SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

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

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

_____ Ан. А. Миронов

Экз. №_____

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ

№500-179-04-1116-04

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м. расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры

по состоянию на 25 ноября 2016 года
(дата составления отчета: 25 ноября 2016 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Сюрвей.ру»**

Начальнику отдела коллективных инвестиций ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Г-же Терещенко Н.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 25 ноября 2016 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 25 ноября 2016 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 25 ноября 2016 года без НДС составляет:

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.	**303 449 901,07**	**(Триста три миллиона четыреста сорок девять тысяч девятьсот один рубль 07 копеек.)**

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Объект оценки (общая информация) 5
1.2. Основания для проведения оценки 6
1.3. Результаты оценки 6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 8
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ 9
2.1. Краткие данные об оценщиках 10
2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 11
2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки 11
2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки 11
2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка 12
2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы 13
2.6.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 13
2.6.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 13
2.6.3. Международные стандарты оценки 13
2.7. Заявление оценщика 15
2.8. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 15
2.9. Сведения о независимости оценщика 15
3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 16
3.1. Общие понятия и определения 16
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 19
3.3. Основные положения 19
3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 21
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 22
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 22
3.4. ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки). 23
4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ 24
4.1. Основные экономические и социальные показатели 24
4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации 25
4.3. Валовой внутренний продукт 25
4.4. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 26
4.5. Промышленное производство 28
4.6. Сельское и лесное хозяйство 30
4.7. Строительство 35
4.8. Транспорт 38
4.9. Цены 40
4.10. Анализ рынка объекта оценки 41
5. Оценка недвижимого имущества 42
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 42
5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки 42

5.1.1.1. Местоположение на карте 44
5.1.1.2. Местоположение на карте района 45
5.1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 46
5.2. Оцениваемые права 46
5.3. Обременения оцениваемых прав 46
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов 47
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 48
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 49
5.5.1. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу 57
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 58
5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 59
5.7.1. Поэлементная стоимость объектов оценки. 61
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 62
6.1. Перечень методической литературы 62
7. ДОКУМЕНТАЦИЯ 63

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м., по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права / Договор аренды
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2 479,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	63-АЖ №242346 от 21.09.2011 г.
2	Земельный участок	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	63-АЖ №242347 от 21.09.2011 г.
3	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2 321,40	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	63-АЖ №242348 от 21.09.2011 г.
4	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2 495,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	63-АЖ №242349 от 21.09.2011 г.
5	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	2 061,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	63-АЖ №242350 от 21.09.2011 г.
	Итого по зданиям:	**9 357,00**		

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №4 от 18.11.2016 г.

1.3. Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2 479,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	не применялся	0,00	65 873 375,95	1,00	не применялся	0,00	65 873 375,95
2	Земельный участок	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	50 963 573,36	0,00	54 870 622,66	1,00	не применялся	0,00	54 870 622,66
3	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2 321,40	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	не применялся	0,00	61 670 614,18	1,00	не применялся	0,00	61 670 614,18

4	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2 495,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	не применялся	0,00	66 282 494,35	1,00	не применялся	0,00	66 282 494,35
5	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	2 061,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	не применялся	0,00	54 752 793,93	1,00	не применялся	0,00	54 752 793,93
	Итого:									**303 449 901,07**

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 25 ноября 2016 года составляет:

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб. **303 449 901,07** **(Триста три миллиона четыреста сорок девять тысяч девятьсот один рубль 07 копеек.)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2 479,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	65 873 375,95
2	Земельный участок	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	54 870 622,66
3	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2 321,40	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	61 670 614,18
4	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2 495,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	66 282 494,35
5	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	2 061,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	54 752 793,93
	Итого:			**303 449 901,07**

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	25 ноября 2016 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №4 от 18.11.2016 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №4 от 18.11.2016 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и заданию на оценку №4 от 18.11.2016 г.)
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810500000000009, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	25 ноября 2016 года.
Срок проведения оценки:	С 18 ноября 2016 года по 25 ноября 2016 года.
Порядковый номер отчета:	500-179-04-1116-04
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 25.09.2003 г.
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. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Миронов Антон Андреевич	**Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213. **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 1999 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223 **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» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 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)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г. **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» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).

2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

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

2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта

оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»[1] (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).

- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы

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:

2.6.1. 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.).

2.6.2. 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).

2.6.3. Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « справедлива стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 25 ноября 2016 года.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Антон 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 Антон 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 Антон 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 Ан.А.

3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1. 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	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

подход	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).*

3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.3. Основные положения

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

- специализированная (которая в силу своего характера редко продается на открытом рынке, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса);
- неспециализированная (на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается или арендуется на открытом рынке);

В соответствии с вышеуказанной целью оценки в качестве базы выбрана рыночная стоимость. Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящее время, определяется следующим образом, расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобретать, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

В процессе оценки используются систематический подход, включающий последовательные этапы, к выполнению каждого из которых можно приступать только тогда, когда полностью понят и освоен предыдущий.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы[2]:

- заключение договора на проведение оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, проводит анализ политических, экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, проводит анализ рынка объекта оценки);

[2] В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Утвержденным Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (оценщик на основании собранной информации выносит суждение о применении подходов и методов оценки стоимости объекта, при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости или обосновать отказ от использования того или иного подхода, оценщик вправе самостоятельно определить конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов);
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (в зависимости от конкретной ситуации, объема исходной информации, результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большой или меньшей степени отличаться друг от друга; для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки) в стоимости полученных различными подходами);
- составление отчета об оценке.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в общем случае применяются три стандартных подхода:

- Сравнительный подход. Этот подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Этот подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.
- Затратный подход, который основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.
- Доходный подход, который предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший

сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость оценки объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. При этом подходе определяется стоимость нового аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и для недвижимости к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения права аренды земельного участка.
2. Определение стоимости воспроизводства улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке.
3. Определение величины совокупного износа.
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке путем сложения стоимости приобретения права аренды земельного участка с величиной стоимости воспроизводства объекта оценки с учетом его совокупного износа.

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Существуют три вида износа:

- Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
- Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу (это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии). Он включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах, производственном процессе, избыточные эксплуатационные затраты, избыточные конструкции или недостаткам полезности.
- Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческой концепции, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.).

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами. При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы сравнить их с параметрами оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, в предположении, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость по актуальной стоимости на сегодняшний момент в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдача ее в аренду).

Текущая стоимость всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем перерасчитывется в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

3.4. ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки).

В соответствии с условиями договора Заказчик поручает Оценщику определить рыночную стоимость объекта оценки.

Для целее настоящей работы «… под **рыночной стоимостью**[3] объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме …».

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что данный подход не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости данного типа.

[3] Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

4.1. Основные экономические и социальные показатели

	Сентябрь 2016г.	В % к		Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.	Справочно		
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрь 2015г. в % к		январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.
					сентябрю 2014г.	августу 2015г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	38540,7[1]	99,1[2]			96,3[3]		
Индекс промышленного производства		99,2	101,8	100,3	96,3	103,4	96,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1149,8	101,7	161,0	103,0	103,1	167,7	101,8
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	439,4	104,1	103,1	101,8	101,0	102,1	98,9
в том числе железнодорожного транспорта	194,8	101,2	98,1	101,5	99,4	99,3	99,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2407,5	96,4	98,6	94,6	89,3	97,0	91,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	707,5	98,8	97,8	99,4	97,5[4]	100,8	98,2[4]
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,7[5]	100,7[6]	108,1[7]	81,3[8]	62,0[6]	94,0[7]	65,3[8]
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	92,8	103,4	74,3	60,6	92,0	68,3
импорт товаров	18,4	113,0	114,6	94,4	64,3	97,2	60,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5302,7[9]	95,7[2]			92,7[3]		
Индекс потребительских цен		106,4	100,2	107,5	115,7	100,6	115,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,1	100,7	103,7	112,7	98,9	112,3
Реальные располагаемые денежные доходы[10]		97,2	97,3	94,7	93,9[4]	91,8	95,8[4]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[11]:							
номинальная, рублей	36115	109,4	102,0	107,9	103,7[4]	102,3	105,4[4]
реальная		102,8	101,8	100,4	89,6[4]	101,7	90,9[4]
Общая численность безработных, млн.человек	4,0[10]	99,6	99,5	101,4	106,6[4]	99,1	106,8[4]
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	93,8	94,8	101,5	114,7[4]	96,1	107,9[4]

1) Данные за I полугодие 2016г. (первая оценка).
2) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.
3) I полугодие 2015г. в % к I полугодию 2014 года.
4) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.
5) Данные за август 2016 года.
6) Август 2016г. и август 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Август 2016г. и август 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-август 2016г. и январь-август 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2016 года.
10) Предварительные данные.
11) Данные за периоды 2016г. - оценка.

4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации

4.3. Валовой внутренний продукт

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2016г. составил в текущих ценах 19979,4 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2015г. составил 99,4%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2016г. по отношению к ценам II квартала 2015г. составил 104,2%.

Объем ВВП России за I полугодие 2016г. составил в текущих ценах 38540,7 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2015г. составил 99,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2016г. по отношению к ценам I полугодия 2015г. составил 103,7%.

ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП

в постоянных ценах

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.		
I квартал	97,2	80,0
II квартал	95,5	106,3
I полугодие	96,3	
III квартал	96,3	108,3
Январь-сентябрь	96,3	
IV квартал	96,2	104,4
Год	96,3	
2016г.		
I квартал	98,8	82,2
II квартал	99,4	107,0
I полугодие	99,1	

4.4. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в текущих ценах

	I квартал		II квартал		I полугодие	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
2015г.						
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	**18209,7**		**19284,1**		**37493,8**	
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	**15956,6**	**100**	**17362,6**	**100**	**33319,2**	**100**
в том числе:						
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	349,0	2,2	565,1	3,3	914,1	2,7
рыболовство, рыбоводство	49,3	0,3	42,2	0,2	91,5	0,3
добыча полезных ископаемых	1529,4	9,6	1832,9	10,6	3362,3	10,1
обрабатывающие производства	2241,8	14,0	2450,3	14,1	4692,2	14,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	577,5	3,6	433,9	2,5	1011,4	3,0
строительство	678,2	4,3	978,5	5,6	1656,7	5,0
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2659,1	16,7	2753,4	15,9	5412,5	16,3
гостиницы и рестораны	142,0	0,9	157,2	0,9	299,3	0,9
транспорт и связь	1198,2	7,5	1304,8	7,5	2503,1	7,5
финансовая деятельность	715,4	4,5	732,5	4,2	1448,0	4,3
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	2883,6	18,0	3056,1	17,6	5939,7	17,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1419,8	8,9	1455,7	8,4	2875,5	8,6
образование	451,0	2,8	459,2	2,6	910,2	2,7
здравоохранение и предоставление социальных услуг	668,4	4,2	728,5	4,2	1396,8	4,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	273,1	1,7	289,0	1,7	562,1	1,7
деятельность домашних хозяйств	120,6	0,8	123,4	0,7	244,0	0,7
Чистые налоги на продукты	**2253,1**		**1921,5**		**4174,6**	

	I квартал		II квартал		I полугодие	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
2016г.						
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	**18561,3**		**19979,4**		**38540,7**	
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	**16499,0**	**100**	**18061,1**	**100**	**34560,2**	**100**
в том числе:						
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	368,2	2,2	599,0	3,3	967,2	2,8
рыболовство, рыбоводство	55,0	0,3	42,6	0,2	97,5	0,3
добыча полезных ископаемых	1483,9	9,0	1762,6	9,8	3246,5	9,4
обрабатывающие производства	2201,3	13,3	2560,0	14,3	4761,3	13,8
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	623,3	3,8	472,1	2,6	1095,4	3,2
строительство	686,1	4,2	926,9	5,1	1613,0	4,7
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2714,8	16,6	2898,0	16,1	5612,8	16,2
гостиницы и рестораны	144,9	0,9	164,4	0,9	309,3	0,9
транспорт и связь	1273,2	7,7	1379,5	7,6	2652,7	7,7
финансовая деятельность	910,8	5,5	892,5	4,9	1803,3	5,2
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	2991,7	18,1	3199,5	17,8	6191,2	17,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1459,5	8,8	1486,9	8,2	2946,5	8,5
образование	470,8	2,9	473,4	2,6	944,1	2,7
здравоохранение и предоставление социальных услуг	695,7	4,2	761,0	4,2	1456,7	4,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	287,1	1,7	310,5	1,7	597,6	1,7
деятельность домашних хозяйств	132,7	0,8	132,5	0,7	265,2	0,8
Чистые налоги на продукты	**2062,3**		**1918,2**		**3980,5**	

4.5. Промышленное производство

Индекс **промышленного производства** в сентябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-сентябре 2016г. - 100,3%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2013г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов[1]	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов[1]
2015г.					
Январь	100,9	78,8	96,3	92,2	100,0
Февраль	98,4	99,2	98,5	91,5	98,4
Март	99,4	110,7	100,8	101,3	99,2
I квартал	***99,6***	***85,4***			
Апрель	95,5	93,5	98,5	94,7	97,8
Май	94,5	98,6	99,6	93,4	97,4
Июнь	95,2	100,6	99,8	93,9	97,2
II квартал	***95,1***	***98,9***			
I полугодие	***97,3***				
Июль	95,3	102,3	100,8	96,1	98,0
Август	95,7	100,2	99,6	96,3	97,6
Сентябрь	96,3	103,4	101,3	99,5	98,8
III квартал	***95,8***	***103,5***			
Январь-сентябрь	***96,8***				
Октябрь	96,4	105,2	100,0	104,7	98,8
Ноябрь	96,5	99,8	99,4	104,5	98,3
Декабрь	95,5	107,0	100,2	111,8	98,4
IV квартал	***96,1***	***110,0***			
Год	***96,6***				
2016г.					
Январь	97,3	80,3	99,2	89,8	97,6
Февраль	101,0	103,0	101,5	92,5	99,1
Март	99,5	109,1	99,5	100,9	98,6
I квартал	***99,4***	***88,2***			
Апрель	100,5	94,4	99,8	95,3	98,4
Май	100,7	98,8	99,9	94,1	98,3
Июнь	101,7	101,6	100,5	95,6	98,8
II квартал	***101,0***	***100,6***			
I полугодие	***100,4***				

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2013г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов[1)]	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов[1)]
Июль	99,7	100,2	99,1	95,8	97,9
Август	100,7	101,2	100,5	97,0	98,4
Сентябрь	99,2	101,8	99,7	98,7	98,1
III квартал	***99,9***	***102,3***			
Январь-сентябрь	***100,3***				

1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

4.6. Сельское и лесное хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2016г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1149,8 млрд. рублей, в январе- сентябре 2016г. - 3894,3 млрд. рублей.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.[1)]		
Январь	102,2	58,8
Февраль	102,6	109,9
Март	103,6	142,6
I квартал	***103,0***	***32,0***
Апрель	102,7	113,9
Май	102,1	112,8
Июнь	101,0	101,6
II квартал	***101,9***	***159,5***
I полугодие	***102,3***	
Июль	97,4	178,3
Август	101,9	140,5
Сентябрь	103,1	167,7
III квартал	***101,5***	***в 3,0р.***
Январь-сентябрь	***101,8***	
Октябрь	107,0	72,3
Ноябрь	101,7	64,7
Декабрь	103,0	43,6
IV квартал	***104,6***	***69,0***
Год	***102,6***	
2016г.		
Январь	102,5	58,5
Февраль	103,1	110,5
Март	102,7	142,0
I квартал	***102,8***	***31,4***

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
Апрель	102,7	113,9
Май	102,6	112,7
Июнь	102,1	101,1
II квартал	***102,5***	***159,0***
I полугодие	***102,6***	
Июль[2)]	104,7	182,8
Август[2)]	105,9	142,1
Сентябрь	101,7	161,0
III квартал	***103,6***	***в 3,0р.***
Январь-сентябрь	***103,0***	

1) Данные уточнены в связи с получением окончательных итогов за 2015 год.
2) Данные уточнены в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев по всем категориям хозяйств.

1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Растениеводство. На 1 октября 2016г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе, по расчетам, намолочено 110,6 млн. тонн, что на 16,2% больше, чем к 1 октября 2015 года. Сахарной свеклы накопано 17,2 млн. тонн, или на 6,4% больше. Картофеля получено меньше на 8,2%, овощей - на 0,5% больше. В сельхозорганизациях, где сосредоточено 67,9% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), хлеба обмолочены на 93,1% посевных площадей (к этому времени в предыдущем году - на 87,4%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать примерно 5% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытеребленс 73,7% площадей, год назад к этому времени было убрано 67,1% посевов.

ХОД УБОРКИ УРОЖАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ
на 1 октября

млн.гектаров

	2016г.	2016г. к 2015г.		Справочно	
		+, -	%	2015г.	2014г.
Скошено зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы)	27,8	+1,3	105,2	26,5	26,0
в % к площади посева	93,2			87,8	85,6
Обмолочено	27,8	+1,5	105,5	26,3	25,8
в % к площади посева	93,1			87,4	85,0
в % к скошенной площади	99,9			99,6	99,3
Намолочено зерна (в первоначально оприходованном весе)					
всего, млн.тонн	75,1	+9,6	114,7	65,5	67,4
с 1 га, центнеров	27,0	+2,2	108,7	24,8	26,1
в том числе **пшеницы**:					
всего, млн.тонн	52,2	+8,5	119,4	43,7	42,0
с 1 га, центнеров	29,6	+2,8	110,6	26,8	28,8
Убрано кукурузы на зерно					
тыс.гектаров	479	-216	68,9	695	739
в % к площади посадки	24,0			36,3	38,4
Собрано зерна кукурузы					
всего, млн.тонн	2,6	-0,9	73,9	3,5	3,6
с 1 га, центнеров	54,0	+3,7	107,3	50,3	48,2
Убрано сахарной свеклы					
тыс.гектаров	360	-36	90,8	396	375
в % к площади посадки	37,0			43,9	46,1
Накопано сахарной свеклы					
всего, млн.тонн	14,8	+0,6	104,0	14,2	13,1
с 1 га, центнеров	410	+51	114,4	359	348
Убрано подсолнечника	1,2	-1,0	55,7	2,2	2,4
в % к площади посадки	25,2			47,5	52,5
Намолочено семян подсолнечника					
всего, млн.тонн	2,4	-1,5	62,6	3,9	3,9
с 1 га, центнеров	20,0	+2,2	112,3	17,8	16,7
Убрано льна-долгунца					
тыс.гектаров	25	-5	85,7	30	30
в % к площади посева	73,7			67,1	78,0

Животноводство. На конец сентября 2016г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн. голов (на 1,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 1,9% меньше), свиней - 23,3 млн. (на 4,5% больше), овец и коз - 26,2 млн. (на 1,3%

меньше), птицы - 573,3 млн. голов (на 0,6% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 44,1% поголовья крупного рогатого скота, 16,5% свиней, 47,2% овец и коз (на конец сентября 2015г. - соответственно 45,3%, 18,2%, 46,6%).

ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

на конец месяца, в процентах

	Крупный рогатый скот		*Из него коровы*		*Свиньи*		*Овцы и козы*	
	к соответствующей дате предыдущего года	*к соответствующей дате предыдущего месяца*	*к соответствующей дате предыдущего года*	*к соответствующей дате предыдущего месяца*	*к соответствующей дате предыдущего года*	*к соответствующей дате предыдущего месяца*	*к соответствующей дате предыдущего года*	*к соответствующей дате предыдущего месяца*
2015г.								
Январь	97,9	100,1	98,1	100,4	101,7	101,8	100,3	99,1
Февраль	97,9	101,2	98,2	100,3	102,8	101,2	101,0	102,2
Март	98,1	102,2	98,2	100,1	104,2	102,9	101,0	103,2
Апрель	98,2	101,3	98,2	100,4	104,9	102,3	101,0	105,2
Май	98,3	101,0	98,1	100,5	104,9	102,1	101,1	102,3
Июнь	98,2	99,9	98,1	99,7	105,5	101,1	100,4	101,1
Июль	98,3	99,4	98,0	99,6	106,4	100,8	100,5	99,6
Август	98,3	99,3	98,1	99,7	106,9	100,8	100,3	98,2
Сентябрь	98,1	98,5	97,7	99,2	107,4	100,4	100,1	97,1
Октябрь	98,1	98,8	97,7	99,4	107,9	99,6	100,0	98,1
Ноябрь	98,1	98,2	97,8	99,4	108,2	98,6	99,4	97,2
Декабрь	98,6	98,8	98,6	100,4	110,0	98,4	100,7	98,5
2016г.								
Январь	98,6	100,0	98,5	100,3	109,9	101,7	100,8	100,0
Февраль	98,3	101,0	98,4	100,2	109,9	101,1	100,4	101,7
Март	98,0	101,8	98,3	100,0	108,8	101,7	99,5	102,3
Апрель	97,9	101,2	98,3	100,4	108,2	101,8	99,5	105,2
Май	97,8	100,9	98,1	100,3	107,4	101,3	99,0	101,8
Июнь	97,8	99,9	97,9	99,5	107,1	100,9	99,8	101,9
Июль	97,9	99,5	97,9	99,6	106,4	100,1	98,9	98,7
Август	97,9	99,3	97,9	99,7	105,3	99,7	99,0	98,3
Сентябрь	98,2	98,8	98,1	99,5	104,5	99,6	98,7	96,8

В январе-сентябре 2016г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 9,5 млн. тонн, молока - 24,0 млн. тонн, яиц - 33,0 млрд. штук.

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

	Сентябрь 2016г., млн.тонн	*В % к*		*Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.*	*Справочно*		
		сентябрю 2015г.	*августу 2016г.*		*сентябрь 2015г. в % к*		*январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.*
					сентябрю 2014г.	*августу 2015г.*	
Скот и птица на убой (в живом весе)	1,2	101,8	113,2	104,7	104,4	115,2	105,1
Молоко	2,7	98,5	89,3	99,3	99,6	88,8	99,7
Яйца, млрд.штук	3,6	102,2	93,8	101,9	100,0	92,6	101,6

К началу октября 2016г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхоз организациях была ниже на 0,4%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

НАЛИЧИЕ КОРМОВ В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ на 1 октября

	2016г.	*Справочно*	
		2015г.	*2014г.*
Наличие кормов, млн.тонн кормовых единиц	**13,8**	**13,8**	**14,5**
в том числе концентрированных	4,5	4,7	4,9
в расчете на 1 условную голову скота, ц корм.единиц	7,5	7,5	8,4

4.7. Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2016г. составил 601,6 млрд. рублей, или 95,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2016г. - 3992,6 млрд. рублей, или 95,6%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд.рублей	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.			
Январь	257,7	93,3	31,7
Февраль	289,6	96,5	109,0
Март	385,0	95,1	138,5
I квартал	***932,3***	***95,0***	***48,3***
Апрель	391,7	92,6	101,5
Май	419,9	90,6	104,9
Июнь	548,3	91,9	130,0
II квартал	***1359,9***	***91,7***	***144,3***
I полугодие	***2292,2***	***93,1***	
Июль	523,7	88,2	95,7
Август	533,9	88,9	100,1
Сентябрь	587,9	91,4	108,8
III квартал	***1645,5***	***89,6***	***116,6***
Январь-сентябрь	***3937,7***	***91,6***	
Октябрь	573,0	90,8	97,6
Ноябрь	600,0	96,1	104,6
Декабрь	834,8	98,5	139,9
IV квартал	***2007,8***	***95,6***	***117,6***
Год	***5945,5***	***93,0***	
2016г.			
Январь	261,0	95,8	31,0
Февраль	307,4	100,4	114,3
Март	399,4	98,6	135,8
I квартал	***967,8***	***98,4***	***51,1***
Апрель	392,0	94,1	97,2
Май	404,1	91,0	101,2
Июнь	524,6	90,3	128,7
II квартал	***1320,7***	***91,7***	***135,3***
I полугодие	***2288,5***	***94,3***	
Июль	542,7	96,5	102,1
Август	559,8	98,0	101,4
Сентябрь	601,6	95,8	106,3
III квартал	***1704,1***	***96,9***	***124,1***
Январь-сентябрь	***3992,6***	***95,6***	

Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"1)
в % к среднемесячному значению 2013г.
160
150
140
130
120
110
100
90
80
70
60
50
40
I II III IV V VI VII VIII IX X XI XII I II III IV V VI VII VIII IX X XI XII I II III IV V VI VII VIII IX
2014г.
2015г.
2016г.
по общему объему
с исключением сезонного фактора
тренд
1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Жилищное строительство. В сентябре 2016г. построено 98,9 тыс. новых квартир, в январе-сентябре 2016г. - 701,7 тыс. квартир.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Млн.м² общей площади	*В %к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.			
Январь	6,2	128,1	
Февраль	6,1	147,1	98,6
Март	6,3	127,4	103,9
I квартал	***18,6***	***133,5***	***52,3***
Апрель	5,0	116,1	78,9
Май	4,7	101,1	93,0
Июнь	6,4	93,6	137,5
II квартал	***16,1***	***102,0***	***86,2***
I полугодие	***34,7***	***116,8***	
Июль	5,5	94,0	85,6
Август	5,2	92,5	95,7
Сентябрь	7,0	94,7	133,0
III квартал	***17,7***	***93,8***	***110,2***
Январь-сентябрь	***52,4***	***107,9***	
Октябрь	7,0	87,7	99,8
Ноябрь	7,8	99,0	112,5
Декабрь	18,1	91,9	231,6
IV квартал	***32,9***	***92,5***	***186,1***
Год	***85,3***	***101,4***	
2016г.			
Январь	5,5	88,7	
Февраль	4,7	76,9	85,6
Март	5,4	85,3	115,3
I квартал	***15,6***	***83,7***	***47,4***
Апрель	4,7	93,3	86,3
Май	4,4	94,6	94,3
Июнь	6,8	106,8	155,3
II квартал	***15,9***	***99,1***	***102,0***
I полугодие	***31,5***	***90,8***	
Июль	5,7	104,1	83,4
Август	5,6	106,5	98,0
Сентябрь	6,7	96,4	120,4
III квартал	***18,0***	***101,8***	***113,2***
Январь-сентябрь	***49,5***	***94,5***	

4.8. Транспорт

В январе-сентябре 2016г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3794,5 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1732,7 млрд., автомобильного - 169,8 млрд., морского - 32,2 млрд., внутреннего водного - 53,2 млрд., воздушного - 4,6 млрд., трубопроводного – 1802,0 млрд. тонно-километров.

ГРУЗООБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Сентябрь 2016г., млрд.т-км	*В % к*		*Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.*	*Справочно*		
		сентябрю 2015г.	*августу 2016г.*		*сентябрь 2015г. в % к*		
					сентябрю 2014г.	*августу 2015г.*	*январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.*
Грузооборот транспорта	**439,4**	**104,1**	**103,1**	**101,8**	**101,0**	**102,1**	**98,9**
в том числе:							
железнодорожного	194,8	101,2	98,1	101,5	99,4	99,3	99,9
автомобильного	22,4	100,4	103,2	100,4	97,7	103,8	94,4
морского	3,0	69,7	90,3	115,7	123,8	152,2	115,4
внутреннего водного	7,9	101,8	83,9	105,6	90,8	95,6	83,9
воздушного (транспортная авиация)1)	0,6	124,5	101,5	116,3	103,1	100,5	108,3
трубопроводного	210,7	108,1	109,4	101,9	103,2	104,3	98,7

1) По данным Росавиации.

ДИНАМИКА ГРУЗООБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд.т-км	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.			
Январь	424,5	96,1	95,8
Февраль	390,6	98,6	92,0
Март	433,7	100,6	111,0
I квартал	***1248,7***	***98,4***	***95,1***
Апрель	409,3	98,8	94,4
Май	414,4	96,1	101,2
Июнь	398,8	96,9	96,2
II квартал	***1222,6***	***97,2***	***97,9***
I полугодие	***2471,3***	***97,8***	
Июль	419,8	101,9	105,3
Август	413,7	100,6	98,6
Сентябрь	422,3	101,0	102,1
III квартал	***1255,8***	***101,2***	***102,7***
Январь-сентябрь	***3727,1***	***98,9***	
Октябрь	460,0	104,5	108,9
Ноябрь	444,1	103,4	96,5
Декабрь	459,3	103,7	103,4
IV квартал	***1363,4***	***103,9***	***108,6***
Год	***5090,5***	***100,2***	
2016г.			
Январь	428,5	101,0	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
Март	432,8	99,8	106,6
I квартал	***1267,1***	***101,5***	***92,9***
Апрель	412,2	100,7	95,2
Май	417,2	100,7	101,2
Июнь	406,4	101,9	97,4
II квартал	***1235,8***	***101,1***	***97,5***
I полугодие	***2502,9***	***101,3***	
Июль	426,0	101,5	104,8
Август[1)]	426,2	103,0	100,0
Сентябрь	439,4	104,1	103,1
III квартал	***1291,6***	***102,9***	***104,5***
Январь-сентябрь	***3794,5***	***101,8***	

1) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.

4.9. Цены

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Сентябрь 2016г. к		Январь-сентябрь 2016г. к январю-сентябрю 2015г.	Справочно сентябрь 2015г. к декабрю 2014г.
	июль	август	сентябрь	декабрю 2015г.	сентябрю 2015г.		
Индекс потребительских цен	100,5	100,0	100,2	104,1	106,4	107,5	110,4
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	100,1	98,6	100,7	105,8	105,1	103,7	112,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102,3	100,1	100,0	111,6	105,5	108,1	117,0

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

В сентябре 2016г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%.

В сентябре 2016г. в 6 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,5% и более, из них в Еврейской автономной области - на 0,9% в результате увеличения цен на продовольственные товары на 1,0%.

Вместе с тем в 11 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги в среднем подешевели на 0,1-0,3% в результате снижения цен на продукты питания на 0,3-0,9% и в отдельных регионах - цен и тарифов на услуги на 0,2-1,3%.

В Москве и в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен за месяц составил 100,2% (с начала года - 105,0% и 104,2% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в сентябре 2016г. составил 100,5%, с начала года - 104,8% (в сентябре 2015г. - 100,8%, с начала года - 111,6%).

В сентябре 2016г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в сентябре 2015г. - выросли на 0,4%).

4.10.Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка недвижимости в сегменте офисной недвижимости по г. Самаре (I квартал 2016 года, г. Самара).

Данный обзор представлен в приложение к отчету.

5. Оценка недвижимого имущества

5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

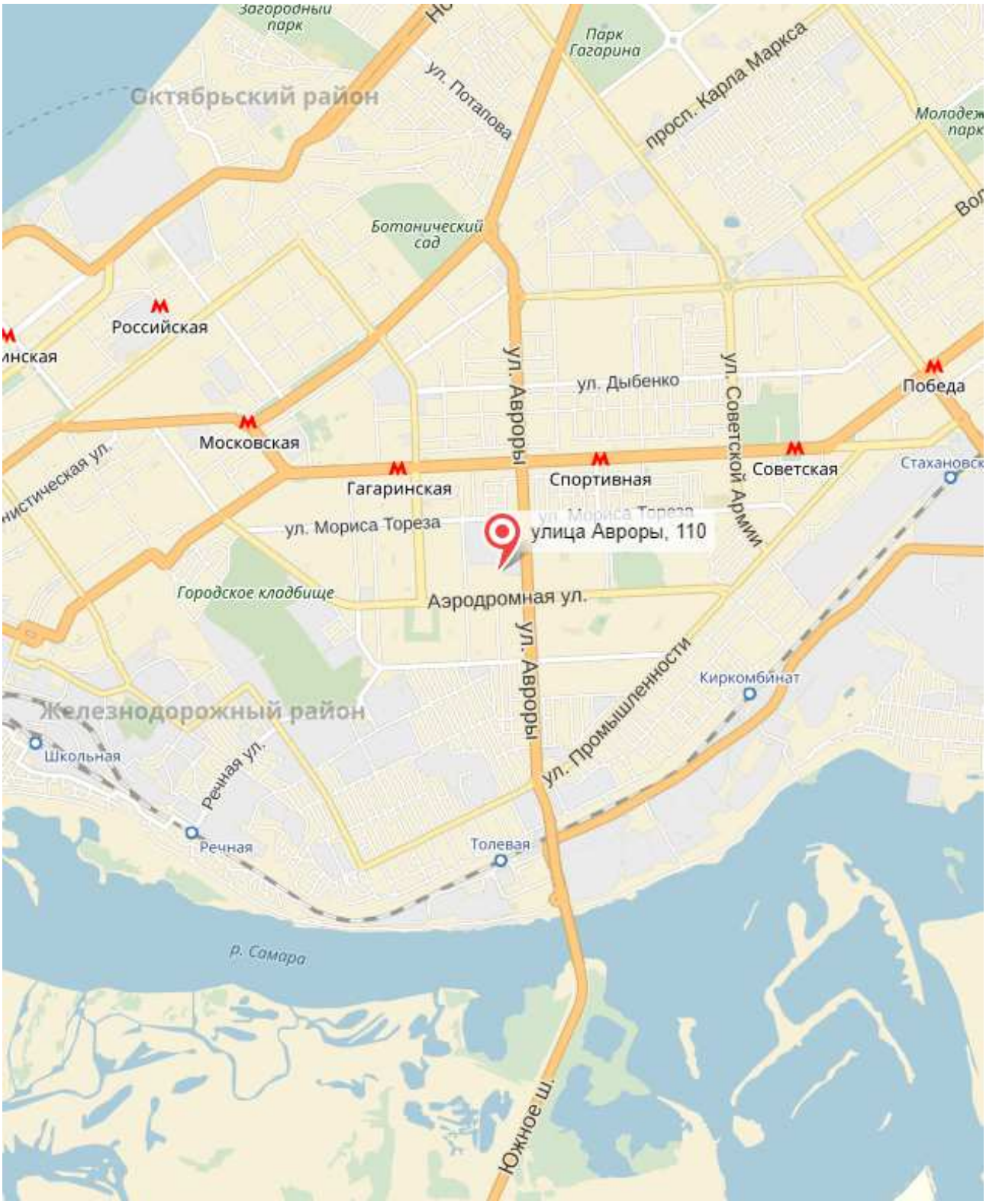
Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права / Договор аренды
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2 479,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	63-АЖ №242346 от 21.09.2011 г.
2	Земельный участок	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	63-АЖ №242347 от 21.09.2011 г.
3	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2 321,40	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	63-АЖ №242348 от 21.09.2011 г.
4	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2 495,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	63-АЖ №242349 от 21.09.2011 г.
5	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	2 061,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	63-АЖ №242350 от 21.09.2011 г.
	Итого по зданиям:	**9 357,00**		

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель
1	63:01:0118002:687	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	50 963 573,36	Земли населенных пунктов
	ИТОГО	**5 866,00**		**50 963 573,36**	

5.1.1.1. Местоположение на карте

5.1.1.2. Местоположение на карте района



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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №242346 от 21.09.2011 г.	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №242347 от 21.09.2011 г.	2
3	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №242348 от 21.09.2011 г.	2
4	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №242349 от 21.09.2011 г.	2
5	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЖ №242350 от 21.09.2011 г.	2

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 свидетельствами о государственной регистрации права.[4]

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

5.3. Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать

[4] Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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

5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

Понятие «наилучшее и оптимальное использование» в практике оценки трактуется как наиболее вероятное и разрешенное Законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем Объекта с наилучшей отдачей. Наилучшее и оптимальное использование подразумевает наряду с выгодами для собственника особую общественную пользу, например, увязанную с задачами развития района.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования Объекта является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков и полученной информации и выражает лишь мнение, а не безусловный факт. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке;
- допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования;
- финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход;
- максимальная продуктивность подразумевает, кроме получения чистого дохода как такового, либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта;

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

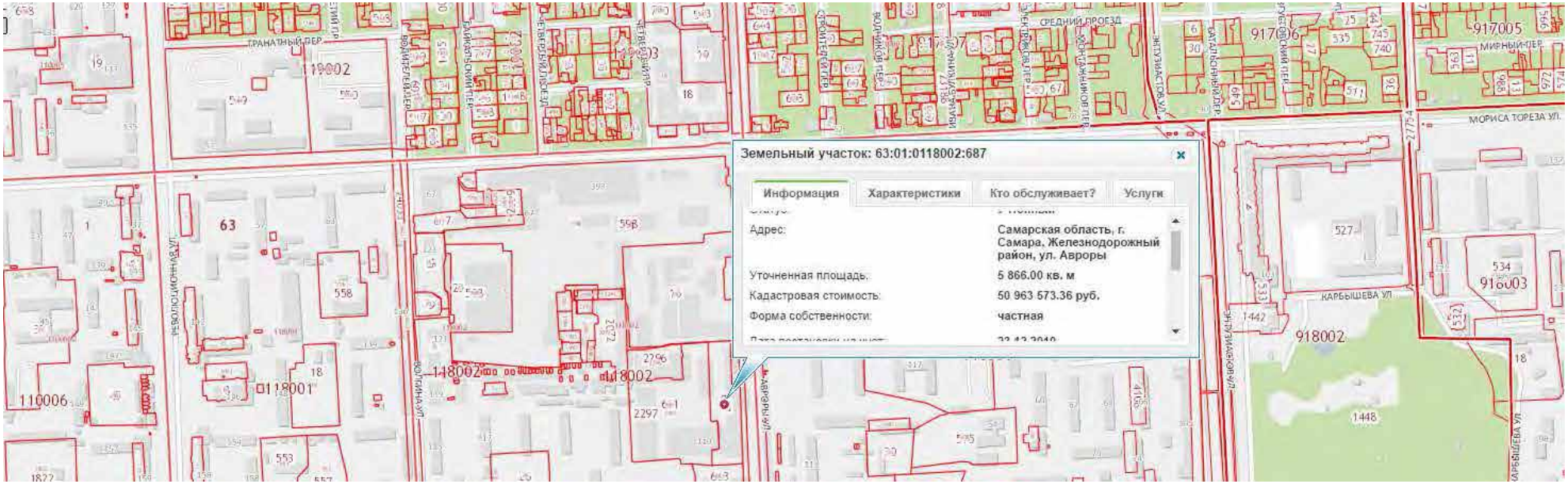
- для земельного участка с имеющимися улучшениями;
- для земельного участка свободного.

Оценщик считает нецелесообразным проводить специальный анализ использования участка земли как свободного.

Наиболее *эффективное* использование Объекта, с нашей точки зрения по прямому назначению.

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0118002:687	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	50 963 573,36
	ИТОГО	**5 866,00**		**50 963 573,36**



5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Таблица 5-1 Объекты-аналоги (земельный участок)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Май 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Промышленный, Московское ш., 270	Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мусоргского	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Гагарина, 175	Самарская область, Самара, район Кировский	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Антонова-Овсеенко
8	Площадь, кв.м.	6 775,00	4 900,00	4 600,00	2 500,00	5 300,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	14 000,00	10 000,00	11 956,52	10 000,00	8 490,57
10	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
11	Ссылка на источник	http://samara.cian.ru/sale/suburban/149814902/	http://samara.cian.ru/sale/suburban/30830777/	http://samara.cian.ru/sale/suburban/4797713/	http://samara.cian.ru/sale/suburban/30821364/	http://samara.cian.ru/sale/suburban/5974594/
12	Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да

** Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

Таблица 5-2 Объекты-аналоги (помещения)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Верхне-Карьерная ул., 3А	Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мичурина	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Ново-Садовая ул., 181
8	Площадь, кв.м.	550,00	734,00	230,00	516,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	29 982,00	27 813,00	30 369,00	30 039,00
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
12	Ссылка на источник	http://samara.cian.ru/sale/commercial/5985701/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/13964882/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/148744338/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/148078011/

** Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.3.2, корректировка на уторгование для объектов недвижимости по средним городам России составляет

Для офисной недвижимости 10,1% в меньшую сторону.

Для земельных участков 14,1% в меньшую сторону.

	(6)	(10)	(8)	(13)	(8)	(12)	(9,5)	(12)	(14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним									

Корректировка на дату выставления на торги

Дата актуальности предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов –Ноябрь 2016г. 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.

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на площадь объекта

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

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 том 2, том 3, под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 53

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

Для земельных участков введение данной корректировки не требуется.

Корректировка для помещение не вводилась, т.к. помещения могут быть отчуждены меньшими частями.

Таблица 5-3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м. площади земельного участка по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./ м^2		**14 000,00**	**10 000,00**	**11 956,52**	**10 000,00**	**8 490,57**
Рыночные условия (дата продажи)		ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%
Цена после корректировки, руб./м^2		12 026,00	8 590,00	10 270,65	8 590,00	7 293,40
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, район Промышленный, Московское ш., 270	Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мусоргского	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Гагарина, 175	Самарская область, Самара, район Кировский	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Антонова-Овсеенко
Корректировка на местоположение		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Цена после корректировки, руб./м^2		12 026,00	8 590,00	10 270,65	8 590,00	7 293,40
Общая площадь, м^2	5 866,00	6 775,00	4 900,00	4 600,00	2 500,00	5 300,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м^2		**12 026,00**	**8 590,00**	**10 270,65**	**8 590,00**	**7 293,40**
Показатель совокупной корректировки, %		14,10%	14,10%	14,10%	14,10%	14,10%

Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Удельный показатель стоимости, руб. / м^2	**9 354,01**					

Таблица 5-4 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Цена, руб./ м^2		**29 982,00**	**27 813,00**	**30 369,00**	**30 039,00**
Рыночные условия (дата продажи)		ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
Цена после корректировки, руб./м^2		26 953,82	25 003,89	27 301,73	27 005,06
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Верхне-Карьерная ул., 3А	Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мичурина	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Ново-Садовая ул., 181
Корректировка на местоположение		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Цена после корректировки, руб./м^2		26 953,82	25 003,89	27 301,73	27 005,06

Общая площадь, м^2	-	550,00	734,00	230,00	273,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м^2		26 953,82	25 003,89	27 301,73	27 005,06
Корректировка на уровень расположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м^2		26 953,82	25 003,89	27 301,73	27 005,06
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м^2		**26 953,82**	**25 003,89**	**27 301,73**	**27 005,06**
Показатель совокупной корректировки, %		10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,25	0,25	0,25	0,25
Удельный показатель стоимости, руб. / м^2	**26 566,13**				

5.5.1. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость объектов аналого руб./кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2 479,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	26 566,13	65 873 375,95
2	Земельный участок	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	9 354,01	54 870 622,66
3	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2 321,40	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	26 566,13	61 670 614,18
4	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2 495,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	26 566,13	66 282 494,35
5	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	2 061,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	26 566,13	54 752 793,93
			ИТОГО:		**303 449 901,07**

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 25 ноября 2016 года составляет (НДС не облагается): 303 449 901,07 (Триста три миллиона четыреста сорок девять тысяч девятьсот один рубль 07 копеек.)

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что данный подход не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости данного типа.

5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2 479,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	не применялся	0,00	65 873 375,95	1,00	не применялся	0,00	65 873 375,95
2	Земельный участок	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	50 963 573,36	0,00	54 870 622,66	1,00	не применялся	0,00	54 870 622,66
3	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2 321,40	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	не применялся	0,00	61 670 614,18	1,00	не применялся	0,00	61 670 614,18

4	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2 495,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	не применялся	0,00	66 282 494,35	1,00	не применялся	0,00	66 282 494,35
5	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	2 061,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	не применялся	0,00	54 752 793,93	1,00	не применялся	0,00	54 752 793,93
	Итого:									**303 449 901,07**

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, на 25 ноября 2016 года составляет:

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб. **303 449 901,07 (Триста три миллиона четыреста сорок девять тысяч девятьсот один рубль 07 копеек.)**

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

5.7.1. Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	2 479,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	65 873 375,95
2	Земельный участок	5 866,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	54 870 622,66
3	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	2 321,40	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	61 670 614,18
4	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	2 495,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	66 282 494,35
5	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	2 061,00	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	54 752 793,93
	Итого:			**303 449 901,07**

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

6.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 95, апрель 2016 года;
- 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.

7. ДОКУМЕНТАЦИЯ

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016 г. **Москва**

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

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

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

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

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

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

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

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

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

Страхователь _____

Страховщик _____

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

№ 33 ИНГОССТРАХ № 33

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 – руководящий 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.)

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

НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ
http://sroarmo.ru
Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002
ИНН 7717528407 КПП 771701001
Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305
Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10
тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54
Р/с 40703810300020000222в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МИнБ»
кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600
armorf@armorf.ru, www. sroarmo.ru

Выписка № 297

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Миронова Александра Андреевича
(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»
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков **Некоммерческого партнерства**
(нужное подчеркнуть)

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» августа 2006

за регистрационным № 222

Исполнительный директор НП СРО АРМО — Петровская Е.В.

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

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 (*Должность уполномоченного лица*) Петровская Е.В. (*Ф.И.О.*)

Москва

НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54
E-mail: armo@sroarmo.ru

Выписка № 33 -07/12

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

11 июля 2012 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Миронова Антона Андреевича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

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

(Не) является (нужное подчеркнуть) членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) (нужное подчеркнуть) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

30 августа 2006 г. за регистрационным № 223

Генеральный директор Е. В. Петровская

М П

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

16.05.2016 № 07-03719/16

на № б/н от 11.05.2016

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1,
г. Москва, 105082

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

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций И.Г. Азанов

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2479,6 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88,111,116,1-41,89-110,112-115, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-507

Регистратор Стахорский С. А.

м.п. (подпись)

63-АЖ № 242346

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

не зарегистрировано

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Стахорский С. А.

М.П. (подпись)

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института, общая площадь 5866 кв. м, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:687

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-510

Регистратор Стахорский С. А.

М.П. (подпись)

63-АЖ № 242347

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

не зарегистрировано

Регистратор Стахорский С. А.

м.п. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2321,4 кв. м, этаж 4, номера на поэтажном плане этаж № 4 поз. 37,38,40-44,46-55,58,60,62-74,78-80,99-101,1-36,39,45,56,57,59,61,75-77,81,82,95-97,102-105, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/13

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-508

Регистратор Стахорский С. А. _____

М.П. (подпись)

63-АЖ № 242348

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

не зарегистрировано

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Стахорский С. А. _____

М.П. (подпись)

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2495 кв. м, номера на поэтажном плане мансарда поз. 37,40,43-67,1-31,33-36,38,39,32,41,42, технический этаж поз. 1-3, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-509

Регистратор Стахорский С. А.

М.П. (подпись)

63-АЖ № 242349

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

не зарегистрировано

Регистратор Стахорский С. А.

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2061 кв. м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68,88,92,172,13,18-30,34-40,42,128,131-135,151-157, этаж №2 поз. 17,18,20,21,27-42,44,46-60,98,3-8,10,11,13-16,61-64,94-97, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-506

Регистратор Стахорский С.А.

М.П. (подпись)

63-АЖ № 242350

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

не зарегистрировано

Регистратор Стахорский С. А.

м.п. (подпись)

ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77) , 8-960-824-69-29
http://www.instocenka.ru/; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

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

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Прогнозы по стране

В России на следующий 2016 год, предположительно, произойдет падение потребительского спроса на недвижимость и уменьшение объемов строительства. Связано это с санкциями, политическим и экономическим кризисом.

Рынок недвижимости остается стабильным только за счет того, что люди вкладывают свои средства в жилье, так как оно относиться к стабильным вложениям. Однако вскоре можно ожидать, что люди перестанут приобретать жилые метры, что окончательно ухудшит ситуацию. Падение спроса же ожидаемо из-за меньшей доступности ипотеки, нестабильности.

Прогнозируется спад продаж по ипотечному кредитованию примерно вполовину. Особенно касается это первичного рынка. На вторичном рынке все останется более или менее стабильным, так как он считается более надежным.

Прогноз аналитиков свидетельствует, что в предстоящем году можно ждать падение спроса на недвижимость. Спрос упадет примерно на 30%. Некоторые предрекают падение на 50%. Усугубить положение может тот факт, что ранее люди активно приобретали недвижимость, так как это было стабильным вложением. Сейчас же люди будут продавать квартиры, и застройщикам придется конкурировать еще и с частными продавцами.

Прогнозы риэлторов еще менее утешительны. Инвестиционный поток в недвижимость очень мал, а потому можно предрекать обрушение рынка недвижимости. Риэлторы считают, что цены на жилые метры особо снижаться не будут.

Последние новости на эту тему сложно назвать точными, так как стабильности нет, грядет экономический кризис, и никто не знает, что будет далее. Кроме того, возросли волнения. Рынок недвижимости находится в затишье. Однако квартиры в мегаполисах продолжают покупать, а застройщики по-прежнему работают над своими проектами.

Можно сказать, что ситуация слишком нестабильна, чтобы давать конкретные прогнозы. Аналитиками предложены примерные пути развития ситуации, однако точно об обстановке на рынке недвижимости в 2016 году не знает никто. Ситуация зависит не только от действий застройщиков, но и от экономической ситуации и действий людей, купивших недвижимость или собирающихся ее купить.
http://god2016.su/prognoz-cen-na-nedvizhimost-2016/

Положение Самарской области в рамках ПФО (кратко).

В текущем году в условиях общей нестабильной макроэкономической обстановки, связанной с введением экономических санкций в отношении России, низким уровнем цен на нефть, курса рубля к иностранным валютам, ограничениями в привлечении кредитных ресурсов, социально-экономическая ситуация в Самарской области носит достаточно напряженный характер. Наряду с положительной динамикой развития промышленности, жилищного строительства по ряду отраслей экономики наблюдается спад. Действие негативных макроэкономических и геополитических

факторов обусловило снижение внешнеторгового оборота Самарской области, повлияло на замедление развития инвестиционно-строительной сферы. Относительно высокий уровень инфляции привел к снижению реальных денежных доходов и реальной заработной платы населения, и, как следствие, потребительского спроса.

В 2015 году по большинству показателей, характеризующих уровень развития, Самарская область сохранила рейтинговые позиции 2014 года среди регионов Приволжского федерального округа. Вместе с тем Самарский регион занял первое место по объему импорта и вошел в тройку лидеров по размеру среднемесячной заработной платы. По объему экспорта, среднедушевому объему строительных работ и среднедушевому обороту розничной торговли Самарская область переместилась на 4-е место.

По динамике развития Самарская область поднялась вверх на четыре позиции по индексу промышленного производства и индексу физического объема платных услуг населению, на три позиции – по индексу потребительских цен на товары и услуги. Особо стоит отметить активное развитие жилищного сектора, по темпам роста которого Самарская область стала лидером среди регионов ПФО.

Однако ухудшились позиции по индексу производства валовой продукции сельского хозяйства, индексам физического объема инвестиций в основной капитал и строительных работ, реальной заработной плате, индексу физического объема оборота розничной торговли.

В целом в 2015 году развитие промышленного комплекса области будет определяться преимущественно динамикой внутреннего спроса. Продолжится реализация комплекса мероприятий по поддержке развития промышленного комплекса Самарской области, в том числе развитие кластерных образований, индустриальных парков, а также крупных инвестиционных проектов.

(Из документа «Итоги социально-экономического развития Самарской области за январь-август 2015 г. и ожидаемые итоги развития за 2015 г.»)

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок предложений в сегменте офисной недвижимости г. Самары в первом квартале 2016 года выглядел следующим образом: к продаже выявлено 1055 объектов, в аренду предложено 2477 объектов. Эти объекты позиционируются только как офисные или с возможностью использования под офисы.

ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
В целом по г.Самара	**1 055**	**317 696**	**14 262 008 832**	**10 000**	**152 630**	**44 892**

Диапазон стоимости предлагаемых к продаже офисных помещений лежит в пределах от 10 000 до 152 630 рублей за квадратный метр. Минимальная стоимость запрашивается за помещение 311 кв.м в цокольном этаже в новом доме около ТЦ «Космопорт» в Советском районе. Максимальная стоимость - в Кировском районе на углу пр.Кирова и ул.Ставропольской у помещения 19 кв.м.

Средневзвешенная стоимость по городу составила 44 892 рубля за квадратный метр.

Широкий ценовой диапазон предлагаемых к продаже помещений объясняется большим разнообразием характеристик объектов. В нижнем ценовом диапазоне, как правило, предлагаются помещения, расположенные в промышленных зонах города, в районе улиц Алма-Атинская, Товарная и т.д., а также требующие ремонта (или в состоянии черновая отделка) или находящиеся на цокольных этажах. В сегменте офисной недвижимости влияние фактора «цокольный этаж» на стоимость оказывает достаточно весомое влияние.

К верхнему ценовому сегменту относятся помещения с дорогим высококачественным ремонтом, расположенные в местах с традиционно высокой деловой активностью или в современных офисных центрах. Например офисы в новом здании в Самарском районе около речного вокзала площадью 400 кв.м по 150 000 руб./кв.м. Также достаточно дорого продаются небольшие помещения вблизи транспортных узлов и станций метро.

59% от общего количества предложения помещений офисов находится в ценовом диапазоне от 30 000 до 60 000 руб. за кв.м и можно говорить о сложившемся ценовом равновесии «стоимость-качество» в среднем ценовом сегменте офисных площадей.

Цена, тыс.руб./кв.м	Колич. объектов
10-20	38
20-30	85
30-40	150
40-50	239
50-60	211
60-70	135
70-80	51
80-90	41
90-100	40
100-110	9
110-120	10
120-130	5
130-140	3
140-150	4
св.150	2
Итого для анализа	**1 023**

Ось X – диапазон удельных цен, ось Y – количество объектов

В нижнем ценовом сегменте до 30 000 руб./кв.м находятся низкокачественные, приспособленные под офисы помещения, которые зачастую расположены в цокольных этажах старых зданий.

Распределение продаваемых офисов по площадям:

Диапазон площадей, кв.м	Количество
до 50	223
51-100	215
101-150	134
150 - 200	113
200 - 250	70
250 - 300	54
300 - 400	60
400 - 500	35
501 - 1000	90
свыше 1000	61
Всего	**1055**

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	4 кв. 2015	1 кв. 2016
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	**46 152**	44 878	45 819	44 714	43 218	**44 501**	50 464	45 539	44 892
Изменение относительно начала 2014 г.	0%	-3%	-1%	-3%	-6%	-4%	9%	-1%	-3%

ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77) , 8-960-824-69-29
http://www.instocenka.ru/; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Предложение объектов на аренду по районам г. Самары в первом квартале 2016г. выглядело следующим образом:

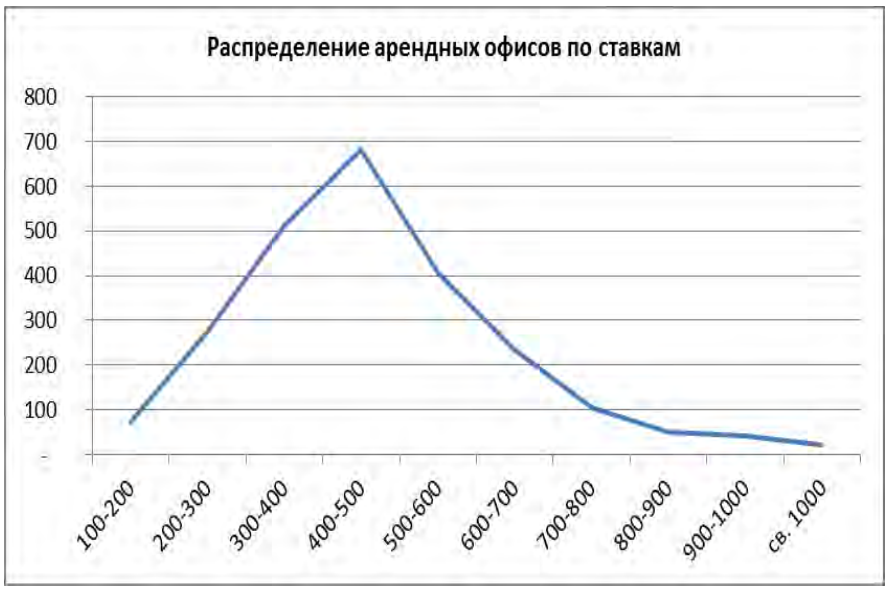
Район	Количество предло-жений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб./мес.		
		кв.м.	руб.	Мини-мальная	Макси-мальная	Средневзве-шенная
В целом по г.Самара	**2 477**	**392 915**	**202 351 225**	**100**	**1 667**	**515**

Широкий ценовой диапазон арендных ставок предлагаемых в аренду помещений (также как и продаваемых) объясняется большим разнообразием характеристик предлагаемых объектов.

Диапазон ставок предлагаемых к аренде офисных помещений составляет 100 – 1667 рублей за квадратный метр. Минимальную ставку запрашивают за помещение 55 кв.м на территории промпредприятия в Советском районе. Максимальная ставка у помещения 6 кв.м в офисном центре «Скала-Холл» в Октябрьском районе. Также высокие ставки устанавливаются на помещения на центральных улицах города либо в проходных местах, а также на помещения класса «А».

Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 300 до 700 рублей за один квадратный метр в месяц. Такая арендная ставка предлагается за 76% всех предлагаемых в аренду объектов, а 28% всех предложений расположено в диапазоне от 400 до 500 руб./кв.м./мес.

Цена, руб./кв.м/ Мес.	Количество объектов
100-200	72
200-300	276
300-400	512
400-500	682
500-600	405
600-700	234
700-800	104
800-900	51
900-1000	41
св. 1000	22
Итого для анализа	**2 399**



Ось X – диапазон ставок, ось Y – количество объектов

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	4 кв. 2015	1 кв. 2016
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	549	595	556	522	568	545	529	508	515
Изменение относительно начала 2014 года	0,0%	8,4%	1,2%	-4,9%	3,5%	-0,7%	-3,6%	-7,5%	-6,2%

Распределение арендных офисов по площадям:

Диапазон площадей, кв.м	Количество
до 25	607
26 - 50	540
51-100	490
101-150	235
150 - 200	150
200 - 250	122
250 - 300	55
300 - 400	91
400 - 500	44
501 - 1000	89
свыше 1000	54
Всего	**2477**

Две трети всех предложений по аренде относятся к небольшим (до 100 кв.м) помещениям, которые арендуются небольшими организациями.

Так же, как и в сегменте продаж, в верхнем ценовом диапазоне существует более сильная дифференциация ставок аренды помещений, которая зависит, в основном, от местоположения. Традиционно самые высокие цены встречаются в Ленинском районе, однако заметна тенденция перемещения дорогих офисных помещений из исторического центра в Октябрьский, Железнодорожный, Промышленный районы.

Нижний ценовой диапазон аренды представлен незначительным количеством объектов, которые не влияют на общую картину офисных помещений в Самаре. Верхний ценовой диапазон (выше 700 руб./кв.м) определяется помещениями с высокими потребительскими характеристиками по местоположению и качеству отделки. Однако здесь наблюдается некоторый субъективизм в назначении ставки аренды. (Это можно выявить, рассчитывая рыночную стоимость такого помещения через ставку капитализации дохода, которая оказывается выше, чем типичная для помещений подобного качества).

Избыток предложений на рынке аренды заставляет собственников предлагать в аренду офисные помещения по свободному назначению, но ставку аренды стараются сохранить как для офисного.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,

Информация о спросе.

Наличие достаточного количества предложений на рынке г.Самары в сегменте офисной недвижимости предоставляет инвестору возможность самостоятельно подобрать объект для приобретения или под аренду. Имеющееся в средствах массовой информации незначительное количество объявлений о спросе офисных и универсальных площадей в большинстве случаев представляют собой сбор информации риэлторскими компаниями и привлечение потенциальных продавцов недвижимости.

Таким образом, маркетинговая подоплека информации о требуемых объектах не позволяет с уверенностью говорить о настоящем покупательском спросе и тем более проводить его анализ.

Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование офисных помещений:

- размеры,
- качество отделки помещений,
- местоположение,
- транспортная доступность и наличие парковки,
- этаж расположения.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный коэффициент показывает взаимосвязь между величиной дохода от сдачи в аренду коммерческого объекта и его возможной стоимостью на рынке недвижимости. В идеале на стабильном рынке недвижимости **ставка капитализации** (СК) незначительно колеблется около определенной величины.

В нашем случае СК - отношение валового операционного годового дохода, приносимого данным объектом недвижимости, к его стоимости на текущий момент.

Валовой операционный доход – это общий потенциальный доход от недвижимости без вычетов операционных расходов (возможных затрат на содержание объекта до уплаты налогов), которые существенно разнятся для различных типов объектов.

На развитом рынке недвижимости СК можно рассчитать на основании предложения объектов надвижимости одновременно и для продажи и для аренды. По таким парам предложений рассчитывается годовой потенциальный доход по каждому данному объекту, и полученный результат делится на предлагаемую стоимость этого объекта. Выборка парных предложений представлена ниже (подробные сведения находятся в архиве оценщика).

На основании рыночных данных **ставка капитализации для г. Самара по офисным помещениям колеблется от 0,074 до 0,150 и в среднем составила 0,11**, что означает средний срок возврата инвестиций при приобретении объекта около 9,1 года.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Средневзвешенная цена предложения на продажу по г. Самара составляет 44 892 руб./кв.м.
- Диапазон цен по г.Самара - от 10 000 до 150 000 руб./кв.м
- За последние 2 года существенных изменений цен не произошло, однако есть небольшая тенденция роста.
- На рынке аренды офисных помещений разброс ставок от 100 до 1500 руб./кв.м/мес.
- За прошедшие 2 года средневзвешенная ставка аренды достаточно стабильна, однако есть незначительная тенденция спада.
- Ставка капитализации имеет тенденцию к снижению, а средний срок возврата инвестиций в сегменте офисных помещений, соответственно, растет.

Анализ рынка составлен на основании базы данных «ОЦЕНЩИК», рег. №2016620707.

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая Добавить объявление

участок 25 сот.

Самарская область, Самара, район Кировский

Продать быстрее Просмотров: всего 74, за сегодня 1 ₽ Платное 22 авг, 10:55

,

25 000 000 руб.

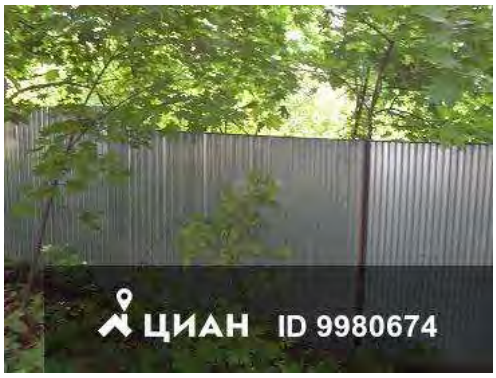
Лилия Валиахметова

Показать телефон

Об объекте На карте

+7 917 017-44-72 , +7 846 265-54-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Общая информация:

Тип земли:	садоводство
Площадь участка:	25 сот.
Газ:	есть
Водоснабжение:	есть
Электричество:	есть

студеный овраг,3 линия,на стороне гостиничного комплекса "Городок",прямоугольник,вековая ель на участке,10кВт,договор с Водоканалом,газ по границе участка,в собственности

Лилия Валиахметова

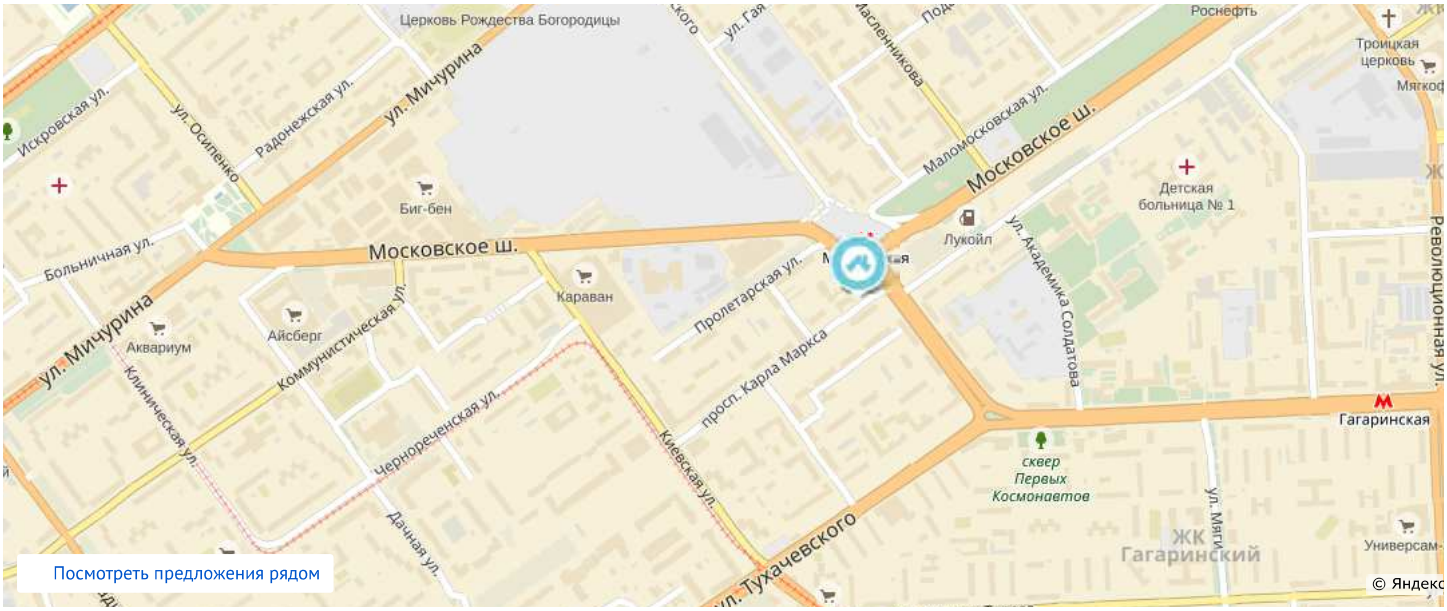
+7 917 017-44-72 , +7 846 265-54-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА 360° ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в

Похожие предложения

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка С Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая Добавить объявление

участок 53 сот.

Самарская область, Самара, район Советский, ул.

,

Продать быстрее Просмотров: всего 93, за сегодня 1 ₽ Платное 21 ноя, 12:50

45 000 000 руб.

Визит

Показать телефон

Об объекте На карте

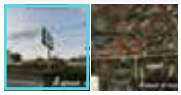
+7 846 233-68-96

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Площадь участка: 53 сот.

Советский район Кадастровые номера:63:01:0906001:1118; 63:01:0906001:1119; 63:01:0906001:1121; 63:01:0906001:1122.
Участок расположен на первой линии. Инфраструктура района - Авто салон VIP Авто, офисные здания, авто заправочная станция.
Разрешенные виды использование: промышленные предприятия и склады, гостиницы,предприятия бытового обслуживания, спорт площадки, информационные центры, магазины, банные-комплексы, административные организации и т.д. Услуги риэлтора по подбору объекта БЕСПЛАТНО.



Визит

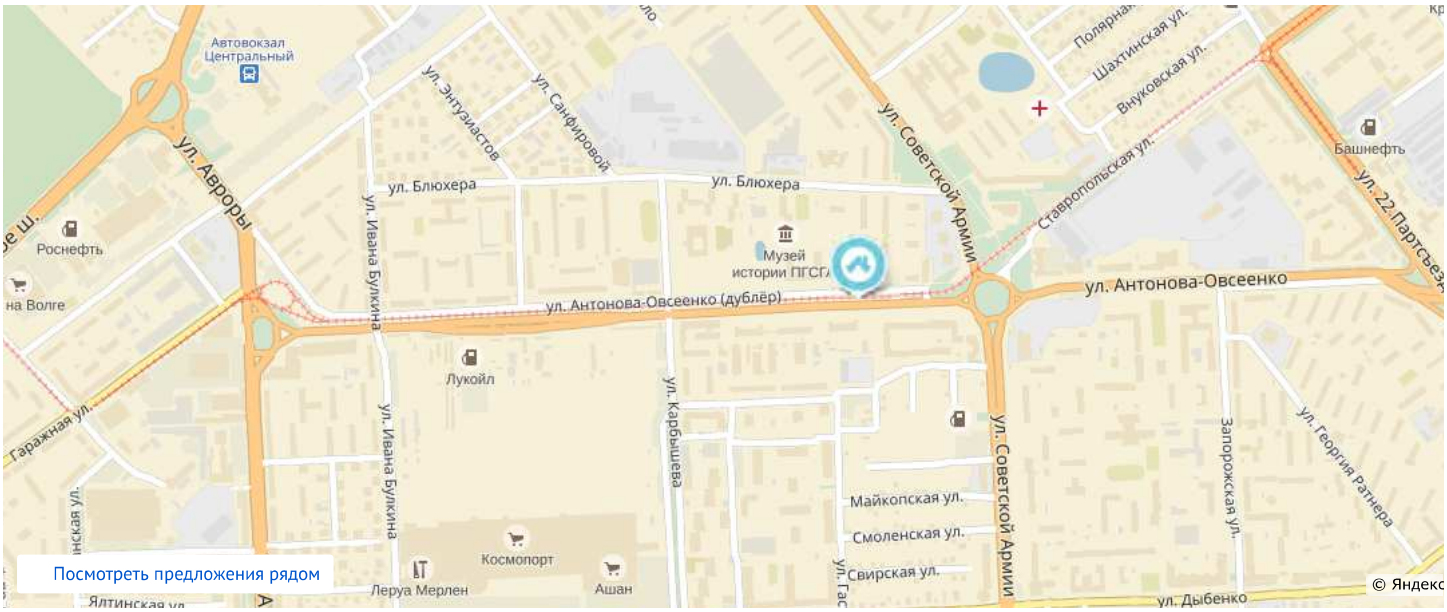
+7 846 233-68-96

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА 360° ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в

Похожие предложения

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка С Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая Добавить объявление

офис

Самарская область, Самара, район Октябрьский,

Продать быстрее Просмотров: всего 30, за сегодня 2 ₽ Платное сегодня, 01:40

офис

7 000 000 руб.

Пять звезд

Показать телефон

Об объекте На карте

Следить за изменением цены

+7 846 233-67-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	230 м²
Этаж:	3 из 3

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	230 м²

Продается офисное помещение на первой линии ул. Мичурина, д.64/ул. Осипенко. Отдельный вход, удобная планировка, ремонт, видеонаблюдение по периметру, все коммуникации, запасной выход. Парковка со шлагбаумом. Престижный деловой район. Рядом расположены остановки общественного транспорта, Б. Ц. Миллениум, Б. Ц. Биг-Бен, Б. Ц. Скала, Б. Ц. Скайсити, рестораны, пл. Памяти, магазины формата стрит ритейл. Высокий транспортный и пешеходный трафик.

Пять звезд

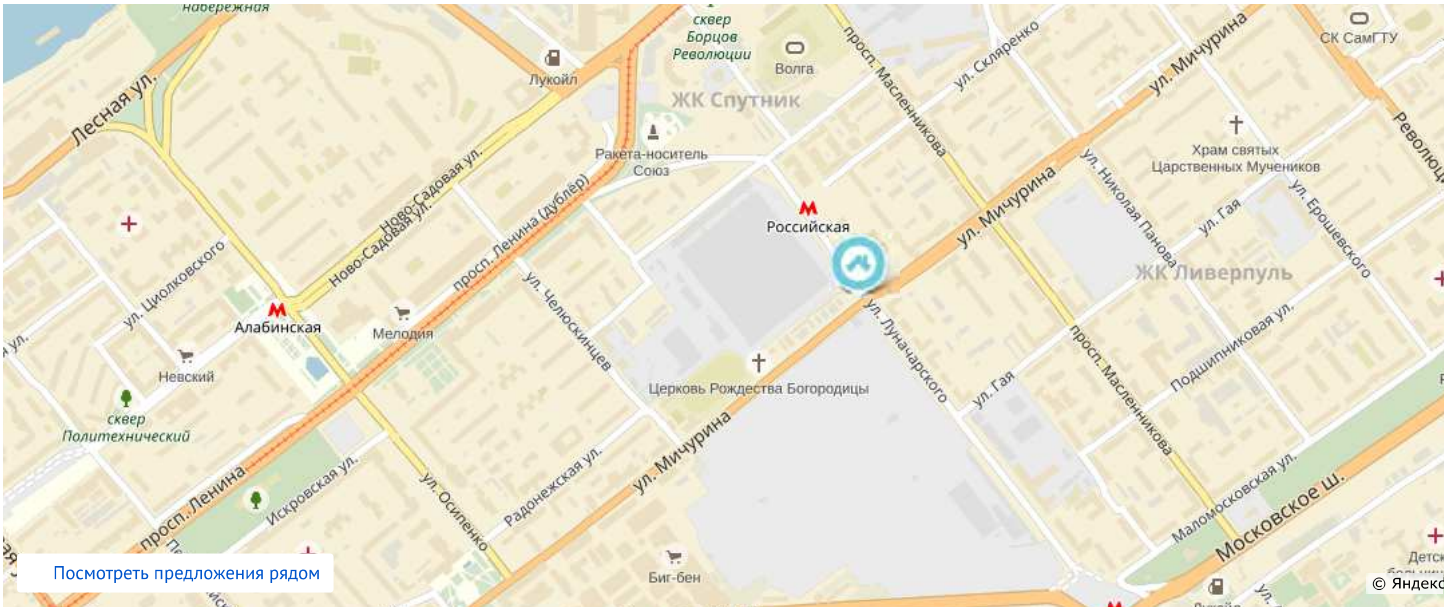
+7 846 233-67-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА 360° ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка С Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая Добавить объявление

участок 46 сот.

Самарская область, Самара, район Советский, ул. Гагарина, 175 Показать на карте

55 000 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 846 233-64-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее Просмотров: всего 55, за сегодня 2 ₽ Платное вчера, 04:10

,

Об объекте **На карте**

1 линия, все коммуникации, согласованый проект и разрешение на строительство складского-офисного здания.

55 000 000 руб. Ивановой Дарии

Показать телефон

НЕТ ФОТО

Ивановой Дарии

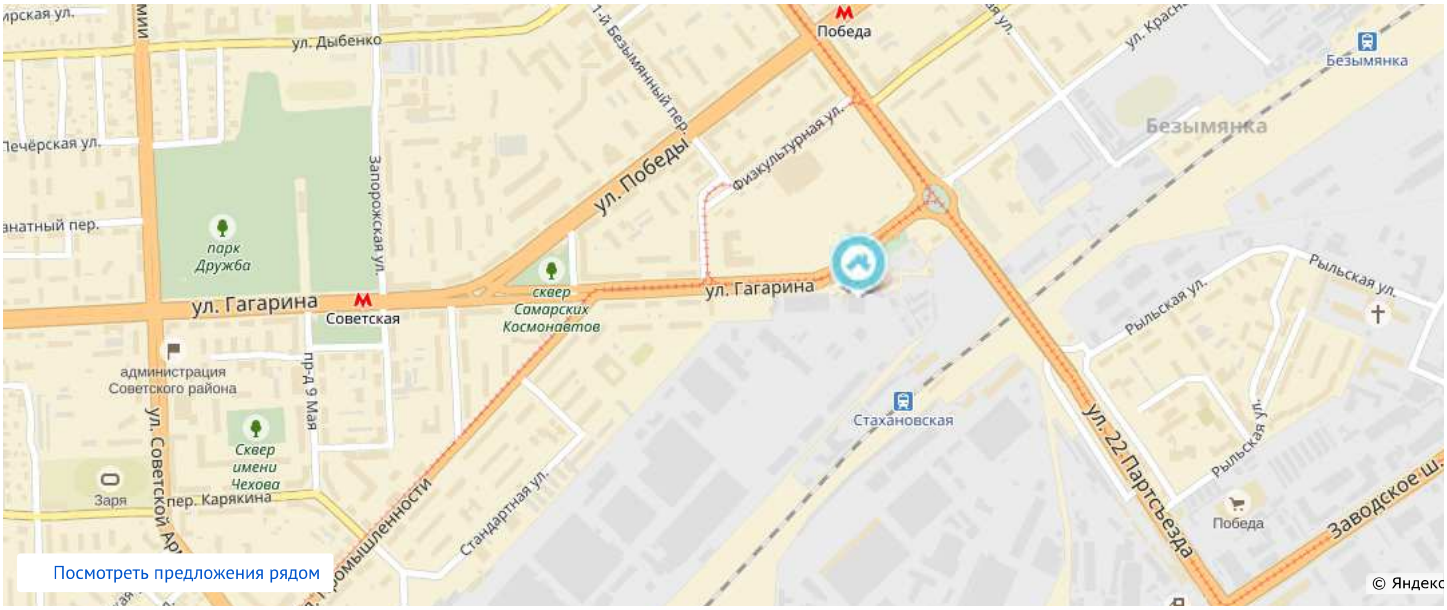
+7 846 233-64-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА **ПАНОРАМЫ** **ПОХОЖИЕ РЯДОМ**



Поделиться в

Похожие предложения

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка С Вход

офис

20 414 600 руб.

КвартирникЪ-эстейт

Показать телефон

Об объекте На карте

Железнодорожный, Верхне-Карьерная ул., 3А

Показать на карте

20 414 600 руб.
27 813 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 846 233-64-33
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	734 м²
Этаж:	2 из 3

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	734 м²

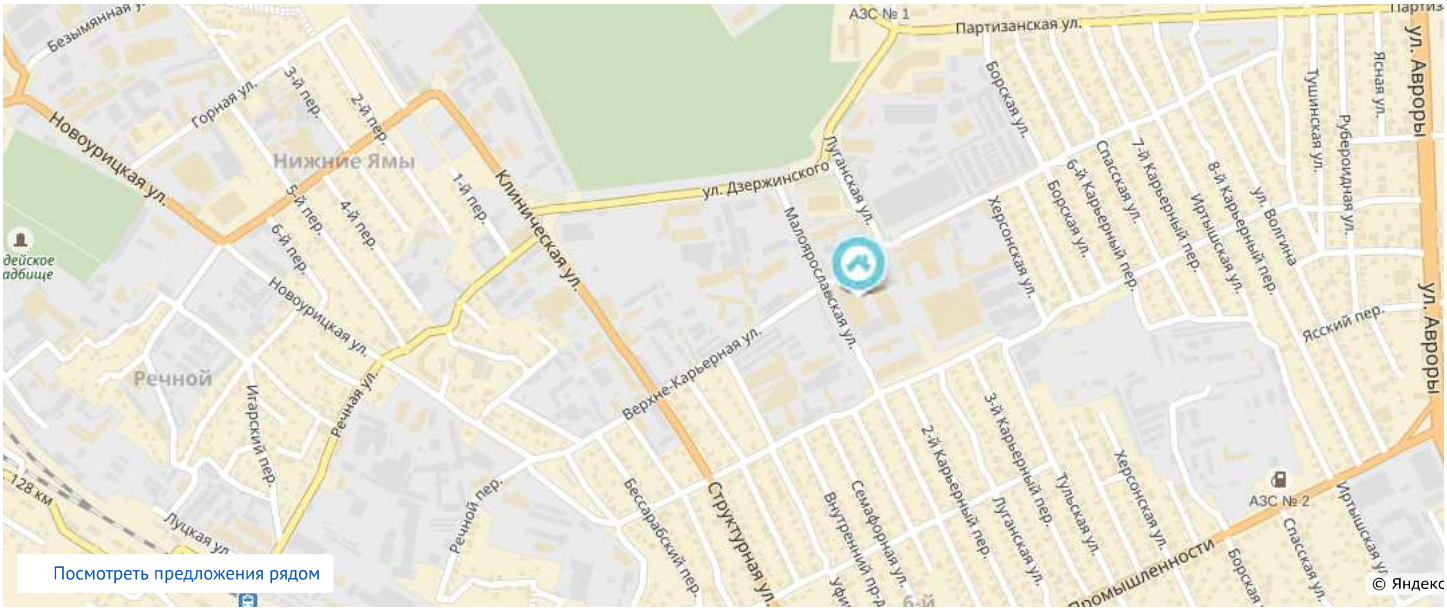
Продается отдельный офисный блок с арендаторами на 2-ом этаже 3-х этажного офисного здания в Железнодорожном районе. В блоке коридорная система из 55 кабинетов, включая кабинет директора с приемной, система кондиционирования, все коммуникации,телефоны, интернет, серверная. Помещение в отличном состоянии с ремонтом.Здание охраняется, перед зданием большая парковка. Срочно. Торг уместен.

КвартирникЪ-эстейт
+7 846 233-64-33
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка С Вход

,

49 000 000 руб.

Лилия Валиахметова

Показать телефон

Об объекте На карте

ул. Мусоргского Показать на карте

49 000 000 руб.

Следить за изменением цены

+7 917 017-44-72 , +7 846 265-54-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Площадь участка: 49 сот.

земли садово-дачного назначения

Лилия Валиахметова

+7 917 017-44-72 , +7 846 265-54-42

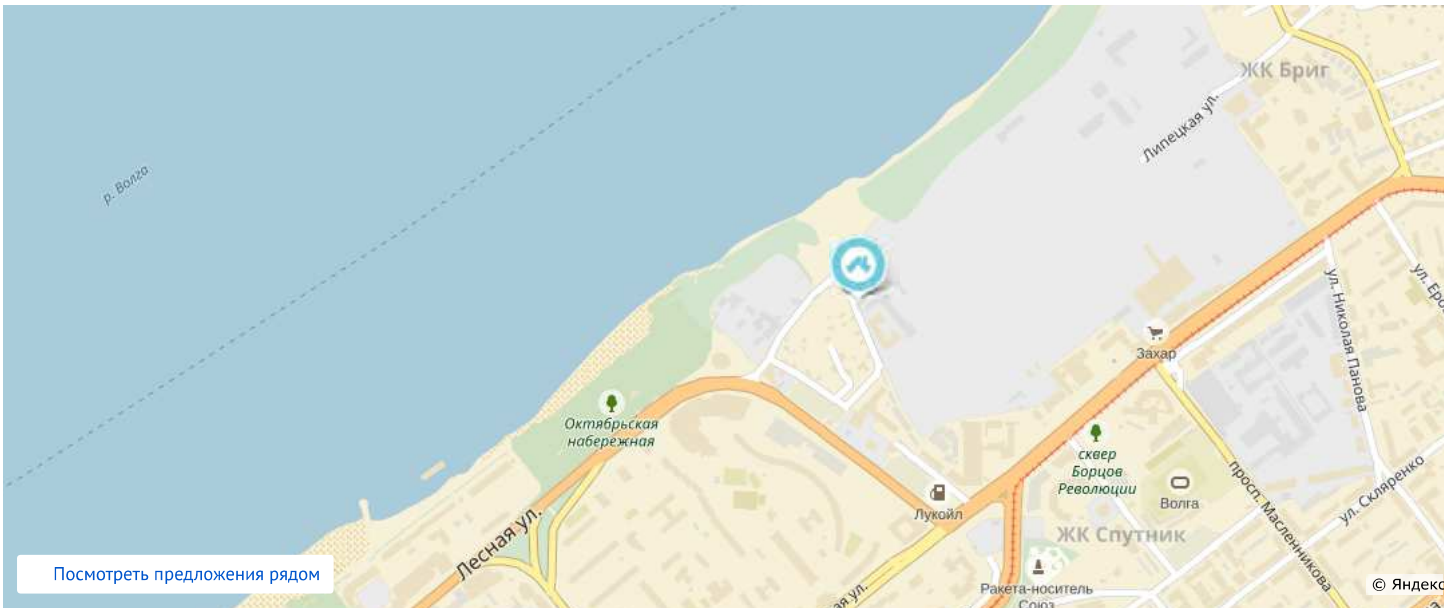
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

НЕТ ФОТО

КАРТА ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в

Похожие предложения

коммерческая земля

94 850 000 руб. ID:12596874

Показать телефон

Об объекте На карте

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая Добавить объявление

коммерческая земля

Самарская область, Самара, район Промышленный, Московское ш., 270

Показать на карте

94 850 000 руб.
1 400 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

+7 927 755-23-22 , +7 927 266-44-24
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее Просмотров: всего 52, за сегодня 2 Премиум вчера, 17:30

Об объекте

Площадь:	67,75 сот.
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

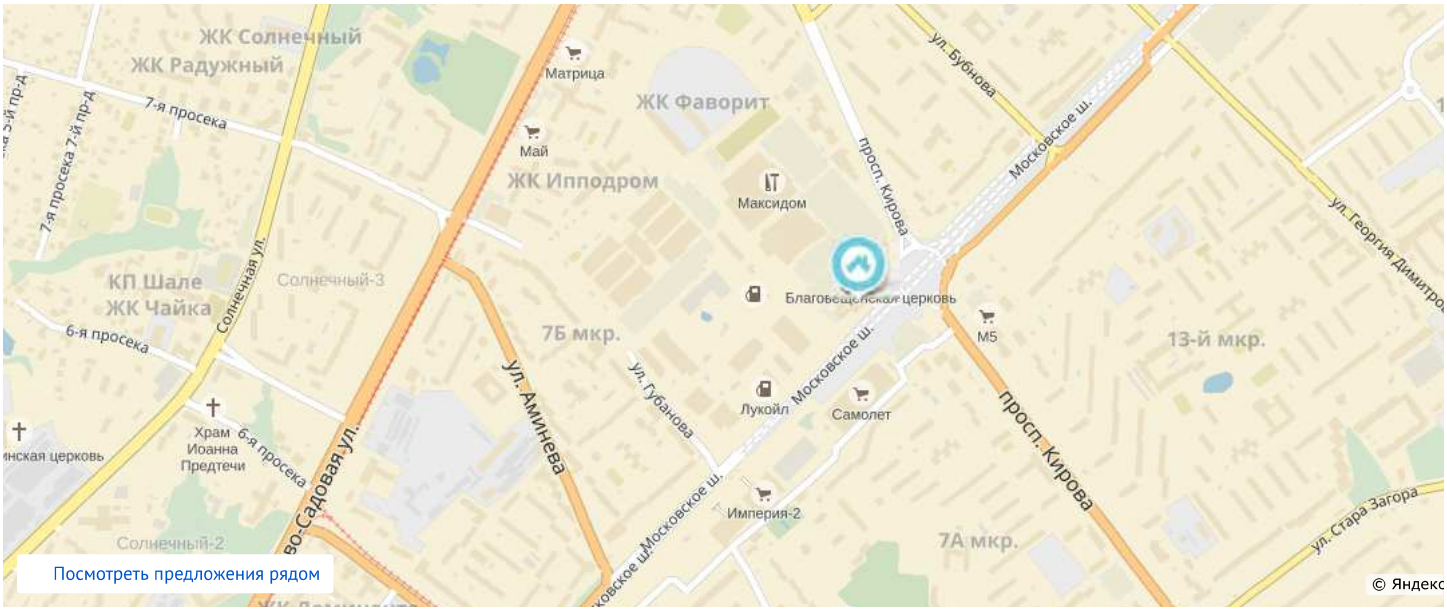
Продам практически последний нормальный участок в черте города Самара под застройку
Всю информацию сообщу всем заинтересованным лицам
Собственник

ID:12596874
+7 927 755-23-22 , +7 927 266-44-24
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА 360° ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в

офис

Об объекте На карте

15 500 000 руб.

Дмитрий Чайка

Показать телефон

офис

Самарская область, Самара, район Октябрьский, Ново-Садовая ул., 181 Показать на карте

15 500 000 руб.
30 039 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 987 449-31-61
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее Просмотров: всего 40, за сегодня 1 ₽ Платное 12 ноя, 19:49

Об объекте

Площадь:	516 м²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	2,70 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

О здании

Год постройки:	2002
Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	516 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

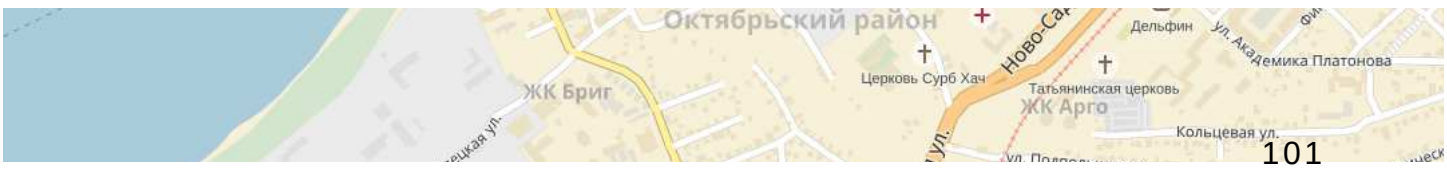
Наименование Продажа офисного блока на Ново Садовой/ Постников Овраг
Адрес Ново Садовая, д.181 / Постников Овраг Октябрьский р-н
Площадь 516 кв.м.
Цена 30 тыс/ кв.м.
Продажа нежилого встроено-пристроенного помещения на первом этаже многоэтажного кирпичного дома. Коридорная система, кабинеты по обе стороны коридора. 21 кабинет с окнами, входной тамбур с комнатой охраны, касса, комната приема пищи, 2 с/у. Средний ремонт, проведена замена коммуникаций. Парковка перед офисом, подъезд с улиц Ново Садовой, ул. Лукачева, ул. Часовая. В непосредственной близости остановка общественного транспорта Постников Овраг. Подходит для размещения корпоративного офиса.

Дмитрий Чайка
ИП Чайка Д. В.
+7 987 449-31-61
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



офис

15 500 000 руб.

Дмитрий Чайка

Показать телефон

Об объекте На карте

Поделиться в

Похожие предложения

офис 537 кв.м., этаж 1/1
Чернореченская улица, 21
22 800 000 ₽

офис 608 кв.м., этаж 1/5
улица Академика Павлова,
29 800 000 ₽

офис 598 кв.м., этаж 1/12
улица Циолковского, 1а
21 000 000 ₽

офис 627 кв.м., этаж 11/11
улица Стара Загора, 44
29 141 550 ₽

офис 874 кв.м., этаж 1/20
улица Ерошевского,
35 000 000 ₽

1-комнатные квартиры от застройщиков рядом с метро Октябрьское поле | 3-комнатные квартиры от застройщиков в районе Можайский в Москве | 5-комнатные квартиры от застройщиков рядом с метро Пушкинская | Многокомнатные квартиры от застройщиков рядом с метро Полянка | 1-комнатные квартиры от застройщиков рядом с метро Смоленская
Купить офис до 50 м2 в Самаре | Купить офис до 100 м2 в Самаре | Купить офис до 30 м2 в Самаре | Купить офис до 200 м2 в Самаре | Купить офис до 30 м2 в Самаре

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН ПОДРОБНЕЕ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка С Вход

офис

16 490 000 руб.

Ивановой Дарии

Показать телефон

Об объекте На карте

Революционная ул., 70Е Показать на карте

16 490 000 руб.
29 982 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 846 233-64-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

НЕТ ФОТО

Об объекте

Площадь:	550 м²
Этаж:	2 из 3

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	550 м²

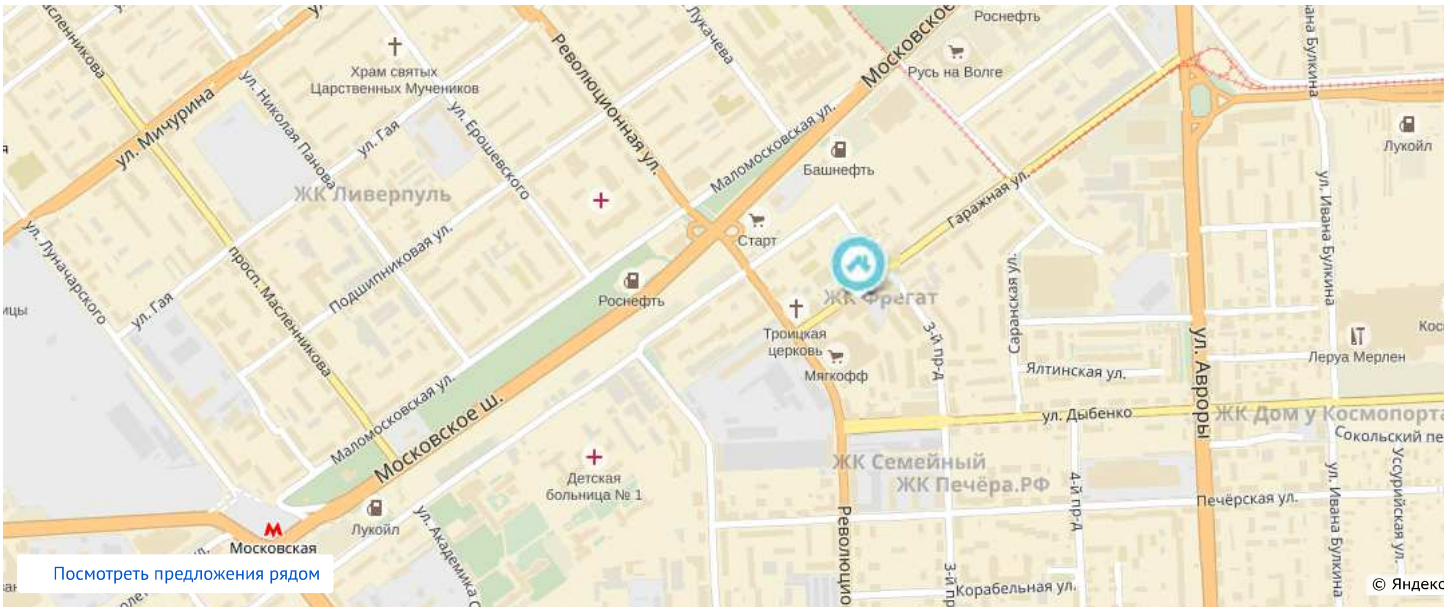
550 кв. м. , офисные помещения. Отличный ремонт, замена всех коммуникаций. Есть парковочные места. Хорошая транспортная развязка. Приглашаем на просмотр. Ждем вашего звонка.

Ивановой Дарии
+7 846 233-64-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА 360° ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в

офис

Об объекте На карте

16 490 000 руб.

Ивановой Дарии

Показать телефон

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

Добавить объявление

офис

Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70Е

Показать на карте

16 490 000 руб.
29 982 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 846 233-64-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Продать быстрее Просмотров: всего 36, за сегодня 2 ₽ Платное вчера, 02:50

НЕТ ФОТО

Об объекте

Площадь:	550 м²
Этаж:	2 из 3

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	550 м²

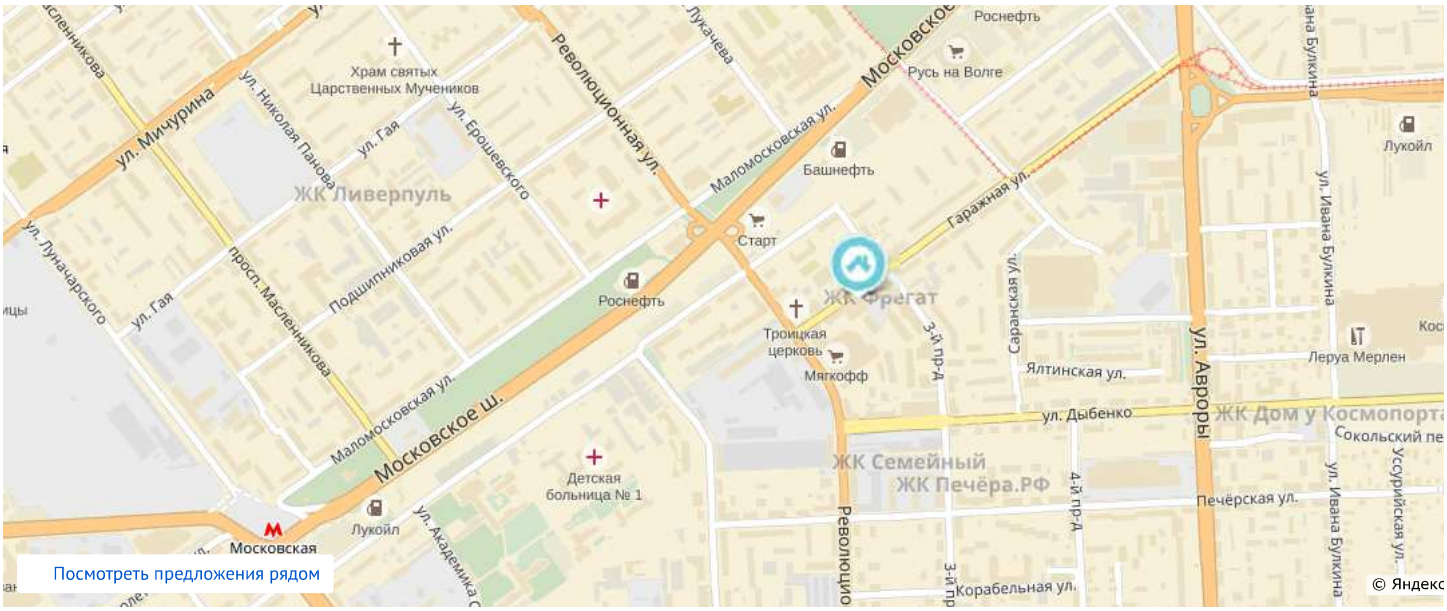
550 кв. м. , офисные помещения. Отличный ремонт, замена всех коммуникаций. Есть парковочные места. Хорошая транспортная развязка. Приглашаем на просмотр. Ждем вашего звонка.

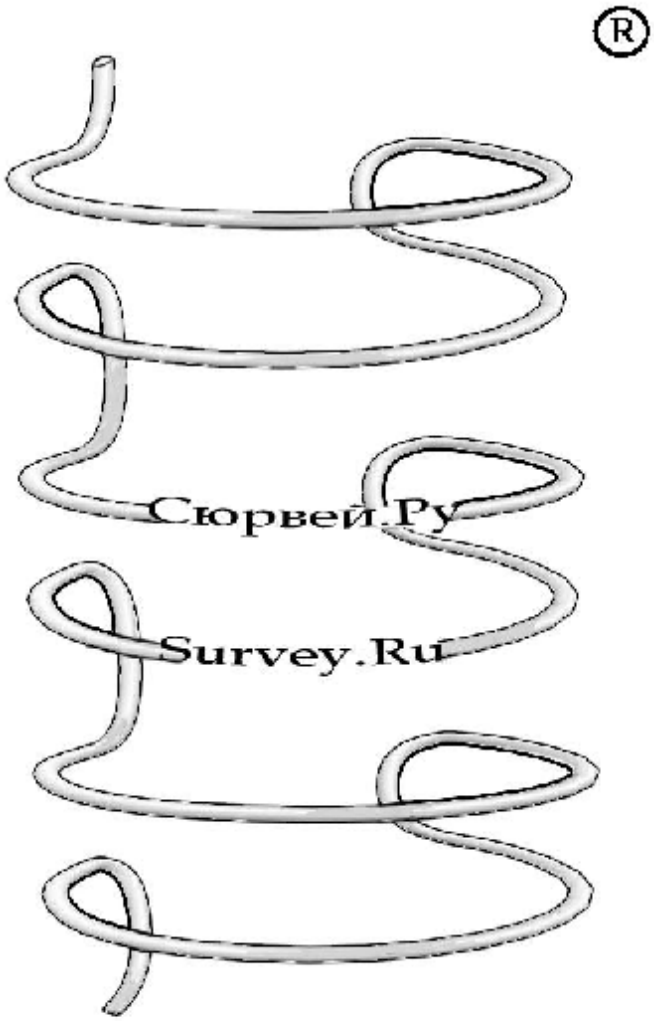
Ивановой Дарии
+7 846 233-64-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги

Рассчитать стоимость переезда

КАРТА 360° ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поделиться в

Заключительный лист отчета