	**319,9**	**254,3**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-0,19%**	**0,06%**	**-5,89%**	**5,33%**	**4,24%**
		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**		676,48	915,85	885,53	1 080,94	1 067,80
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**4 626,60**					

10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/35

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		4 000	5 400	5 615	6 000	6 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	53,30	300,00	307,00	171,00	500,00	452,90
4	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		**4 000,00**	**5 400,00**	**5 615,00**	**6 000,00**	**6 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**3 389,83**	**4 576,27**	**4 758,47**	**5 084,75**	**5 084,75**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**4 578,81**				
	Коэффициент вариации		**15,28%**				
6	**Имущественные права**	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	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		3 389,83	4 576,27	4 758,47	5 084,75	5 084,75
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**

	Корректировка ед. цены		-284,75	-384,41	-399,71	-427,12	-427,12
	Скорректированная ед. цена		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
12	**Площадь, кв.м**	53,30	300,0	307,0	171,0	500,0	452,9
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	1,0937	0,8827	0,8802	0,9465	0,8286	0,8388
	Корректировка		**23,90%**	**24,26%**	**15,55%**	**31,99%**	**30,39%**
	Корректировка ед. цены		742,12	1 016,95	677,79	1 489,97	1 415,44
	Скорректированная ед. цена		3 847,22	5 208,85	5 036,59	6 147,57	6 073,04
13	**Тип отделки**	Условно хорошее	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	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		**3 847,22**	**5 208,85**	**5 036,59**	**6 147,57**	**6 073,04**
	Среднее значение, руб./кв.м		**5 262,65**				
14	**Коэффициент вариации**		**17,77%**				
15	**Число внесенных корректировок**	10,00	2	2	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**457,4**	**632,6**	**278,1**	**1 062,8**	**988,3**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**11,44%**	**11,71%**	**4,95%**	**17,71%**	**16,47%**
		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**		769,44	1 041,77	1 007,32	1 229,51	1 214,61
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**5 262,65**					

10.2.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/17

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		4 000	5 400	5 615	6 000	6 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	248,20	300,00	307,00	171,00	500,00	452,90
4	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		**4 000,00**	**5 400,00**	**5 615,00**	**6 000,00**	**6 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**3 389,83**	**4 576,27**	**4 758,47**	**5 084,75**	**5 084,75**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**4 578,81**				
	Коэффициент вариации		**15,28%**				
6	**Имущественные права**	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	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		3 389,83	4 576,27	4 758,47	5 084,75	5 084,75
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**

	Корректировка ед. цены		-284,75	-384,41	-399,71	-427,12	-427,12
	Скорректированная ед. цена		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
12	**Площадь, кв.м**	248,20	300,0	307,0	171,0	500,0	452,9
	свободный член	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906	1,7906
	степень	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240	-0,1240
	y	0,9037	0,8827	0,8802	0,9465	0,8286	0,8388
	Корректировка		**2,38%**	**2,67%**	**-4,52%**	**9,06%**	**7,74%**
	Корректировка ед. цены		73,90	111,92	-197,02	421,98	360,50
	Скорректированная ед. цена		3 179,00	4 303,82	4 161,78	5 079,58	5 018,10
13	**Тип отделки**	Условно хорошее	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	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		**3 179,00**	**4 303,82**	**4 161,78**	**5 079,58**	**5 018,10**
	Среднее значение, руб./кв.м		**4 348,46**				
14	**Коэффициент вариации**		**17,77%**				
15	**Число внесенных корректировок**	10,00	2	2	2	2	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-210,8**	**-272,5**	**-596,7**	**-5,2**	**-66,6**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-5,27%**	**-5,05%**	**-10,63%**	**-0,09%**	**-1,11%**
		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**		635,80	860,76	832,36	1 015,92	1 003,62
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**4 348,46**					

10.2.6 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0000000:0:1939/29

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		4 000	5 400	5 615	6 000	6 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	105,00	300,00	307,00	171,00	500,00	452,90
4	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		**4 000,00**	**5 400,00**	**5 615,00**	**6 000,00**	**6 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**3 389,83**	**4 576,27**	**4 758,47**	**5 084,75**	**5 084,75**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**4 578,81**				
	Коэффициент вариации		**15,28%**				
6	**Имущественные права**	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	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		3 389,83	4 576,27	4 758,47	5 084,75	5 084,75
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**	**-8,40%**

	Корректировка ед. цены		-284,75	-384,41	-399,71	-427,12	-427,12
	Скорректированная ед. цена		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
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		3 105,08	4 191,86	4 358,76	4 657,63	4 657,63
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Авроры, 110к1
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	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		3 105,10	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 657,60
12	**Площадь, кв.м**	105,00	300,0	307,0	171,0	500,0	452,9
	Корректировка		**7,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**7,00%**
	Корректировка ед. цены		217,36	0,00	0,00	0,00	326,03
	Скорректированная ед. цена		3 322,46	4 191,90	4 358,80	4 657,60	4 983,63
13	**Тип отделки**	Условно хорошее	Хорошее (офисная отделка)	Хорошее (офисная отделка)	Хорошее (офисная отделка)	Хорошее (офисная отделка)	Хорошее (офисная отделка)
	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		**3 322,46**	**4 191,90**	**4 358,80**	**4 657,60**	**4 983,63**
	Среднее значение, руб./кв.м		**4 302,88**				
14	**Коэффициент вариации**		**14,54%**				
15	**Число внесенных корректировок**	7,00	2	1	1	1	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-67,4**	**-384,4**	**-399,7**	**-427,2**	**-101,1**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-1,69%**	**-7,12%**	**-7,12%**	**-7,12%**	**-1,69%**
		1,00	0,286	0,143	0,143	0,143	0,286
		27,97	3,497	6,993	6,993	6,993	3,497
18	**Удельный вес**	1,00	0,125	0,250	0,250	0,250	0,125
19	**Удельная стоимость**		415,31	1 047,98	1 089,70	1 164,40	622,95

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**4 340,34**					

10.3 Определение ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования отражает масштаб ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает действительную инфляцию и возможность вложений капитала.

С учетом российских условий наиболее обоснованной представляется расчет ставки дисконтирования по модели кумулятивного построения. Данный метод расчета является наиболее гибким с точки зрения учета рыночных колебаний.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = On + Of$$

где: R - коэффициент капитализации;
On - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);
Of - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$O_n = R_f + S_1 + S_2$$

где: O_n - ставка дисконтирования;
R_f - безрисковая ставка;
S_1 - риск инвестирования;
S_2 - риск низкой ликвидности.

Безрисковая ставка

Под безрисковой ставкой подразумевается ставка, по которой привлекают средства наиболее надежные заемщики в рамках конкретной страны. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. В мировой практике к таким вложениям относились инвестиции в государственные ценные бумаги (облигации) со сроком погашения через 10-20 лет. В нашей стране вопрос о безрисковой ставке, на сегодняшний момент, является очень спорным. Мы можем говорить только о вложениях с наименьшей степенью риска. Существуют различные мнения о том, что лучше принимать за безрисковую ставку доходности. Споров и мнений на этот счет сейчас много, но мне хотелось бы выделить три. За безрисковую ставку доходности можно принимать доходность по государственным долгосрочным облигациям правительства РФ, по депозитам Сбербанка или по государственным ценным бумагам западных правительств. Принимать за безрисковую ставку доходность по депозитам Сбербанка нерационально, так как безрисковая ставка должна покрывать хотя бы темпы инфляции, а ставки по депозитам Сбербанка настолько малы, что не обеспечивают даже этого минимального покрытия. Доходность по иностранным государственным ценным бумагам можно принимать за безрисковую, но лишь только в том случае, если объектом оценки является иностранная компания, совместное предприятие, предприятие экспортер или предприятие, чьи акции котируются на международных биржах. Если же речь идет, к примеру, о сельскохозяйственной организации, то этот подход будет неверен. Говорить же о доходности по государственным ценным бумагам правительства РФ как о безрисковой после всем известных событий достаточно трудно, но все же это до сих пор является наиболее рациональным вариантом.

Исходя из этого, за безрисковую ставку доходности принят Индекс государственных облигаций (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России)[3]. Безрисковая ставка дохода (R_f) определена на основе последних рыночных данных и составила R_f = 8,10%

Срок до погашения, лет

0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
6,50	6,56	6,62	6,67	6,81	6,90	7,07	7,24	7,49	7,84	8,10	8,45
6,47	6,53	6,60	6,65	6,78	6,88	7,05	7,21	7,45	7,78	8,04	8,40
6,51	6,56	6,61	6,65	6,78	6,87	7,05	7,22	7,46	7,79	8,04	8,40
6,52	6,57	6,62	6,66	6,78	6,86	7,03	7,19	7,42	7,73	7,97	8,32
6,49	6,55	6,60	6,65	6,78	6,87	7,03	7,19	7,44	7,77	8,03	8,40
6,55	6,59	6,63	6,67	6,77	6,85	7,01	7,18	7,43	7,75	8,00	8,35

йная информация на сайте ПАО «Московская биржа»

Риск инвестирования (S1). Риски инвестирования в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как “прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция”.

[3] http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Таблица 10-1 **Расчет риска инвестирования**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания, риски строительно-монтажных работ	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Социальная репутация	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	30	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов	10	10									
Средневзвешенное значение балла		3									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	***%***	***3,00%***									

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

1. *Ухудшение общей экономической ситуации.* В условиях мирового финансового кризиса. Риск ухудшения общей экономической ситуации в регионе определен как низкий.
2. *Увеличение числа конкурирующих объектов*. В качестве конкурентов рассматриваются объекты недвижимости аналогичного назначения, расположенные в том же экономическом регионе.
3. *Изменение федерального и местного законодательства*. Вероятность изменения федерального законодательства очень низка. В связи с этим принимается риск на низком уровне.

4. *Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации*. Район расположения Объектов анализа относится к не сейсмичным районам. Угроза вымывания грунта подземными водами отсутствует. Исходя из этого, надбавка устанавливается на низком уровне.
5. *Внешний износ объекта*. Внешнее окружение объектов анализа вполне сочетается с их функциональным назначением. В основном преобладают объекты торгового назначения. Поэтому премия за риск устанавливается на низком уровне. *Ускоренный моральный износ объекта*. Надбавка за ускоренный моральный износ объекта определяется способностью конструктивных и архитектурных решений оцениваемых объектов гибко реагировать на изменение потребностей арендаторов и архитектурного облика окружения. Поэтому вероятность ускоренного функционального износа объекта оценивается как низкая.
6. *Неполучение арендных платежей или другого дохода от эксплуатации объекта*. При условии самостоятельной эксплуатации собственником объекта недвижимости имеется риск неполучения требуемого дохода, в связи с этим необходима компенсация за риск неполучения планируемого дохода. При сдаче в аренду объекта недвижимости помимо субъективных факторов, таких как деловая порядочность арендаторов, вероятность неполучения платежей зависит от размера объекта и количества арендаторов: чем больше арендаторов, тем больше вероятность задержки арендных платежей. Планируемые к строительству объекты будут иметь достаточно большие площади, поэтому предполагается достаточно большое количество потенциальных арендаторов. Однако с увеличением количества арендаторов диверсифицируется риск неполучения арендных платежей: единичные случаи неполучения платежей будут незначительно влиять на величину общего дохода от аренды. Компенсация за риск неполучения планируемого дохода устанавливается на низком уровне.
7. *Неэффективный менеджмент*. Эффективность менеджмента (управления объектом недвижимости) характеризуется способностью получения максимальной прибыли от сдачи объекта в аренду. Объекты анализа предполагается эксплуатировать в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием. Эффективность менеджмента напрямую зависит от их работы с клиентами, арендаторами, поставщиками услуг, а именно от способов их привлечения и сотрудничества, применения гибкой системы платы, стимулирования своевременной оплаты и т.д. Вероятность неэффективного управления зависит от двух факторов: размера объекта и квалификации специализированной компании, осуществляющей деятельность по управлению недвижимостью (если таковая имеется). Площадь данного объекта такова, что привлечение специализированной компании по управлению недвижимостью не является выгодным, и управление может осуществлять собственник или уполномоченное собственником лицо. В связи с этим надбавка за неэффективный менеджмент будет установлена на низком уровне.
8. *Финансовые проверки*. Практика заключения договоров носит, как правило, внутренний характер на договорной основе, что обуславливает достижения взаимных соглашений, которые должны быть тщательно оформлены в соответствии с действующим законодательством, в связи с чем, возрастает риск недоучета каких – либо факторов, носящих финансовых характер. Таким образом, риск устанавливается на низком уровне.
9. *Криминогенные факторы*. Деятельность объекта анализа относится к разрешенным на территории видам деятельности подлежащим лицензированию, однако использование объекта оценки в качестве игрового клуба увеличивает фактор риска. Поэтому надбавка за данный вид риск установлена на низком уровне.

10. *Социальная репутация.* Фактор социальной репутации для недвижимости включает в себя как расположение объекта на карте города, так и соответствие формата объекта существующим коммерческим целям. Объект недвижимости имеет хорошую социальную репутацию. Таким образом, надбавка за социальную репутацию принята на низком уровне.

На основе вышеприведенной таблицы риск инвестирования в недвижимость составил 3,00%.

Риск низкой ликвидности (S_2). при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата воженных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции.

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича время ликвидности объектов недвижимости в 2007 – 2017 гг. составляет:

Рисунок 10-1 Время ликвидности объектов недвижимости

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.	
3	**Офисные**							
	Москва	4…7	4…6	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8…10	7…11	8…10	8…11		6…12	
	Иркутск		-	3…5	4…6			
	Санкт-Петербург	4…8	4…7	5…8	7…10			

Источник информации: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1.

В выше представленной таблице отсутствует регион объекта оценки (г. Самара), из наиболее соответствующих регионов представлен г. Иркутск.

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 5 месяцев в среднем. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

$$P_1 = \frac{r_0}{12} \times T_{ЭКСП}$$

где: Тэксп – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

Тогда риск низкой ликвидности составит:

$S_2 = 8{,}10\% * 5 / 12 = 3{,}38\%$.

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,10%

Премия за риск вложения в недвижимость	3,00%
Премия за низкую ликвидность	3,38%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	1,20%
Ставка дисконтирования дохода	**17,68%**
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	**18,00%**

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы объекта стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета ставки дисконта:

Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта;
Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.
Модель Гордона. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины годового износа и капитальных вложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$\mathbf{V_{term} = CF_{(t+1)} / (R - g),}$$

где:
$\mathbf{V_{(term)}}$ – стоимость в постпрогнозный период;
$\mathbf{CF_{(t+1)}}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;
R – ставка дисконта;
g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

Конечная стоимость $\mathbf{V_{term}}$ по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода.

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 1%. Ставка капитализации принимается равной **16,00%** из расчета:

K = R – g = 18,00% - 2% = 16,00%

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы:

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель.

В соответствии с «Справочником оценщика недвижимости – 2017» таблица 5:

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококлассные офисы	13,4%	12,7%	14,1%

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

Динамика дохода:

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 88, значение среднегодового роста цен для высококлассной торговой недвижимости составляет:

Рисунок 10-2 Значение среднегодового роста цен

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококлассные офисы	3,6%	2,4%	4,8%

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

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 1%.

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

постоянные:
- расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;
- налог на недвижимость (имущество);
- расходы на страхование;
- расходы на замещение.

переменные:
- премия за управление;
- прочие услуги;
- инвестиционные вложения.

Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:

При проведении текущего ремонта производственных и общественных зданий и сооружений производятся работы направленные на систематическую и своевременную защиту частей зданий и сооружений от преждевременного износа путем проведения мер по устранению мелких повреждений и поломок.

При проведении текущего ремонта зданий и сооружений выполняется следующий примерный объем работ:

1. Фундаменты:

1.1. Планировка территории вокруг здания.
1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних приямков вокруг подвальных помещений.
1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
1.6. Ремонт лицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны:

2.1. Установка на растворе отдельных ослабленных (выпавших) кирпичей.
2.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
2.3. Возобновление защитного слоя бетона железобетонных конструкций и панелей.
2.4. Очистка и тщательная шпаклевка вертикальных и горизонтальных швов крупноблочных и крупнопанельных стен в местах проникновения атмосферной влаги.
2.5. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

3. Перегородки:

3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.

3.2. Закладка отверстий и просветов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия**:**

4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).
5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.
5.4. Уплотнение дощатых полов.
5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.
5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
5.8. Ремонт цементных плинтусов.
5.9 Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

6. Окна, двери и ворота:

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
6.2. Ремонт форточек.
6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.
6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6.5. Закладка трещин под подоконниками.
6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
6.7. Утепление входных дверей и ворот.
6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Всходы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных всходах, лестничных площадках и в пандусах.
7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы**:**

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).
8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовывающей поверхности).
8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовывающей поверхности).
9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).
9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.
9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.
9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

10. Центральное отопление:

10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).
10.2. Регулировка системы центрального отопления.
10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаек и др.
10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.
10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.
10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.
11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.
11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).
11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.
11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация**:**
12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
12.6. Ремонт и замена арматуры.
12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и. др.).
13. Горячее водоснабжение:
13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".
14. Электроосвещение и связь:
14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.
15. Автомобильные пути:
15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 25, значение процента операционных расходов составляет:

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А.,«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Капитальные резервы (расходы на замещение). Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы, интересующая нас величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;
капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет;
накопление происходит по ставке 8,28% (ставка по долгосрочным валютным вкладам в Сбербанке РФ. Источник: Бюллетень Банковской статистики ЦБ РФ №7 (230) табл. 4.2.3 «Средневзвешенные процентные ставки привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций»).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула[4]:

$PMT = C_r * SFF,$
$\mathbf{SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \ldots + (1 + i)^{n+i} = i / ((1 + i)^n - 1)}$**, где:**

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;
$\mathbf{C_r}$ - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);
SFF - фактор фонда возмещения;
i - ставка дисконтирования (8,10%);
n - период дисконтирования (30 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счету к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице:

Таблица 10-2 Расчет расходов на замещение

Показатель	Значение
Восстановительная стоимость здания без НДС в текущих ценах, руб	59 868 000,00
Общая площадь здания, кв. м	1 995,60
Площадь объекта оценки, кв. м	1 995,60
Восстановительная стоимость объекта оценки без НДС в текущих ценах,	59 868 000,00

[4] Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

руб.	
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.	17 960 400,00
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30,00
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,10%)	0,008431
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	**151 424,13**

Расходы на страхование:

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 1% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Предполагается, что страхование будет осуществляться на базе рыночной стоимости (сравнительный подход) по тарифу 0,95%.

Налог на имущество:

Налог на имущество (недвижимость) является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от рыночной стоимости (сравнительный подход) объекта недвижимости.

Таблица 10-3 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/10	1 190,30	1 190,30	1 190,30	1 190,30	1 190,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 580,52	3 709,42	3 842,96	3 981,31	4 124,64
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/9	248,20	248,20	248,20	248,20	248,20
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 348,46	4 505,00	4 667,18	4 835,20	5 009,27
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/34	150,60	150,60	150,60	150,60	150,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 626,60	4 793,16	4 965,71	5 144,48	5 329,68
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/35	53,30	53,30	53,30	53,30	53,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	5 262,65	5 452,11	5 648,39	5 851,73	6 062,39
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/17	248,20	248,20	248,20	248,20	248,20
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 348,46	4 505,00	4 667,18	4 835,20	5 009,27
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение 63:01:0000000:0:1939/29	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 340,34	4 496,59	4 658,47	4 826,17	4 999,91
Потенциальный валовой доход в год, руб.	**7 853 469,41**	**8 136 193,94**	**8 429 097,90**	**8 732 550,32**	**9 046 926,37**
Потери при сборе арендной платы, руб.	871 735,10	903 117,53	935 629,87	969 313,09	1 004 208,83
Действительный валовой доход, руб.	**6 981 734,31**	**7 233 076,41**	**7 493 468,03**	**7 763 237,23**	**8 042 717,54**
Постоянные расходы, руб., в том числе:	*3 283 759,55*	*3 334 084,52*	*3 386 221,43*	*3 440 235,96*	*3 496 194,89*
Операционные расходы	1 397 917,55	1 448 242,52	1 500 379,43	1 554 393,96	1 610 352,89
налог на недвижимость (имущество)	1 317 096,00	1 317 096,00	1 317 096,00	1 317 096,00	1 317 096,00
расходы на страхование	568 746,00	568 746,00	568 746,00	568 746,00	568 746,00
Капитальные резервы (расходы на замещение)	*151 424,13*	*151 424,13*	*151 424,13*	*151 424,13*	*151 424,13*
Инвестиции на текущий ремонт здания	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Чистый операционный доход, руб.	**3 546 551**	**3 747 568**	**3 955 822**	**4 171 577**	**4 395 099**
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	18,00%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,921	0,780	0,661	0,560	0,516
Текущая стоимость денежного потока, руб.	3 266 373	2 923 103	2 614 798	2 336 083	
Сумма текущих стоимостей	11 140 357,00				
Ставка капитализации, %	17,00%				

Будущая стоимость реверсии, руб.	25 853 523,53				
Текущая стоимость реверсии, руб.	13 340 418,14				
Сумма текущих стоимостей	24 480 775,14				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	**24 480 775,14**				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 01 июня 2018 года без НДС составляет:

24 480 775,14 руб. (Двадцать четыре миллиона четыреста восемьдесят тысяч семьсот семьдесят пять рублей 14 копеек.)

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

11.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,50	0,50
наличие достоверной информации	0,00	0,50	0,50
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,50	0,50
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,50	0,50
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,50	0,50
Итоговое значение весов	**не применялся**	**0,50**	**0,50**

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	47 205 967,79	0,5	23 602 983,90
Доходный	24 480 775,14	0,5	12 240 387,57
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			**35 843 371,47**
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно			**35 843 000,00**

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, на 01 июня 2018 года без НДС округленно составляет:

35 843 000,00 (Тридцать пять миллионов восемьсот сорок три тысячи рублей 00 копеек.)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/10	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1 190,30	1	21 378 995,35
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/9	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	4 457 923,66
3	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/34	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	2 704 928,91
4	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/35	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	957 322,08
5	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/17	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	0,17055	4 457 923,66
6	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/29	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	0,21114	1 885 906,34
	Итого:			**1 995,60**		**35 843 000,00**

12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 01 июня 2018 года и представлена в Отчете об оценке 500-178-05-0618-01 от 01 июня 2018 года.

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 №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 01 июня 2018 года без НДС составляет:

35 843 000,00 руб. (Тридцать пять миллионов восемьсот сорок три тысячи рублей 00 копеек.)

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/10	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1 190,30	1	21 378 995,35
2	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/9	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1	4 457 923,66

3	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/34	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1	2 704 928,91
4	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/35	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1	957 322,08
5	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/17	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	0,17055	4 457 923,66
6	Нежилое помещение	63:01:0000000:0:1939/29	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	0,21114	1 885 906,34
	Итого:			**1 995,60**		**35 843 000,00**

Оценщик _____ /Миронов Ал.А./

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

13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 102, январь 2018 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
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.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ

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 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МОСКВА

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ОТКРЫТОЕ 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 - заведующий 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. — *Дата*

№ 2860-12 — *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

09.04.2018 № 07-02775/18

на № б/н от б/д

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000
Сюрвей.ру (ООО)

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 (11-93)
отпечатано в 2-х экземплярах
экз. № 2

141157

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 № 06-05-09/003 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

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	16 апреля 2010 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Назначение: Нежилое помещение Площадь: 150,60 кв.м 6 этаж поз. № 19 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/34

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 апреля 2010 года сделана запись регистрации 63-63-01/043/2010-441

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63-АД 585847

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	16 апреля 2010 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Назначение: Нежилое помещение Площадь: 1190,30 кв.м 4 этаж комнаты №№ 2,3,14,15,16,17,19 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/10

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 апреля 2010 года

сделана запись регистрации 63-63-01/043/2010-447

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63-АД 585848

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

Изготовлено ООО ПР ПЛ РМ, г. Москва, тел. № 1021, 2009 год, уровень II, лицензия ФНС России

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	16 апреля 2010 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Назначение: Нежилое помещение Площадь: 248,20 кв.м 4 этаж комнаты №№ 1,4-13,18 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/9

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 апреля 2010 года сделана запись регистрации 63-63-01/043/2010-448

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63-АД 585846

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

Изготовлено ООО ГЕТЕМ, г. Москва, тел. № 10221, 2889 год, Уровень Клиентины ВНС России

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	16 апреля 2010 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ (Доля 4233/24820)
Объект права	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Назначение: Нежилое помещение Площадь: 248,20 кв.м 6 этаж комнаты №№ 1,4-13,18 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/17

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 апреля 2010 года

сделана запись регистрации 63-63-01/043/2010-445

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63-АД 585850

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

Общество с ограниченной ответственностью "Янко+"
(Доля 20587/24820)
ИНН: 6316114118
Зарегистрировано: 02.10.2006 г. ИФНС по Октябрьскому району г. Самары
. Документ регистрации №-
Юр.адрес: 443080, г. Самара, ул. Санфировой, дом 95

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ
САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	16 апреля 2010 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Назначение: Нежилое помещение Площадь: 53,30 кв.м 6 этаж, поз. 22 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/35

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 апреля 2010 года сделана запись регистрации 63-63-01/043/2010-433

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63-АД 585845

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	16 апреля 2010 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ (Доля 2217/10500)
Объект права	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Назначение: Нежилое помещение Площадь: 105,00 кв.м 1 этаж поз №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/29

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 апреля 2010 года сделана запись регистрации 63-63-01/043/2010-450

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63-АД 585849

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

Общество с ограниченной ответственностью
"Капитолий" (Доля 8283/10500)
ИНН: 6319692854
Зарегистрировано: 20.09.2007 г. ИФНС по Промышленному р-ну г. Самары
Юр.адрес: 443022, г. Самара, пр. Кирова, д.24

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ
САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области

Дата выдачи	16 апреля 2010 года
Документы-основания	Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"
Вид права	ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
Объект права	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ Назначение: Нежилое помещение Площадь: 53,30 кв.м 6 этаж, поз. 22 Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/35

Существующие ограничения (обременения) права — Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним — 16 апреля 2010 года

сделана запись регистрации — 63-63-01/043/2010-433

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63-АД 585845

САМАРСКАЯ
ОБЛАСТЬ

САМАРСКАЯ
ОБЛАСТЬ
63

Офис, 326 м²

Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184

Площадь	Этаж	Помещение
326 м²	1 из 5	Свободно

Продается офисное помещение на ул. Партизанская. Большой густонаселенный жилой район. Два отдельных входа, высокие потолки. В помещении выполнен качественный ремонт. В настоящее время кабинетная планировка, 10 комнат, подвод воды в каждый кабинет, медицинская лицензия, есть возможность перепланировать помещение в свободную планировку. Все коммуникации, витражное остекление, мощность электроэнергии 25 кВт. Высокий автомобильный трафик, есть парковка. Отлично подойдет под медицинский центр, офис компании и т. д.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	13 500 000 ₽
Ставка	41 411 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 059 322 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Планировка	Смешанная

13 500 000 ₽

Включены НДС

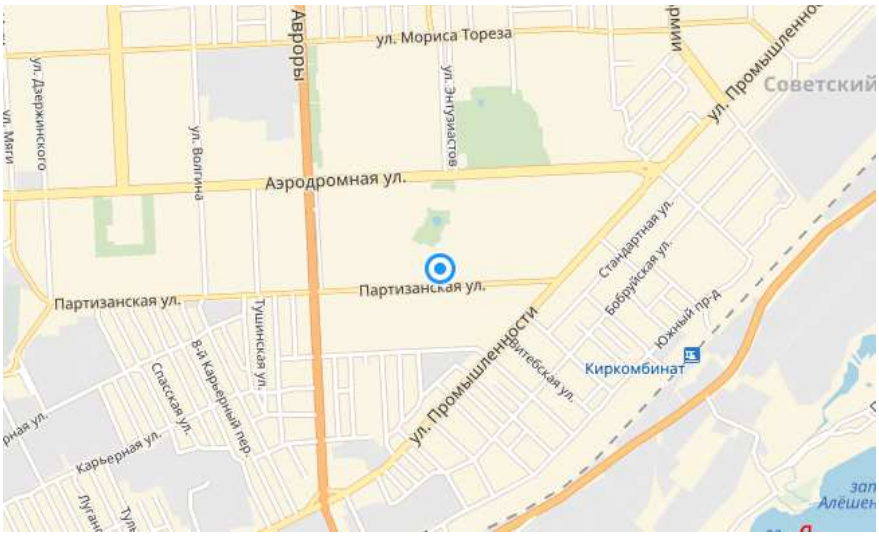
Бизнес-Гарант

Агентство недвижимости

+7 846 233-66-71

Написать сообщение

Самарская область, Самара, р-н Советский, Партизанская ул., 184



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь	326 м²

О доме

Год постройки	1964
Материалы стен	Панельный
Этажность	5
Подъездов	4
Квартир	64
Средняя цена за м^2	49 592 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-
Динамика ставки за год жилая	+ 14,7 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

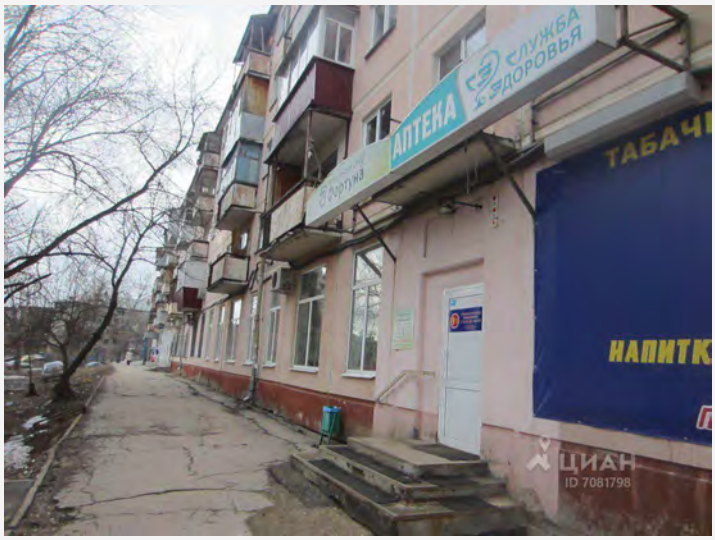
О районе

Название	Советский район
Регион	Самара
Население	175 444 человека
Средний возраст домов	51 год
Средняя цена за м^2	52 691 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 0,9 %
Средняя цена 1-комн.кв.	1 996 957,1 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 0,7 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	11 964,2 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 10,9 %

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

Фортуна
АПТЕКА
9%
ЦИАН
ID 7081798


Фортуна
АПТЕКА
СЛУЖБА ЗДОРОВЬЯ
ЦИАН
ID 7081798

ЦИАН

ЦИАН
ID 7081798

Офис, 600 м²

в офисном центре «на ул. Авроры, 110к1»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная, 4 мин. на транспорте

Площадь	Этаж	Помещение
600 м²	2 из 5	Свободно

Адрес: улица Авроры, 110к.1. Общая площадь: 600 кв. м

Продается офисное помещение на улице Авроры на 2-ом этаже. Кабинетная система. Хороший ремонт. Кондиционеры в каждом кабинете. Локальная сеть. Первая линия. Возможность вывески на фасаде здания.

Стоимость продажи: 20 000 000 рублей

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	20 000 000 ₽
Ставка	33 333 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 050 847 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

20 000 000 ₽

Включены НДС

ID 12920796

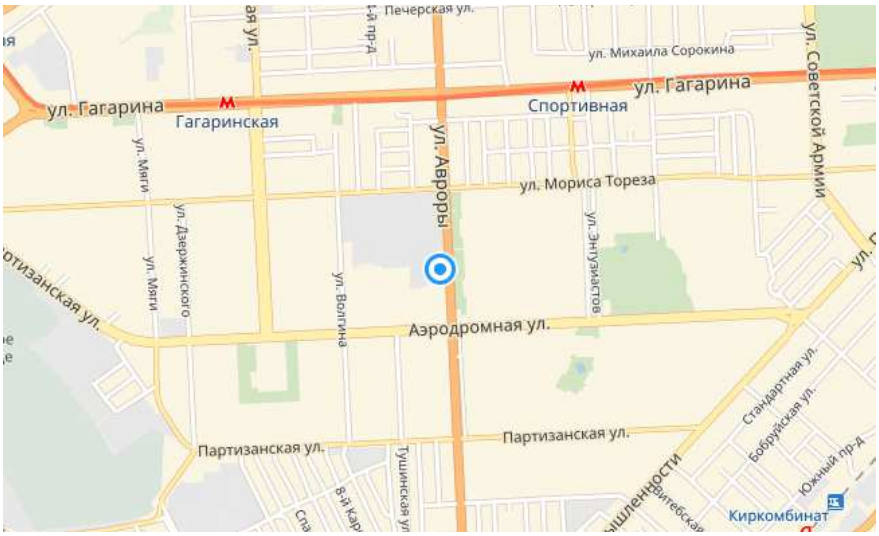
+7 987 980-94-85

Написать сообщение

Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная, 4 мин. на транспорте



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

на ул. Авроры, 110к1

Год постройки	2000
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,12 га
Общая площадь	5 866 м²
Линия домов	Первая

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Сигнализация

Экспорт Печать Пожаловаться

EXPRESS
SERVICE

Офис, 307 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150

Площадь	Этаж	Помещение
307 м²	1 из 5	Свободно

Продается универсальное помещение на 1-ом этаже жилого дома по ул. Партизанская/ Тушинская. Четыре отдельных входа с разных сторон здания. Высокие потолки и окна, все коммуникации, пожарно-охранная сигнализация. Фасад может быть использован для рекламы. Удобные подъездные пути, есть место для парковки. Рядом находятся остановки общественного транспорта и оживленная магистраль города ул. Авроры. Прекрасно подойдет под представительство компании или торговую деятельность.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	12 000 000 ₽
Ставка	39 087 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 830 508 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Планировка	Смешанная

12 000 000 ₽

Включены НДС

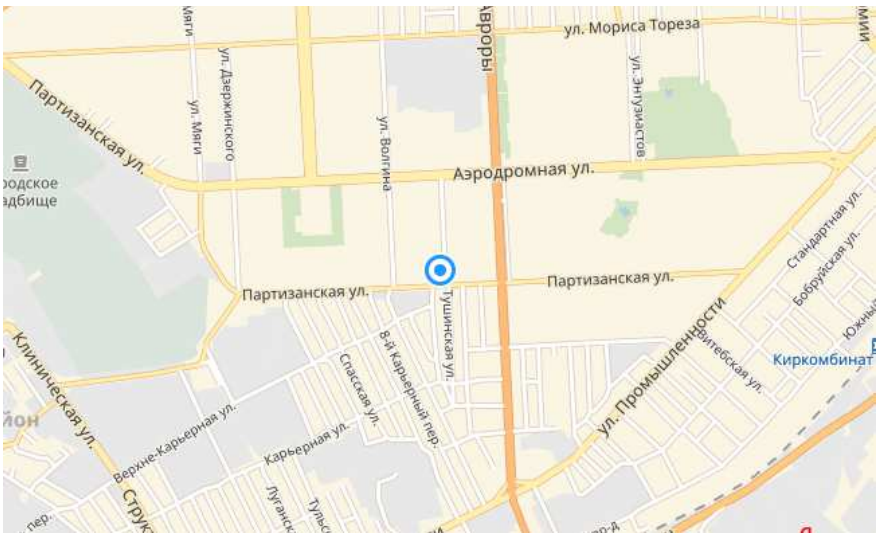
Бизнес-Гарант

Агентство недвижимости

+7 846 233-66-53

Написать сообщение

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь	307 м²

О доме

Год постройки	1965
Материалы стен	Панельный
Этажность	5
Подъездов	4
Квартир	64
Средняя цена за м^2	50 814 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-3,7 %
Динамика ставки за год жилая	+ 6,2 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Железнодорожный район
Регион	Самара
Население	95 555 человек
Средний возраст домов	51 год
Средняя цена за м^2	56 901 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 0,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 232 690 ₽
Динамика ставки за год жилая	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 262 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 8 %

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

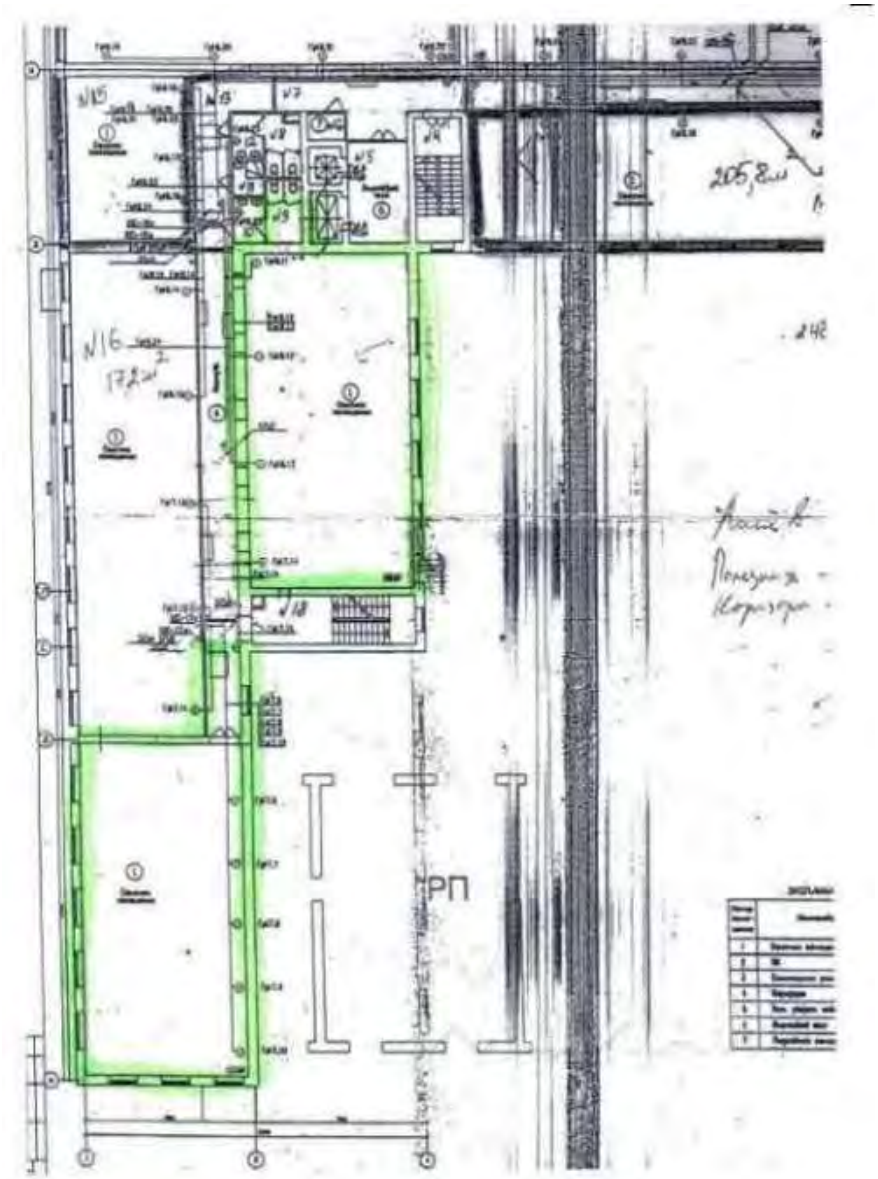
ЦИАН
ID 7081798

ЦИАН
ID 7081798

ЦИАН
ID 7081798

Офис, 304,5 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



Площадь	Этаж	Помещение
304,5 м²	2 из 10	Свободно

Помещение в новом офисном комплексе А 45. Черновая отделка. Второй этаж, отдельный вход, круглосуточная охрана и видеонаблюдение территории. Свободная планировка, высокие потолки, подведены все коммуникации. Идеально под офис, медицинский центр, фитнес- клуб.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	11 200 000 ₽

11 200 000 ₽

Включены НДС

Камертон

Агентство недвижимости

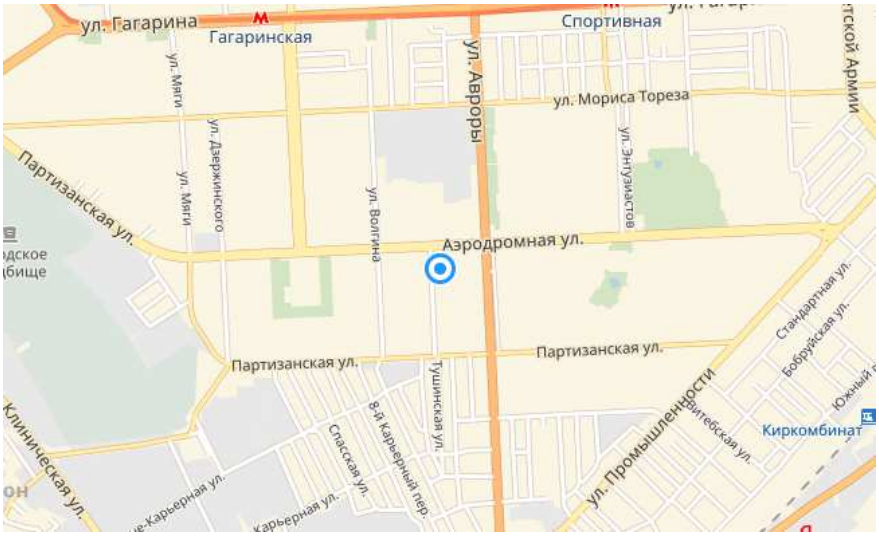
+7 846 233-70-10

Написать сообщение

Ставка	36 781 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 708 474 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

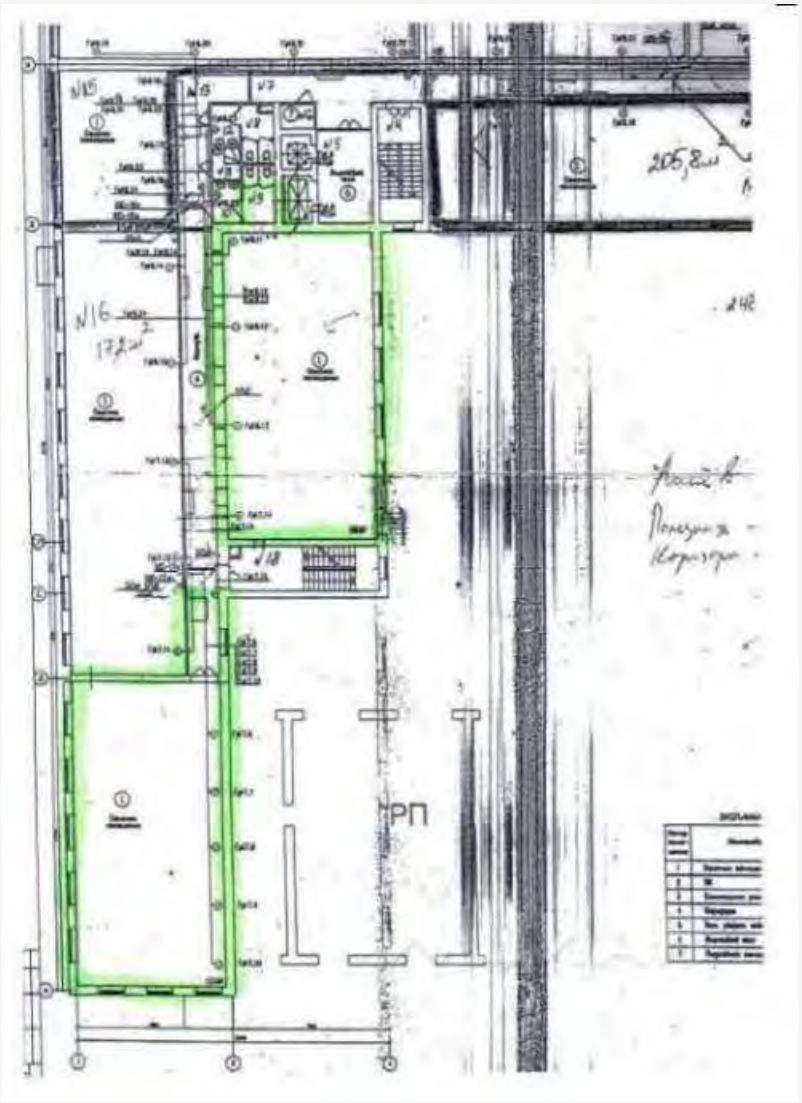
Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

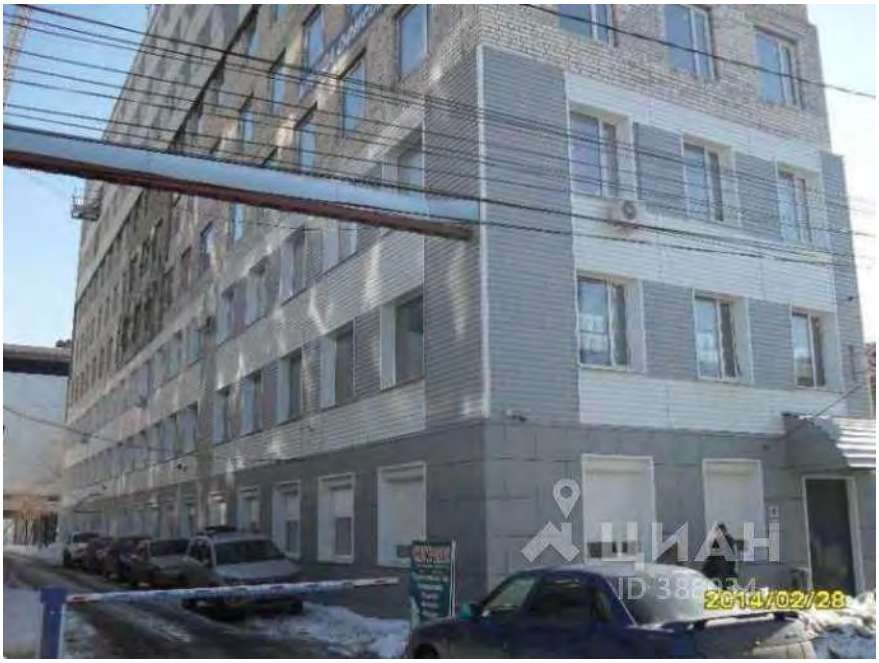
Общая площадь	304,5 м²

Экспорт Печать Пожаловаться


№16
17,2м²
205,8м²
РП

Свободное назначение, 151 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



Площадь	Этаж	Помещение
151 м²	2 из 10	Свободно

Помещение в новом офисном комплексе А 45. Черновая отделка. Второй этаж, круглосуточная охрана и видеонаблюдение территории. Свободная планировка, высокие потолки, подведены все коммуникации. Идеально под офис, медицинский центр, фитнес- клуб.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	5 587 000 ₽
Ставка	37 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 852 254 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

5 587 000 ₽

Включены НДС

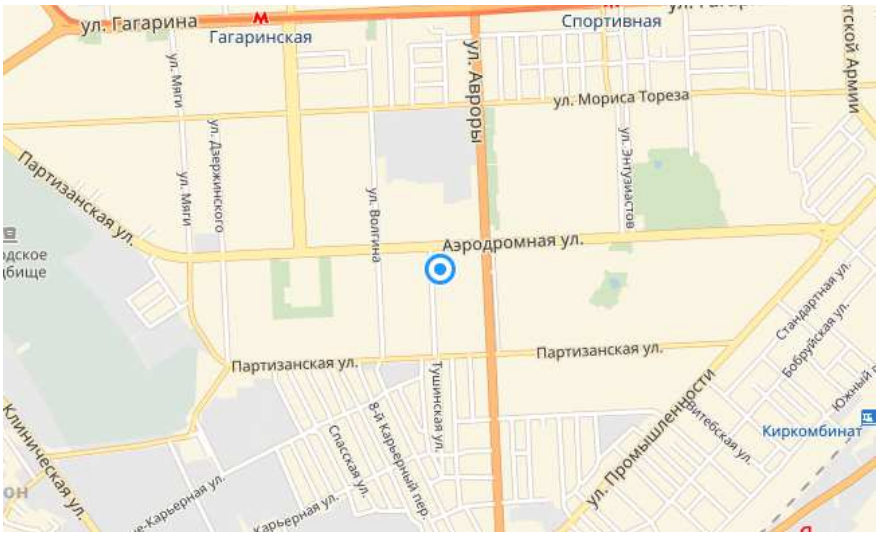
Камертон

Агентство недвижимости

+7 846 233-70-10

Написать сообщение

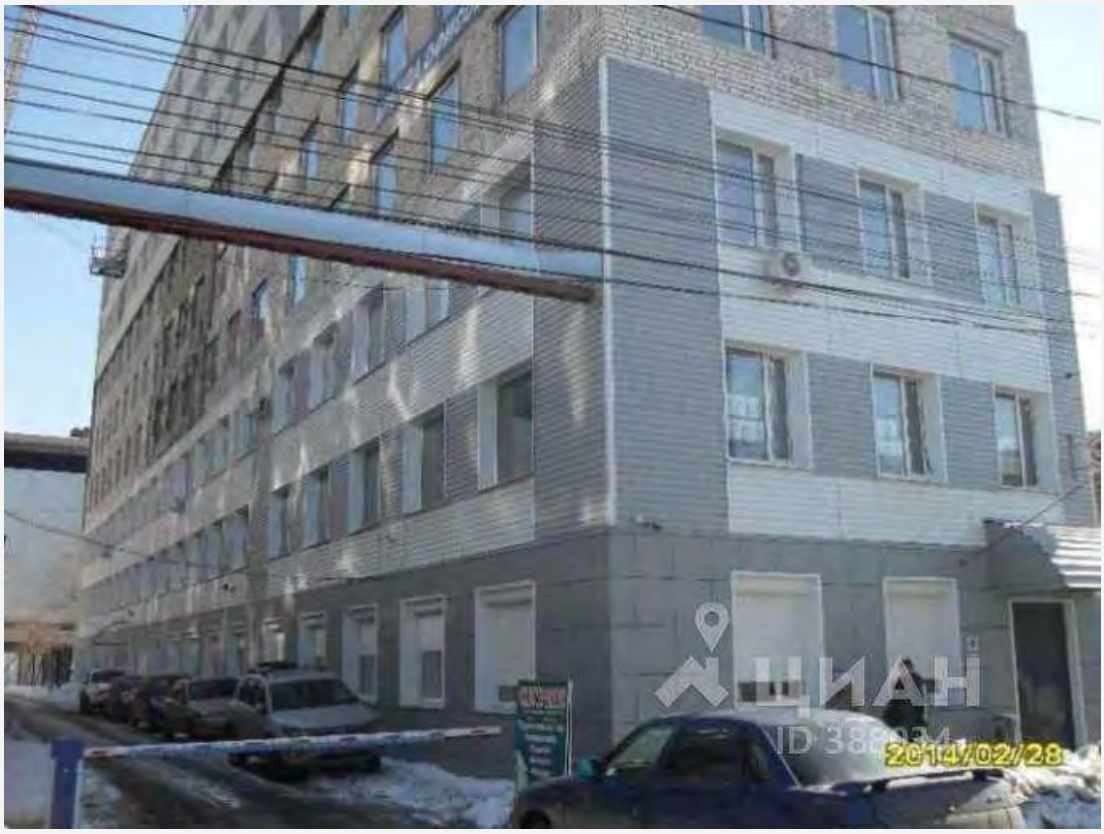
Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь	151 м²

Экспорт Печать Пожаловаться


ЦИАН
2014/02/28

Свободное назначение, 150 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45

Площадь	Этаж	Помещение
150 м²	2 из 7	Свободно

Помещение в новом офисном комплексе. Отдельный вход. Черновая отделка. Второй этаж, круглосуточная охрана и видеонаблюдение территории. Свободная планировка, высокие потолки, подведены все коммуникации, свои! Идеально под офис, медицинский центр. Есть возможность купить еще соседнее помещение 151м.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	5 400 000 ₽
Ставка	36 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 823 728 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

5 400 000 ₽

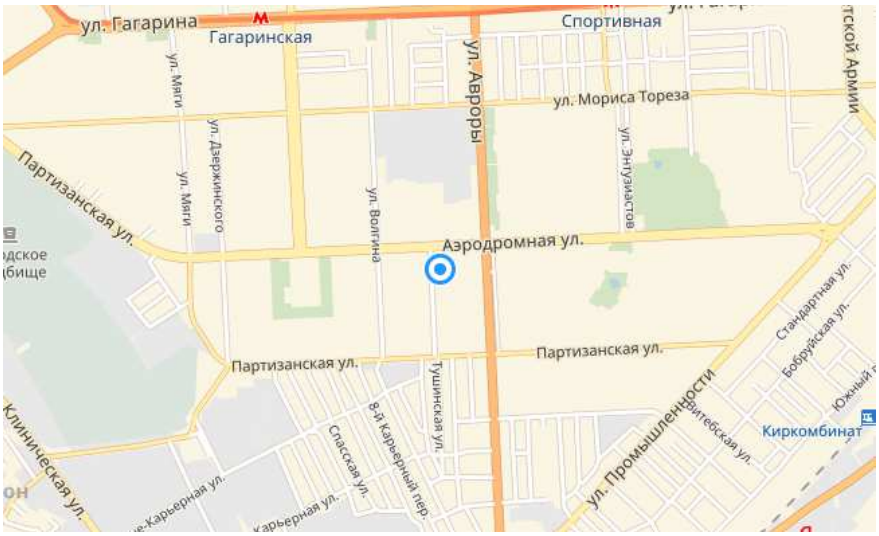
Гектар

Агентство недвижимости

+7 846 233-67-27

Написать сообщение

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь	150 м²

Экспорт Печать Пожаловаться

ЦИАН ID 7596642

ЦИАН ID 7596642

ЦИАН ID 7596642

Офис, 452,9 м²

в офисном центре «на ул. Авроры, 110к1»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная, 4 мин. на транспорте

Площадь	Этаж	Помещение
452,9 м²	3 из 5	Свободно

Офис на 3эт. ОЦ пл.452,9 кв. м. , кабинетная система, ремонт, возможность сделать свободную планировку. Офисный центр расположен на одной из крупнейших транспортных магистралях города улице Авроры, соединяющей город
Самара с автомобильными трассами федерального значения М-5 в направлении Москвы и Оренбурга, А-300 и М-32 в
направлении на границу с Казахстаном в город Уральск. В непосредственной близости с офисным центром расположены
крупные инфраструктурные объекты, среди которых ТРЦ Аврора - МОЛ, Одиннадцатый арбитражный апелляционный
суд, узел общественного транспорта - автостанция Аврора, станция метрополитенаГостевая парковка, расположенная вдоль входной группы офисного центра способна вместить не менее 40 автомобилей. На внутренней прилежащей территории офисного центра имеется закрытая территория площадью 6 000 кв. м. используемая для организации парковки и вмещающая 140 автомобилей, данная территория пригодна для проведения уличных
презентационных мероприятий К/у включены в стоимость аренды, кроме эл-ва, а также в стоимость аренды включен НДС.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	226 450 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 34 543 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-

226 450 ₽/мес.

Включены НДС: без комиссии

Камертон

Агентство недвижимости

+7 846 233-70-10

Написать сообщение

Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная, 4 мин. на транспорте

Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

на ул. Авроры, 110к1

Год постройки	2000
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,12 га
Общая площадь	5 866 м²
Линия домов	Первая

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Сигнализация

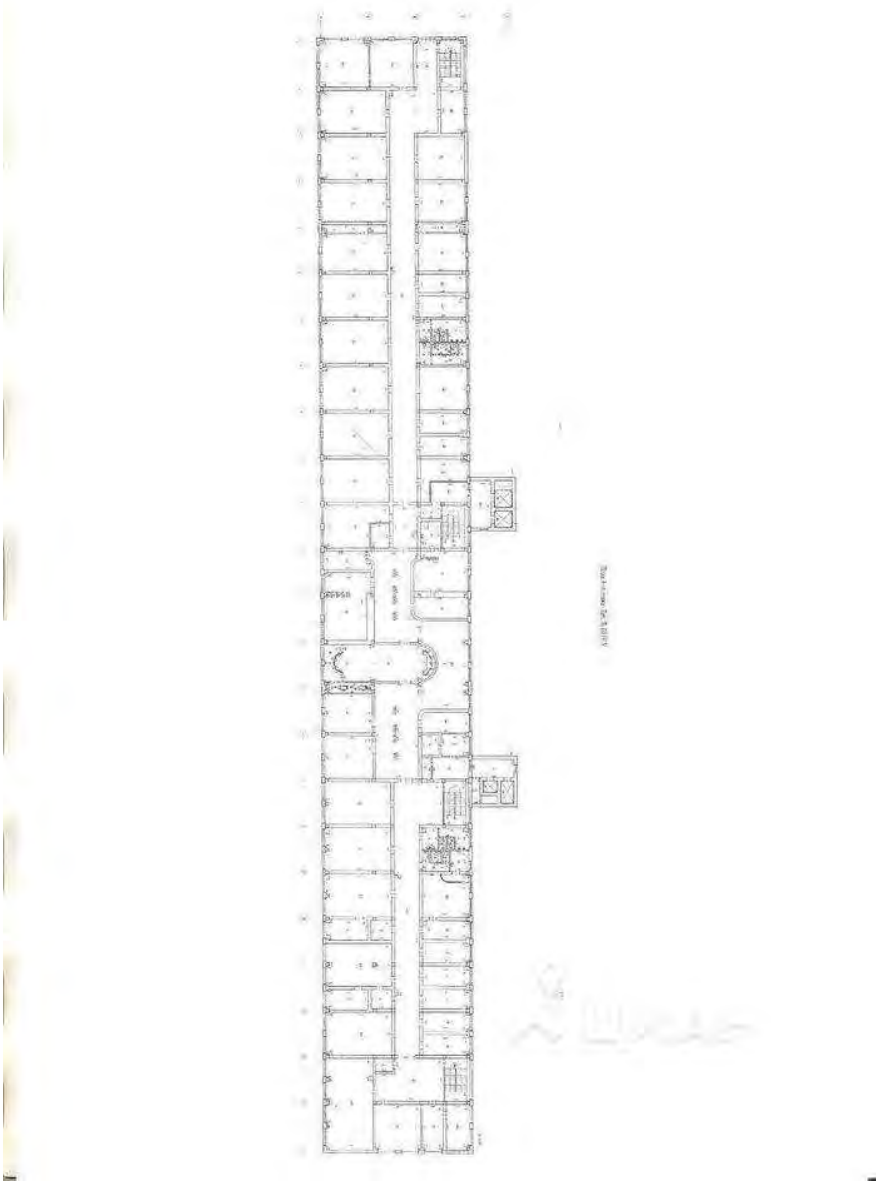
Экспорт Печать Пожаловаться

Офис, 500 м²

в офисном центре «на ул. Авроры, 110к1»

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная, 4 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Помещение
500 м²	4 из 5	Свободно

Офис на 4 эт. ОЦ пл.500 кв. м. , кабинетная система, ремонт, возможность сделать свободную планировку. Офисный центр расположен на одной из крупнейших транспортных магистралях города улице Авроры, соединяющей город
Самара с автомобильными трассами федерального значения М-5 в направлении Москвы и Оренбурга, А-300 и М-32 в
направлении на границу с Казахстаном в город Уральск. В непосредственной близости с офисным центром расположены
крупные инфраструктурные объекты, среди которых ТРЦ Аврора - МОЛ, Одиннадцатый арбитражный апелляционный
суд, узел общественного транспорта - автостанция Аврора, станция метрополитенаГостевая парковка, расположенная вдоль входной группы офисного центра способна вместить не менее 40 автомобилей. На внутренней прилежащей территории офисного центра имеется закрытая территория площадью 6 000 кв. м. используемая для организации парковки и вмещающая 140 автомобилей, данная территория пригодна для проведения уличных
презентационных мероприятий К/у включены в стоимость аренды, кроме эл-ва, а также в стоимость аренды включен НДС.

250 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Камертон

Агентство недвижимости

+7 846 233-70-10

Написать сообщение

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

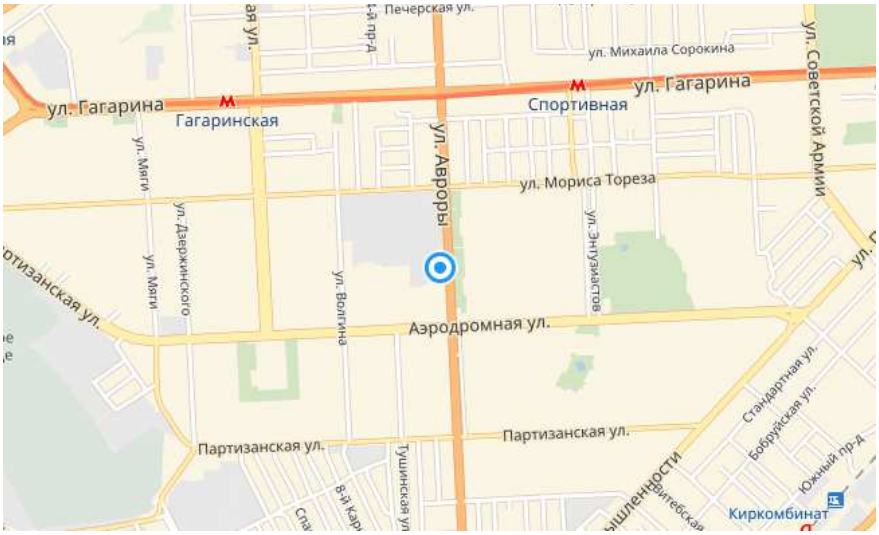
Цена	250 000 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 38 135 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, ул. Авроры, 110к1

Спортивная, 4 мин. на транспорте



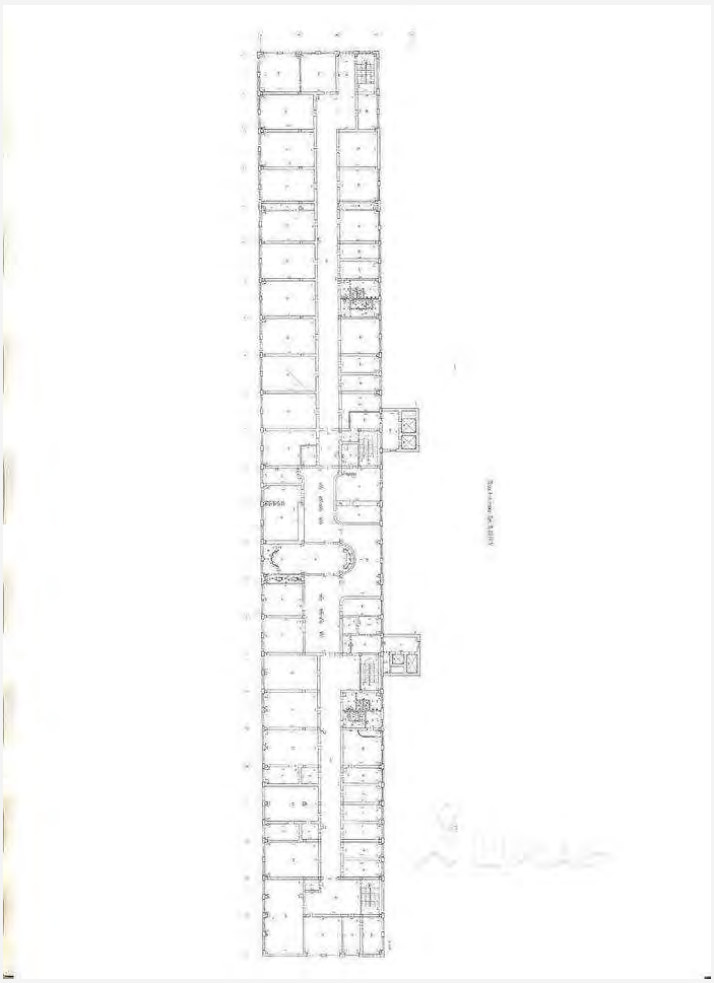
Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

на ул. Авроры, 110к1

Год постройки	2000
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,12 га
Общая площадь	5 866 м²
Линия домов	Первая

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Сигнализация

Экспорт Печать Пожаловаться



ЦИАН
ID 388034

РЕКЛАМА
ЦИАН
ID 388034

ЦИАН
ID 388034

Свободное назначение, 171 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45

Площадь	Этаж	Помещение
171 м²	1 из 10	Свободно

Сдатся в аренду универсальное нежилое помещение на 1 линии ул. Аэродромная/ул. Аврора, одной из центральных магистралей города. Рядом расположены остановки общественного транспорта, офисы компаний, ТРК Аврора, многочисленные магазины формата стрит-ритейл. Два отдельных входа, удобная планировка, качественный ремонт, ж/б перекрытия, все коммуникации. Высокий транспортный и пешеходный трафик. Удобные подъездные пути, парковка. Отлично подойдт под офис компании, магазин, медицинское учреждение и т.д.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	80 000 ₽/мес.
Ставка	5 614 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 12 203 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-

80 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Пять звезд

Агентство недвижимости

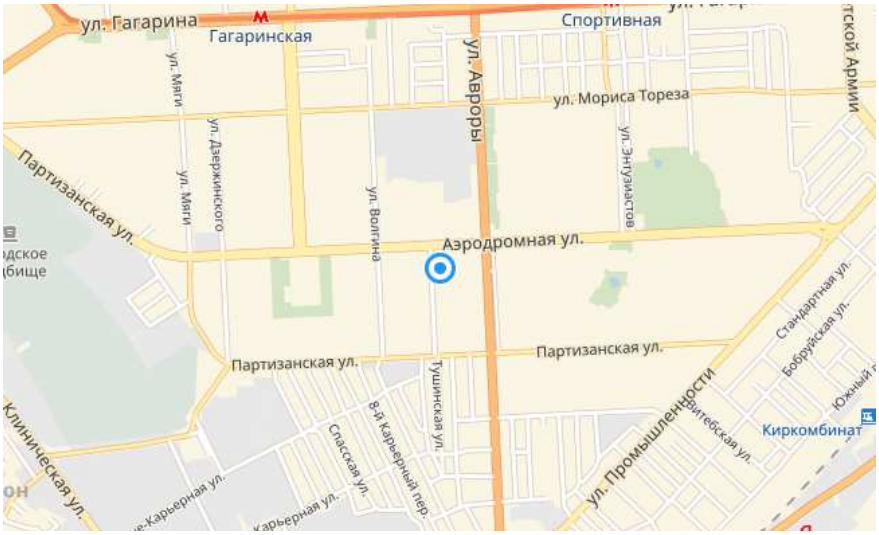
+7 846 233-67-35

Написать сообщение

Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь	171 м²

Экспорт Печать Пожаловаться

ЦИАН
ID 7043068

20:30
ЦИАН
ID 7043068

Офис, 307 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150

Площадь	Этаж	Помещение
307 м²	1 из 5	Свободно

Адрес: Партизанская 150 Общая площадь 307 кв. м
Сдаётся офисное помещение на первом этаже. Несколько отдельных входов, большие мощности, место под разгрузку, кондиционер, 3 с/у. Рассматривается аренда по частям. Ремонт обсуждается, перегородки не несущие.
Стоимость аренды 450 рублей в месяц за кв. м+к/у.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	138 150 ₽/мес.
Ставка	5 400 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 21 073 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный

138 150 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

ID 12920796

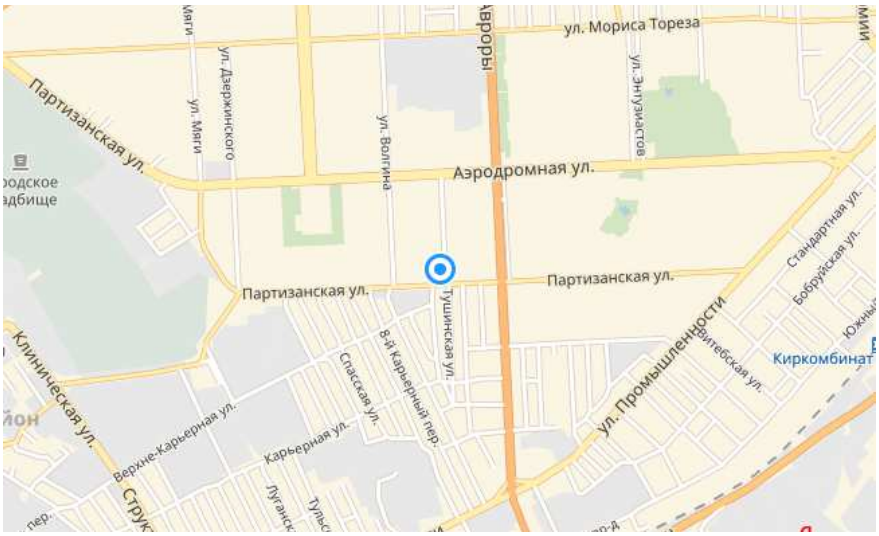
+7 917 940-07-50

Написать сообщение

Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Партизанская ул., 150



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь	307 м²

О доме

Год постройки	1965
Материалы стен	Панельный
Этажность	5
Подъездов	4
Квартир	64
Средняя цена за м^2	50 814 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-3,7 %
Динамика ставки за год жилая	+ 6,2 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Железнодорожный район
Регион	Самара
Население	95 555 человек
Средний возраст домов	51 год
Средняя цена за м^2	56 901 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 0,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 232 690 ₽
Динамика ставки за год жилая	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 262 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 8 %

По данным аналитического центра CIAN

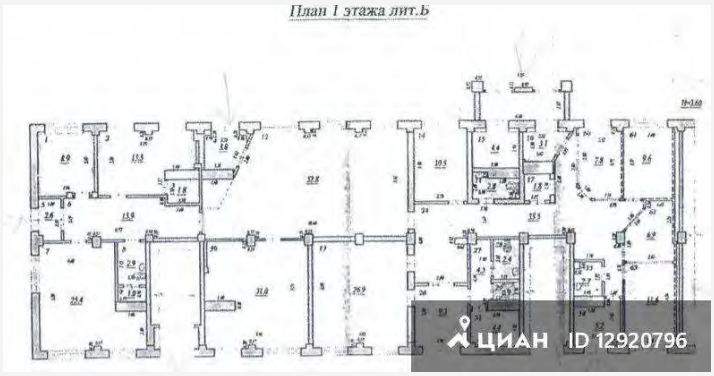
Экспорт Печать Пожаловаться

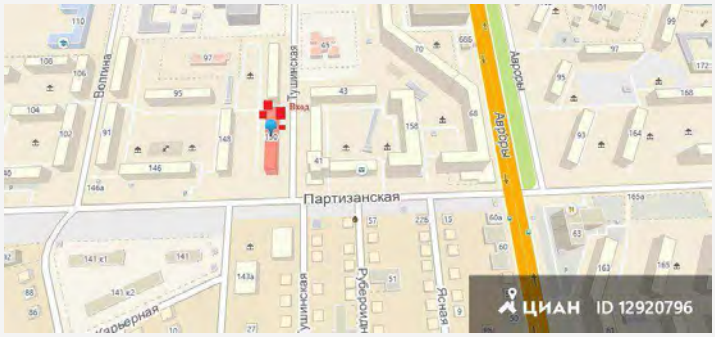
ЦИАН ID 12920796

ЦИАН ID 12920796

ЦИАН ID 12920796

ЦИАН ID 12920796


План 1 этажа лит.Б
ЦИАН ID 12920796


Партизанская
Тушинская
Аврора
Ясная
ЦИАН ID 12920796

Офис, 300 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45

Площадь	Этаж	Помещение
300 м²	1 из 10	Свободно

Сдатся в аренду помещение под офис на ул. Аэродромная/ ул. Авроры. Рядом расположены остановки общественного транспорта, офисы компаний ТРК Аврора и т. д. Удобная планировка, качественный ремонт, ж/б перекрытия, все коммуникации. Удобные подъездные пути, есть парковка. Отлично подойдет под офис компании.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	100 000 ₽/мес.
Ставка	4 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 15 254 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный

100 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Пять звезд

Агентство недвижимости

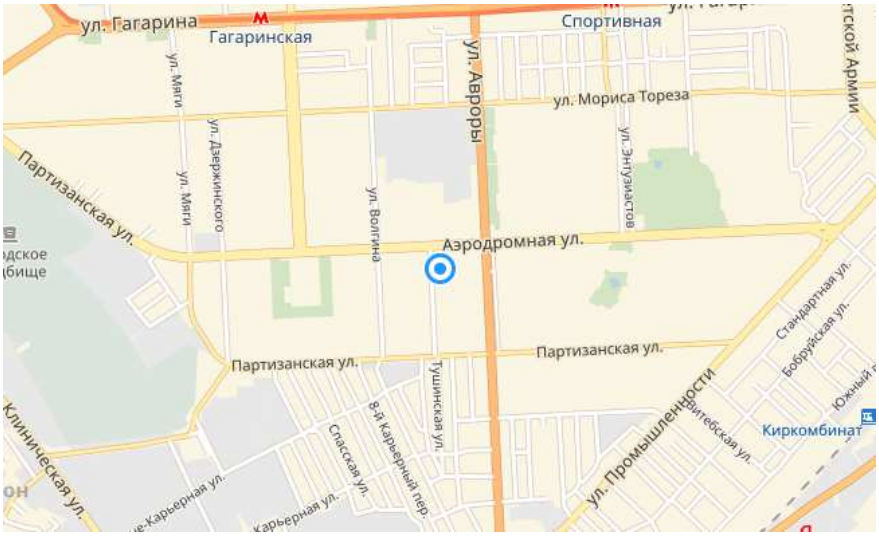
+7 846 233-67-35

Написать сообщение

Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. 6, Аэродромная ул., 45



Маршруты рядом: 2GIS Посмотреть объект на 2GIS

Общая площадь	300 м²

Экспорт Печать Пожаловаться

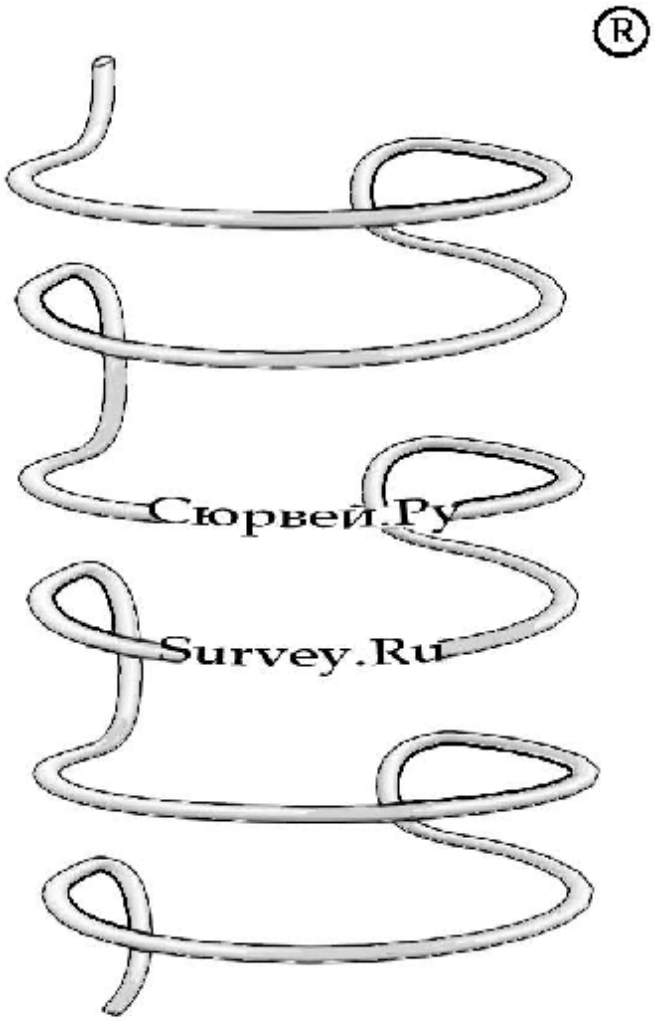
ЦИАН
ID 7043068

RUB
ЦИАН
ID 7043068

744
ЦИАН

МНОГОУРОВНЕВАЯ
ПАРКОВКА
ЦИАН
ID 7043068

Reebok
ЭВРОПА
ЦИАН
ID 7043068

ЦИАН
ID 7043068

Заключительный лист отчета