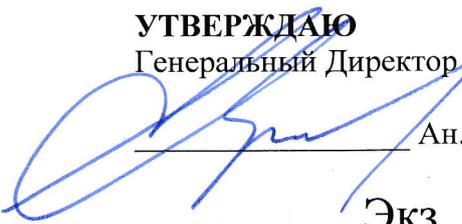




УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор


Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-180-04-1017-02

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

расположенное по адресу:

Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С

по состоянию на 13 октября 2017 года
(дата составления отчета: 13 октября 2017 года)

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Первобанк-недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

Начальнику отдела коллективных
инвестиций ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Первобанк-недвижимость»
Г-же Терещенко Н.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 13 октября 2017 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: 13 октября 2017 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 13 октября 2017 года без НДС округленно составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно **27 777 000,00 (Двадцать семь миллионов семьсот семьдесят семь тысяч рублей 00 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.

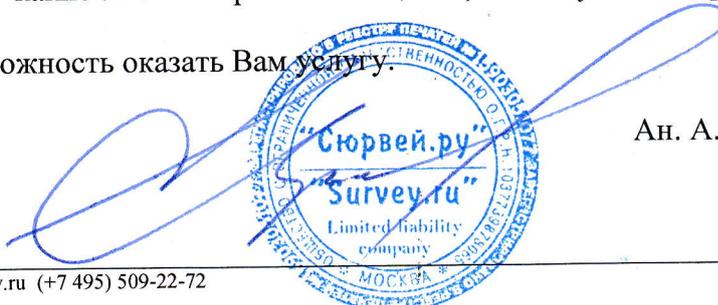
Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

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.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
2.2. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	10
2.3. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	11
2.4. ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.1. ДОПУЩЕНИЯ СОГЛАСНО ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ.....	13
3.2. ОГРАНИЧЕНИЯ СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ.....	13
3.3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА.....	13
3.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕ ПРОВЕДЕНИЕМ ОСМОТРА.....	13
3.5. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	14
3.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
3.7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
4.1. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:.....	16
4.2. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:.....	16
4.3. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	16
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
5.1.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	18
5.1.2. Оцениваемые права.....	18
5.1.3. Обременения оцениваемых прав.....	18
5.1.4. Местоположение и характеристики объекта оценки.....	19
5.1.4.1. Местоположение на карте.....	20
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
6.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	23
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	31
6.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	31

6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	32
6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	32
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	33
8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	34
8.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	34
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости	37
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	37
8.2.2. Доходный подход.....	39
8.2.3. Затратный подход.....	42
8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	43
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	45
9.1.1. Определеие стоимости методом замещения	45
9.1.2. Расчет физического износа.....	49
9.1.3. Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом.	50
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	51
10.1.1. Объекты-аналоги	52
10.2. ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПО ЭЛЕМЕНТАМ СРАВНЕНИЯ.....	53
10.2.1. Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	55
10.2.2. Справедливая стоимость объекта оценки при использовании сравнительного подхода	57
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	58
11.1. Поэлементная стоимость объектов оценки.	59
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	60
12.1.Перечень методической литературы	60
13. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	61

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207), по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	АА 086125 от 01.06.2015 г.

Оценке подлежит доля в праве:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2 663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №4 от 10.10.2017 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 оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС округленно, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	15 931 988,47	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	15 932 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	не применялся	0,00	11 845 307,15	1,00	не применялся	0,00	11 845 000,00
	Итого:									27 777 000,00

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 13 октября 2017 года составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно **27 777 000,00** (Двадцать семь миллионов семьсот семьдесят семь тысяч рублей 00 копеек.)

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	15 932 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	11 845 000,00
	Итого:					27 777 000,00

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	13 октября 2017 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №4 от 10.10.2017 г.
Оцениваемый объект:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №4 от 10.10.2017 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость» Адрес места нахождения 123242, г.Москва, переулок Капанова, д. 3, стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810900000000078, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	13 октября 2017 года.
Срок проведения оценки:	С 10 октября 2017 года по 13 октября 2017 года.
Порядковый номер отчета:	500-180-04-1017-02
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. Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2 663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10

2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Александр Андреевич</p>	<p>Миронов Александр Андреевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93. Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72 Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости»

	<p>предприятия (бизнеса)).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» • ИНН 7701503076 • Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).
--	--

2.3. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4. Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

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

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

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

отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

3.1. Допущения согласно заданию на оценку

- Отсутствуют.

3.2. Ограничения связанные с предполагаемым использованием

- Отсутствуют.

3.3. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

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

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

3.4. Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно

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

близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.»

- Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
- Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки находится в надлежащем состоянии.

3.5. Заявление оценщика

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

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

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.7. Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик


Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»



Миронов Ал.А./

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

4.3. Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая 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 – 13 октября 2017 года.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 086123 от 01.06.2015 г.	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 086125 от 01.06.2015 г.	2
	Итого		4

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.1.2. 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 свидетельством о государственной регистрации права.²

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

5.1.3. 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 получить

² 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 предоставленной Заказчиком копией Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки обременения зарегистрированы: доверительное управление.

5.1.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

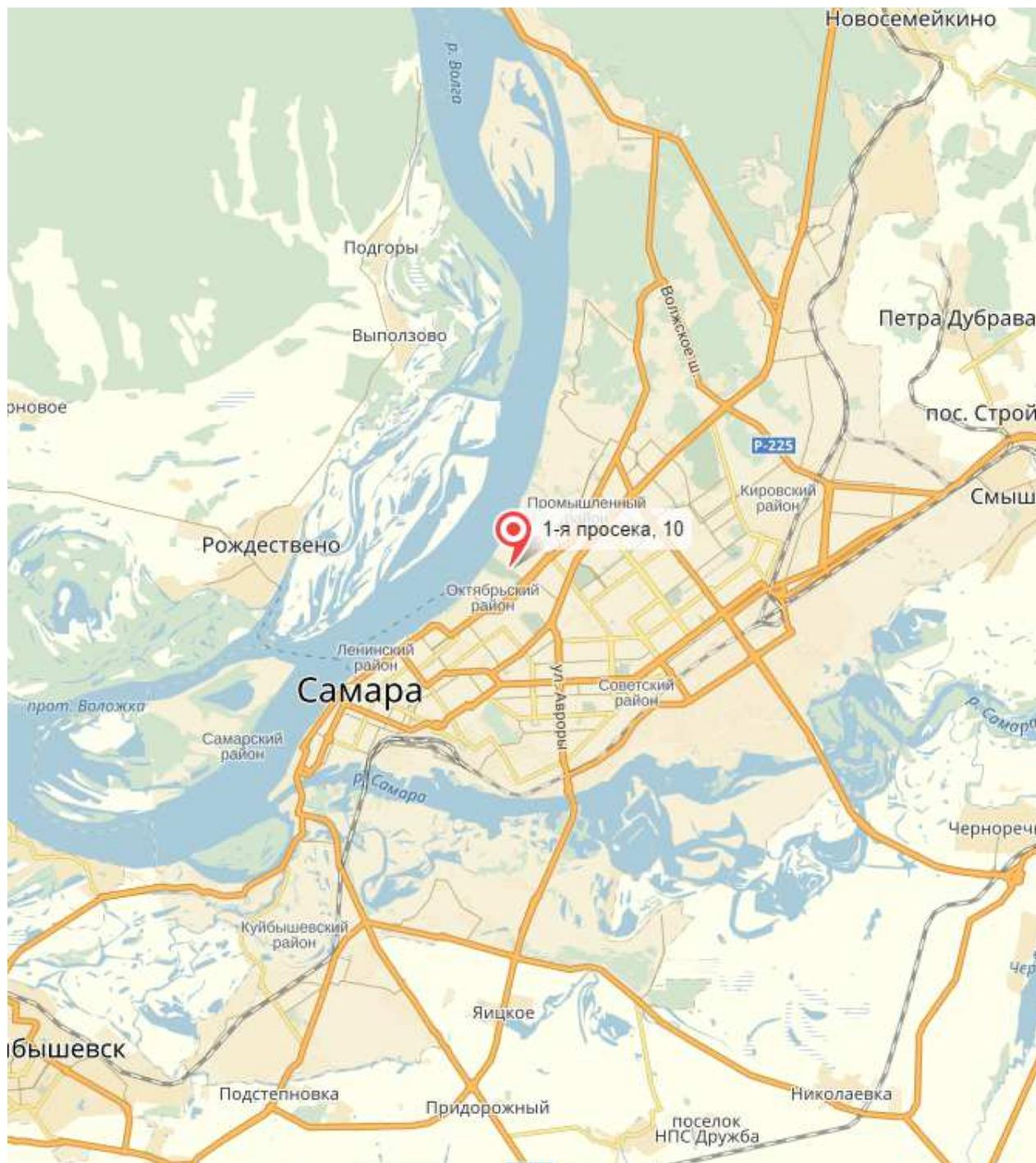
Объектом оценки является недвижимое имущество (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	АА 086125 от 01.06.2015 г.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2 663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10
	Итого:				

5.1.4.1. Местоположение на карте



Земельный участок на кадастровой карте



Кадастровая стоимость объектов оценки:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:279	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	55 369 227,59
2	63:01:0637006:249	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	11 062 997,97
	ИТОГО			66 432 225,56

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в июле текущего года замедлился до 1,5% (здесь и далее: г/г) после роста на 2,9% по итогам июня. Проанализируем вышедшие в прошедшем месяце макроэкономические данные для того, чтобы разобраться в причинах такой динамики.

Более скромной динамике ВВП в июле могло способствовать продолжение замедления промышленного производства. По данным Росстата, в июле промпроизводство увеличилось на 1,1% после роста на 3,5% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в июле текущего года промышленное производство снизилось на 1,1% (месяц к месяцу). По итогам января-июля текущего года промпроизводство увеличилось на 1,9% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в июле в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост замедлился до 4% с 5,2% месяцем ранее. Выпуск в секторе «Обрабатывающие производства» перешел к снижению на 0,8% после увеличения на 2,9% в июне. В секторе «электроэнергия, газ и пар» рост выпуска практически сошел на нет (+0,1%) после увеличения на 0,6% месяцем ранее. «Водоснабжение» в отчетном периоде усилило снижение до 4% после сокращения на 0,3% в июне.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'17	+5,6	+5,7	+4,7	+1,1
Июнь'17	+5,2	+2,9	+0,6	-0,3
Июль'17	+4,0	-0,8	+0,1	-4,0
Январь-июль'17	+3,2	+1,0	+2,1	-2,3

Таким образом, наиболее высокие темпы роста промышленного производства наблюдались в добывающем секторе. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных секторов и позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	I полугодие 2017	Июнь 2017 / Июнь 2016	I полугодие 2017 / I полугодие 2016
Добыча угля, млн тонн	233	+7,8%	+7,6%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	319	+1,6%	+1,4%
Природный газ, млрд м3	344	+18,2%	+13,4%
Мясо скота, млн тонн	1,3	+8,7%	+7,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,7	+10,3%	+4,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-0,3%	+4,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	84,2	+32,4%	+25,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,1	-6,3%	-8,3%
Кирпич строительный из цемента, бетона или камня, млрд усл. ед.	1,7	-1,9%	-8,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	12,6	-1,2%	-2,3%
Цемент, млн тонн	30,8	-5,8%	-3,1%
Трубы стальные, млн тонн	6,4	+27,6%	-0,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	740	+19,7%	+20,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	79,2	-9,7%	+12,1%

В добывающем сегменте достаточно высокие темпы роста сохранились в добыче угля и природного газа (+7,8% и 18,2% соответственно). Несмотря на спад, наблюдающийся в обрабатывающей промышленности в июле, значительный рост был зафиксирован в производстве мяса, трикотажных изделий, легковых автомобилей. В то же время, продолжают замедляться темпы снижения производства ряда строительных материалов (строительный кирпич, блоки и сборные конструкции). В отличие от легковых автомобилей, производство грузовых транспортных средств сократилось в июле, что привело к замедлению темпа их роста с начала года до 12,1% с 16,4% по итогам шести месяцев.

Помимо этого, во второй половине августа Росстат предоставил информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам

первого полугодия 2017 года. Он составил почти 5 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2016 года российские компании заработали 5,6 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль по итогам первого полугодия сократилась на 10,9%.

Показатель	1П 2017 г.	Справочно: 1П 2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+4 965,9	+5 571,6
Доля убыточных предприятий	31,6%	30,8%

Доля убыточных организаций составила 31,6%, увеличившись на 0,8 п.п. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

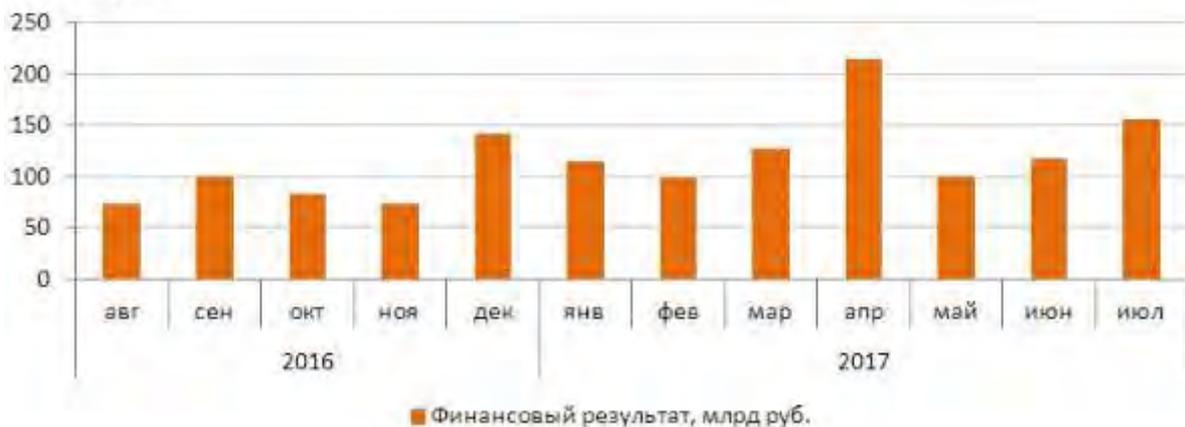
Вид деятельности	Сальдированный результат в 1П 2017 г.,	
	млрд руб.	1П 2017 г. / 1П 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+147,9	-13,9%
Добыча полезных ископаемых	+1288,9	+29,2%
Обрабатывающие производства	+1339,1	-15,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+367,4	+5,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+332,2	-0,2%
Водоснабжение	+3,2	-1,1%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+779,3	-29,1%
Строительство	+17,9	-63,3%
Транспортировка и хранение	+454,3	-7,2%
Информация и связь	+220,2	+22,5%

По итогам первого полугодия текущего года большинство видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Однако нельзя не отметить ухудшение фин. результата по многим видам деятельности. Так, положительный сальдированный результат снизился в сегментах «Сельское хозяйство», «Обрабатывающие производства», «Оптовая, розничная торговля и ремонт», «Строительство», «Транспортировка и хранение», а также «Водоснабжение». Из положительных моментов отметим сохранение значительных темпов роста сальдированного финансового результата добывающего сегмента (+29,2%). Вероятно, поддержку отрасли «Добыча полезных ископаемых» оказывают как увеличение физических объемов добычи ресурсов, так и высокие цены на сырье. Кроме того, перешла к росту динамика сальдированного фин. результата деятельности в области «Информации и связи».

Прибыль банковского сектора в июле составила 156 млрд руб. после 117 млрд руб. по итогам июня (в том числе прибыль Сбербанка составила 55,9 млрд руб.). Таким образом, по итогам января-июля текущего года прибыль кредитных организаций составила 927 млрд руб. (из этой суммы прибыль Сбербанка – 373 млрд руб.) по сравнению с 459 млрд руб. за аналогичный период 2016 г. (рост в 2 раза). Что касается объема **активов** банковского сектора, то в июле он увеличился на 0,9% до 81,3 трлн руб. Совокупный объем **кредитов экономике** вырос на 1,2%. При этом объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,1%. В то же время объем **кредитов физическим лицам** вырос на 1,3% на

фоне продолжения увеличения ипотечного кредитования и умеренного роста необеспеченных потребительских ссуд. По состоянию на 1 августа текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 41,4 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30,1 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 11,3 трлн руб. На фоне низкой инфляции мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается потребительской инфляции, то по итогам трех недель августа Росстат фиксировал снижение цен, которое было вызвано сезонным удешевлением цен на плодоовощную продукцию. При этом в период с 22 по 28 августа ведомство зафиксировало рекордную недельную дефляцию (0,2%) за более чем десятилетний период. В целом по итогам августа снижение цен составило 0,5%. Таким образом, дефляция в августе также стала рекордной для современной российской истории (ранее максимальная дефляция составила 0,4% по итогам августа 2003 года). С начала текущего года цены выросли на 1,8%. В годовом выражении по состоянию на начало сентября инфляция снизилась до 3,3% после 3,9% на начало августа, значительно отделившись от целевого уровня Банка России в 4%. Мы считаем, что в данный момент низкий уровень годовой инфляции в значительной степени обусловлен временными факторами, и Центральному Банку будет сложно удерживать рост цен в долгосрочном периоде в пределах 4%.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2017 гг.

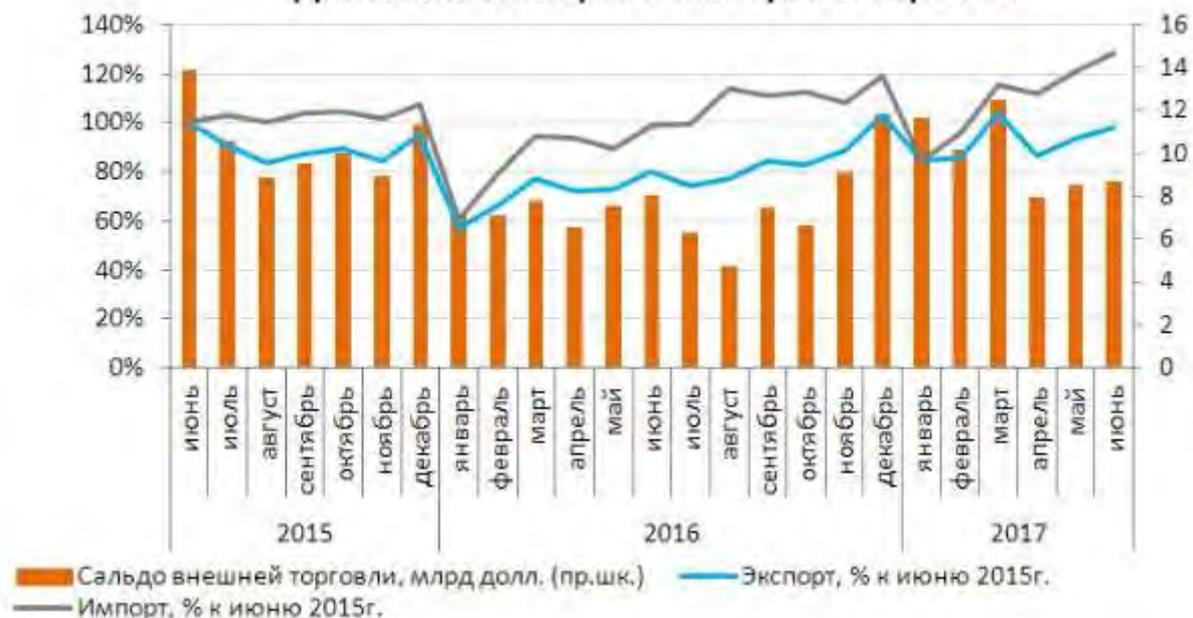
Месяц	2016	2017
Май	0,4%	0,4%
Июнь	0,4%	0,6%
Июль	0,5%	0,1%
Август	0,0%	-0,5%

Одним из факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В отчетном периоде среднее значение курса доллара существенно не изменилось: оно составило 59,61 руб. после 59,69 руб. в июле. Тем не менее, к концу месяца, на фоне увеличения цен на нефть, курс рубля укрепился до 58,7 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2017 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'17	57,0	56,5	57,0
Июнь'17	56,5	59,1	57,9
Июль'17	59,1	59,5	59,7
Август'17	59,5	58,7	59,6

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам первого полугодия текущего года составил 166,2 млрд долл. (+29,8% к 1 п/г 2016 г.). В то же время товарный импорт составил 106,6 млрд долл. (+27,3% к 1 п/г 2016 г.). В июне положительное сальдо торгового баланса составило 8,7 млрд долл., увеличившись к июню 2016 года на 30,1%. В то же время по сравнению с маем текущего года торговое сальдо выросло на 2%. Положительное сальдо торгового баланса за период с января по июнь 2017 года составило 59,6 млрд долл. (+34,4%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ

Экспорт демонстрирует колебания вблизи значений, наблюдавшихся двумя годами ранее (-1,9% к июню 2015 года), в то время как импорт показал значительный рост к уровням двухлетней давности (+28,4%). Вероятно, рост импорта был вызван укреплением рубля, наблюдавшимся в первом полугодии текущего года. Сохранение высоких темпов роста импорта может привести к снижению внешнеторгового сальдо, что в свою очередь может оказать давление на национальную валюту.

Экспорт и импорт важнейших товаров в I полугодии 2017 г.

Показатель	Млрд долл. США	1П 2017 / 1П 2016, %
Экспорт, в т. ч.	166,2	+29,8
Топливо-энергетические товары	104,5	+36,8
Металлы и изделия из них, в т. ч.	17,1	+30,9
черные металлы	10,3	+40,5
цветные металлы	6,2	+18,0
Машины, оборудование и транспортные средства	10,6	+14,8
Продукция химической промышленности, в т. ч.	11,6	+13,3
калийные удобрения	1,1	-2,1
азотные удобрения	1,2	-2,5
Продовольственные товары и с/х сырье	8,7	+18,7
Импорт, в т. ч.	106,6	+27,3
Машины, оборудование, транспортные средства	47,4	+33,8
Продовольственные товары и с/х сырье	13,7	+15,5
Продукция химической промышленности	18,5	+19,0

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что как экспорт, так и импорт большинства важнейших товаров в январе-июне выросли к аналогичному периоду 2016 года. Лидером роста среди экспортируемых товаров стали **черные металлы** (+40,5%). При этом рост экспорта **металлов и изделий из них** составил 30,9%. Экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 36,8%. Наиболее скромный рост показал вывоз продукции химической промышленности (+13,3%). При этом экспорт минеральных удобрений, наоборот, продемонстрировал снижение. Так, вывоз **азотных удобрений** сократился на 2,5%, в то время как экспорт **калийных удобрений** снизился на 2,1%. Что касается импорта важнейших товаров, то ввоз **машин, оборудования и транспортных средств** вырос на 33,8%; **продукции химической промышленности** – увеличился на 19%; продовольственных товаров и с/х сырья – вырос на 15,5%.

Показатель	Январь-июль 2017	Январь-июль 2016	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	21,7	15,2	+42,8%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	13,1	8,8	+48,9%
	1.07.17	1.01.17	
Объем золото-валютных резервов ЦБ, млрд долл.	418,4	377,7	+10,8%

Отметим, что по предварительным данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций по итогам января-июля текущего года составило 21,7 млрд долл. и увеличилось почти на 43% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года. Рост сальдо произошел на фоне опережающего увеличения объемов экспорта над импортом. Чистый отток капитала со стороны частного сектора составил 13,1 млрд долл., превысив соответствующий уровень предыдущего года на 48,9%. Основным источником вывоза капитала выступил банковский сектор, который сохранил объем погашения внешних обязательств на уровне сопоставимого периода прошлого года, одновременно разместив средства за рубежом. При этом объем золото-валютных резервов с начала года увеличился на 10,8% до 418,4 млрд долл.

Выводы:

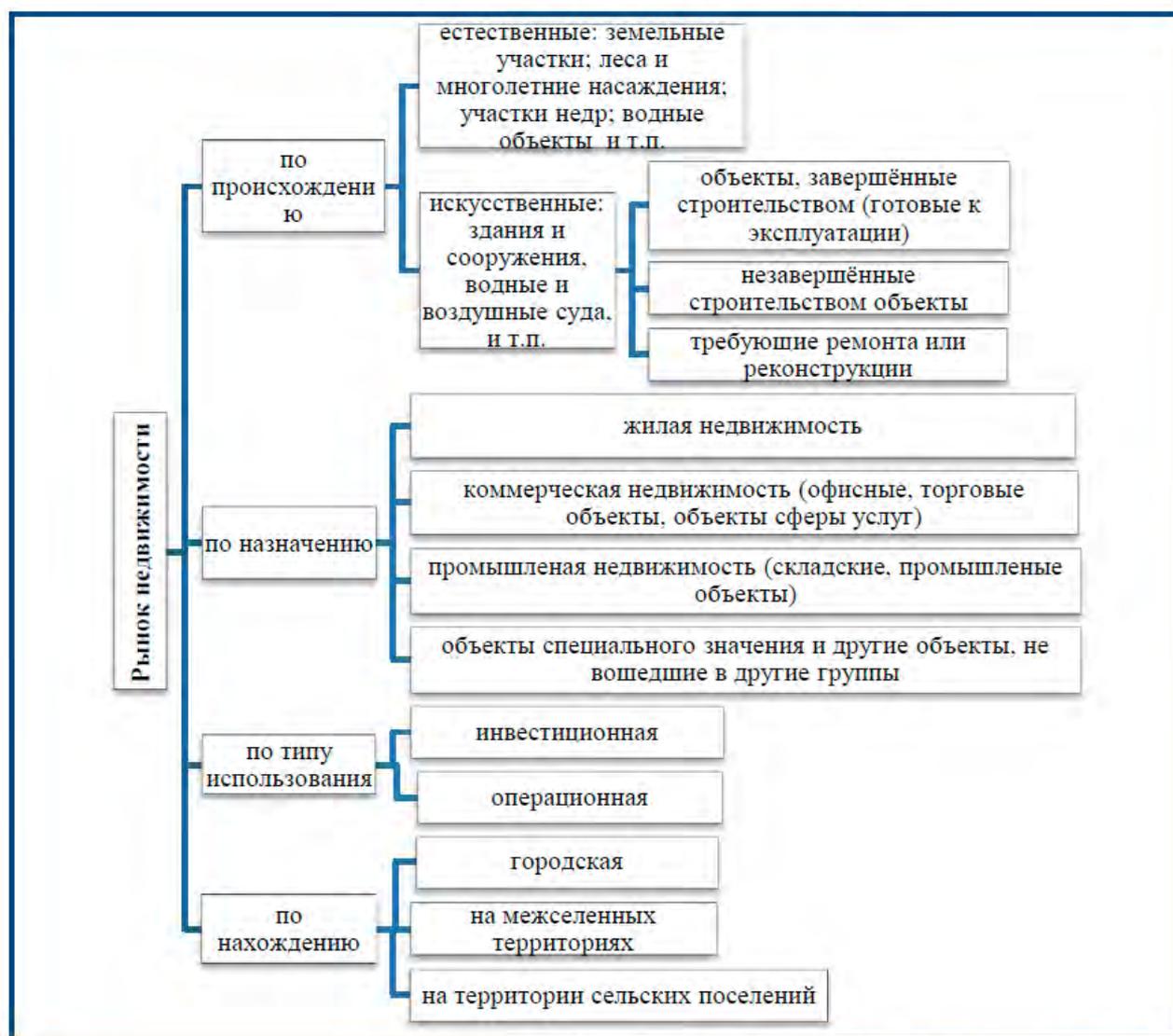
- **Промпроизводство в годовом выражении в июле 2017 года увеличилось на 1,1% после увеличения на 3,5% месяцем ранее;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в первом полугодии текущего года составил 4,966 трлн руб. по сравнению с 5,572 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,8 п.п. до уровня 31,6%. Сокращение сальдированного финансового результата может быть связано с укреплением курса рубля, а также замедлением инфляции на потребительском рынке;**
- **В банковском секторе в январе-июле 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 927 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 373 млрд руб.) по сравнению со 459 млрд руб. в соответствующем периоде прошлого года;**
- **Потребительские цены в августе уменьшились на рекордные для этого месяца 0,5%, при этом рост цен в годовом выражении на начало сентября замедлился до 3,3%;**
- **Среднее значение курса доллара США в августе составило 59,6 руб. после 59,7 руб. в июле, при этом на конец месяца курс доллара снизился до 58,7 руб.;**
- **Положительное сальдо счета текущих операций в январе-июле 2017 года увеличилось на 42,8%, составив 21,7 млрд долл. В то же время чистый вывоз капитала частным сектором вырос на 48,9% до 13,1 млрд долл. Объем золото-валютных резервов России с начала года увеличился на 10,8% до 418,4 млрд долл.**

Источник: http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_avgust/

6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

6.3. Анализ рынка объекта оценки

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

6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

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

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

8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3*)

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности

Неустраняемое обесценение	рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
	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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый

процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

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

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

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

8.2.2. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом,

охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего

(экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным не применять доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.**

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

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

9.1.1. Определеие стоимости методом замещения

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

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

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

Стоимость замещения рассчитывается с использованием данных Справочников Оценщика

- «Общественные здания» ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.
- «Индексы цен в строительстве» ООО «КО-ИНВЕСТ», №100 июнь 2017 г.

Обоснование использования при расчетах Справочника оценщика:

- ✓ «Публикуемые в Справочнике стоимостные показатели для определения стоимости замещения основываются на проектно-сметной документации.
- ✓ Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости, расчетам эффективности инвестиций.
- ✓ Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены на дату оценки. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ (выпуск №100).
- ✓ В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:
 - а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих;
 - б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
 - в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
 - г) средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
 - д) усредненная величина доначислений к стоимости по главам сводного расчета стоимости, непредвиденные работы и затраты.

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Код аналога		ruO3.09.000.0075
2	Назначение здания	Паркинги подземные от 1 до 2 этажей	Паркинги подземные от 1 до 2 этажей
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	- строительный объем, куб. м	5 996,70	23700 - 32100
	- общая площадь объекта, кв. м	1 998,90	7900 - 10700
	- количество этажей	1	1-2
	- преобладающая высота этажа, м	до 3	до 3
	- наличие подземной части	да	да
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е.— здание отдельностоящее или пристроенное)	подземное	подземное
4	Особые функциональные отличия здания		
5	Преобладающий материал:		
	- горизонтальных наружных конструкций	железобетон	железобетон
	- вертикальных наружных конструкций	железобетон	железобетон
	- наружных стен	-	-
	- внутренних стен	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона	с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона

	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	-	-
	- заполнения дверных проемов	-	-
	- кровли	-	-
	- полов	-	-
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	-	-
	- прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-4	КС-4
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	мокрые	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см ²)	-	-
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
10	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция и кондиционирование	+	+
	- водоснабжение и канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	+	+
11	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, minimum)	standard	standard
12	Справочный показатель по объекту-аналогу руб./м³	6 034,00	
	Номер объекта аналога по КоИнвест	ruO3.09.000.0075	
13	Первая группа поправок, выраженных в рублях на один кв.м площади здания (+ удорожание, - удешевление)		
	- на отс.части нар.стен	0,00	
	- по высоте этажа	0,00	
	- на разл.в кол.перегор.	0,00	
	- на наличие подвалов	0,00	
	- на наличие фонарей	0,00	
	- на учет особо стр.работ	0,00	
	- на различие прочности грунтов, глубине заложений	0,00	
	- на различие в констр. решениях	0,00	
	- кровли	0,00	
	- наружных стен	0,00	
	- перегородок	0,00	
	- полов	0,00	
	- заполнения проемов	0,00	
	- отделки	0,00	
	- инж. обеспечения	0,00	

Клиент: **Ошибка! Ошибка связи.**
 Отчет об оценке №500-180-04-1017-02
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

	ИТОГО по первой группе поправок:	0,00	
14	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
	- на различие в объеме здания	1,20	
	- на различие в климате	1,00	
	- на сейсмичность	1,00	
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00	
	- на региональное различие в уровне цен	0,77	
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	0,65	
	- на изменение цен после издания справочника	0,945	
	- по учёту прибыли подрядчика	1,11	
	- подключение к коммуникациям	1,10	
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	0,6930	
	Стоимость по оцениваемому зданию на дату определения стоимости, руб/м.куб.	4 181,56	
	Стоимость затрат на создание сооружений, руб.	25 075 560,85	
	Стоимость затрат на создание сооружений, руб./кв.м.	12 544,68	

9.1.2. Расчет физического износа

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

ОЦЕНЩИК.РУ

Оценщик.ру

Новости
События
Форум
Поиск по сайту
Контакты | Реклама

Работа

Поиск
Вакансии
Резюме
Добавить резюме
Добавить вакансию

ОНЛАЙН-ТЕСТ
Оценка

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

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

Для зданий и сооружений

Выберите класс здания:

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

Результат расчета физического износа по параметрам:
Возраст 8
Физический износ 16%

Тип: Класс конструктивной системы КС-4. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон; несущие - железобетон в каркасных системах
Класс конструктивной системы КС-5. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон; несущие - сталь

Справка:
Класс конструктивной системы КС-4. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон; несущие - железобетон в каркасных системах
Класс конструктивной системы КС-5. Здания. Ограждающие конструкции - железобетон; несущие - сталь

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

Источник: портал «ОЦЕНЩИК.РУ»

Расчет справедливой стоимости здания

Параметры	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С
Стоимость замещения зданий и сооружений без НДС в текущих ценах, руб.	25 075 560,85
Физический износ, %	16,00%
Физический износ, руб.	4 012 089,74
Стоимость земельного участка, руб. (расчет стоимости приведен в соответствующей главе отчета)	15 660 778,59
Стоимость воспроизводства, руб.	36 724 249,70
Справедливая стоимость объекта оценки по затратному подходу без НДС, руб.	36 724 249,70

Справедливая стоимость здания с учетом стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании затратного подхода по состоянию на 13 октября 2017 года без НДС составляет:

36 724 249,70 руб.

(Тридцать шесть миллионов семьсот двадцать четыре тысячи двести сорок девять рублей 70 копеек.)

9.1.3. Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом.

№ п. п.	Объект	Площадь	Стоимость по затратному подходу без учета стоимости з/у	Доля в праве	Справедливая стоимость объекта оценки
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	21 063 471,11	1511928/1998900	15 931 988,47
	Итого	1 998,90	21 063 471,11		15 931 988,47

Справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании затратного подхода по состоянию на 13 октября 2017 года без НДС составляет:

15 931 988,47 руб.

(Пятнадцать миллионов девятьсот тридцать одна тысяча девятьсот восемьдесят восемь рублей 47 копеек.)

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м² общей площади.

10.1.1. Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	realty.yandex.ru	avito.ru	realty.yandex.ru	avito.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.	Размещено 30-09-2017	Размещено 08-02-2016, обновлено 12-10-2017	Размещено 30-09-2017	Размещено 24-09-2016, обновлено 12-10-2017	Размещено 02-10-2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, м. Российская, Вторая просека	Самара, Плотничий переулок, 7	Самарская область, Самара, улица Советской Армии	Самара, 3-я просека	Самарская область, Самара, м. Российская, ул Саперная,14
8	Площадь, кв.м.	600,00	630,00	2 500,00	700,00	600,00
	Стоимость, руб.	2 950 000,00	2 800 000,00	10 000 000,00	4 100 000,00	3 000 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	4 916,67	4 444,44	4 000,00	5 857,14	5 000,00
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенное использование земельного участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
13	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_859206625	https://realty.yandex.ru/offer/7013459954563373797/	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_969774287	https://realty.yandex.ru/offer/7013461600739556237/	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_947054371

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

10.2. Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок. Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2016, под редакцией Лейфера Л.А., том 3 «Земельные участки». (Стр. 279, табл. 77).

Величина корректировки была принята на уровне минус **Ошибка! Ошибка связи.** для земельных участков категории "Земли СХ".

Рисунок 10-1 Корректировка на уторгование

4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под	7,8%	7,3%	8,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2016 под редакцией Лейфера Л.А., том 3 «Земельные участки», табл.77.

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки).

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимым

Клиент:	Ошибка! Ошибка связи.
Отчет об оценке	№500-180-04-1017-02
Глава 10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в одном районе Калужской области и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

После проведенного анализа рынка предложений Оценщик выявил, что стоимость за 1 кв.м. земельного участка как крупных там и меньших земельных участков варьируется в рамках малого диапазона от средней величины. В связи с этим Оценщик считает целесообразным не вводить корректировку на площадь для оцениваемого земельного участка.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость.

10.2.1. 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	Объект № 5
Цена, руб./кв.м.		4 916,67	4 444,44	4 000,00	5 857,14	5 000,00
Рыночные условия (дата продажи)		Размещено 30-09-2017	Размещено 08-02-2016, обновлено 12-10-2017	Размещено 30-09-2017	Размещено 24-09-2016, обновлено 12-10-2017	Размещено 02-10-2017
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%	-8,20%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		4 513,50	4 080,00	3 672,00	5 376,85	4 590,00
Месторасположение	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	Самарская область, Самара, м. Российская, Вторая просека	Самара, Плотничий переулок, 7	Самарская область, Самара, улица Советской Армии	Самара, 3-я просека	Самарская область, Самара, м. Российская, ул Саперная, 14
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		4 513,50	4 080,00	3 672,00	5 376,85	4 590,00
Наличие коммуникаций на участке	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		4 513,50	4 080,00	3 672,00	5 376,85	4 590,00

Клиент: **Ошибка! Ошибка связи.**
 Отчет об оценке №500-180-04-1017-02
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок общей площадью 3522,07 кв.м. (доля в праве 266398/352207)

Корректировка на функциональное назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		4 513,50	4 080,00	3 672,00	5 376,85	4 590,00
Общая площадь, м ²	3 522,07	2 500,00	630,00	2 500,00	2 500,00	600,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		4 513,50	4 080,00	3 672,00	5 376,85	4 590,00
Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный					
Корректировка на инженерно-геологические условия		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		4 513,50	4 080,00	3 672,00	5 376,85	4 590,00
Показатель совокупной корректировки, %		8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Удельный показатель стоимости, руб. / кв.м.	4 446,47					

10.2.2. Справедливая стоимость объекта оценки при использовании сравнительного подхода

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	4 446,47	15 660 778,59
	Итого:			15 660 778,59

Справедливая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 13 октября 2017 года НДС не облагается составляет:

15 660 778,59 руб.

(Пятнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч семьсот семьдесят восемь рублей 59 копеек.)

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	4 446,4700	2 663,9800	11 845 307,15
	Итого:				11 845 307,15

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценка - земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 13 октября 2017 года НДС не облагается составляет:

11 845 307,15руб.

(Одиннадцать миллионов восемьсот сорок пять тысяч триста семь рублей 15 копеек.)

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС округленно, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	15 931 988,47	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	15 932 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	2663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	не применялся	0,00	11 845 307,15	1,00	не применялся	0,00	11 845 000,00
Итого:										27 777 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, на 13 октября 2017 года без НДС округленно составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно **27 777 000,00** (Двадцать семь миллионов семьсот семьдесят семь тысяч рублей 00 копеек.)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов Ал.А./

/ Миронов Ан.А./



11.1. Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С, 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	15 932 000,00
2	Земельный участок 63:01:0637006:249	3 522,07	266398/352207	2663,980	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	11 845 000,00
	Итого:					27 777 000,00

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

12.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 100, июнь 2017 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2016» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017 г. под
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

13. ДОКУМЕНТАЦИЯ

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 «Сторвей.ру»**
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование 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

2

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.)



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь _____

Страховщик _____

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



**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 является 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 июля 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

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы

(Ф.И.О. оценщика)

16.12.2001

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 в 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 НИ АРМО
Должность, указанноего лица*



Петровская Е.В.

Москва



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.10.2017 №20-10/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **05.10.2017**

Дата составления выписки **05.10.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.10.2017 №21-10/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Наличие дисциплинарных
взысканий за последние два года с
указанием причин: за нарушение
требований по предоставлению
информации и уплате взносов или
за нарушения в отчетах

Нет

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

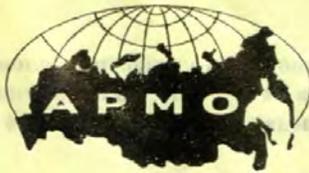
Данные сведения предоставлены по состоянию на **05.10.2017**

Дата составления выписки **05.10.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
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

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

(Ф.И.О. оценщика)

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 АССОЦИИ 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



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280, Москва, Ленинская Слобода 19

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

02.02.2017 №3-02/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **02.02.2017**

Дата составления выписки **02.02.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

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

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

09.06.2017 № 04-03668/17

на № _____ б/н _____ от _____ б/д _____

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 организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

01.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.03.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" 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, доля в праве 1511928/1998900

Кадастровый(условный) номер: 63:01:0637006:279

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/770/2015-8439/3

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

63-63/001-63/001/770/2015-8439/3

Кухарский Е. В.



Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", доля в праве: 34362/1998900

Воскресенский Сергей Модестович, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

Мурзова Елена Васильевна, доля в праве: 137448/1998900

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

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Кухарский Е. В.

AA 086123



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

01.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.03.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" 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, доля в праве 266398/352207

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

Объект права: Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 3522.07 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/770/2015-8446/3

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Кухарский Е. В.

63-63/001-63/001/770/2015-8446/3

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", доля в праве: 60545/3522070

Воскресенский Сергей Модестович, доля в праве: 16494/352207

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 16494/352207

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 8247/352207

Мурзова Елена Васильевна, доля в праве: 24218/352207

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

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 8247/352207

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Кухарский Е. В.

AA

086125


Загрузите на Google Play
Загрузите в App Store
+7 _____
Выслать ссылку
16+

Объявления Магазины Помощь

0 Р Мои объявления Владимир

Avito [Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

Земельные участки
Поиск по объявлениям
Самара
Направление
Найти

Все объявления в Самаре / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

[В каталог](#) [Следующее →](#)

★ Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 859206625, размещено 30 сентября в 21:09 5947 (+17)

2 950 000 ₽

[Купить в кредит](#)



8 902 290-63-40

[Написать сообщение](#)

ольга
На Avito с июля 2014
Продавец



3 объявления пользователя

Адрес
Самарская область, Самара, м.
Российская, Вторая просека

Кадастровый номер 63:01:063****:00** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Назначение участка: под садоводство; Площадь: 6 сот.

Адрес: Самара, Вторая просека

М Российская (3.1 км) **М** Московская (3.7 км) **М** Алабинская (3.9 км)

[Скрыть карту](#)



Продается земельный участок для садоводства 5,8 соток в Октябрьском районе на Второй просеке. Категория земель: земли населенных пунктов. Возможность подключения всех коммуникаций: электричество, вода, газ. Ширина участка со стороны просеки 7 м, длина 64 м, ширина с другой стороны 12 м. Торг при осмотре.


[Пожаловаться](#)

Похожие объявления



Участок 8 сот. (ИЖС)
3 000 000 ₹



Участок 5.7 сот. (И...
▲ Российская
2 999 000 ₹



Участок 6 сот. (ИЖС)
▲ Российская
3 000 000 ₹



Участок 6 сот. (ИЖС)
2 900 000 ₹



Участок 5 сот. (ИЖС)
▲ Московская
3 000 000 ₹



Участок 6 сот. (ИЖС)
3 000 000 ₹



Участок 2.2 га (ИЖС)
Красноглинское
шоссе, 5 км
3 000 000 ₹



Участок 8.5 сот. (И...
3 000 000 ₹

[Еще объявления](#)
[Подать объявление](#)
[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
[Безопасность](#)
[Реклама на сайте](#)
[О компании](#)
[Вакансии](#)
[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Самары. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).



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

Участок, 6,3 сотки

● Алабинская, 16 мин. на транспорте
Самара, Плотничий переулок, 7

2,8 млн ₺

446 571 ₺ за сотку

6 часов назад Просмотры: 412

+7 917 160-34-05

Марина Владимировна
агент, ООО Русская жемчужина

16 мин до Маршрут

6,3 сотки
общая



Описание от продавца

Участок в 2х минутах от Волги в центре города под строительство дома

Участок

Площадь участка 6,3 сотки Тип участка ИЖС

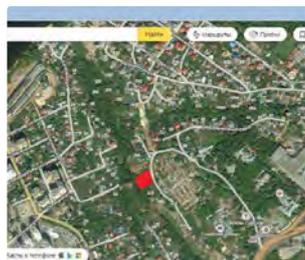
Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 8 февраля 2016

2-к квартира 45 м², 1 этаж
Мещерский лес
Москва, Солнцева м. Говорова, 2 мин. пешком

5 758 200 ₺

[Подробнее](#)

Похожие объявления



Участок, 7 соток
● Алабинская, 16 мин. на транспорте
Плотничий переулок

2,7 млн ₺
Торг

29 августа



Участок, 4 сотки
● Российская, 20 мин. на транспорте
2-я Радиальная улица, 13

2,5 млн ₺


Загрузите на Google Play
Загрузите в App Store
+7 _____
Выслать ссылку
16+

[Объявления](#)
[Магазины](#)
[Помощь](#)
0 Р
Мои объявления
Владимир

Avito
[Авто](#)
[Недвижимость](#)
[Работа](#)
[Услуги](#)
[ещё...](#)
Подать объявление

Земельные участки
Поиск по объявлениям
Самара
Направление
Найти

Все объявления в Самаре / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

[В каталог](#) [Следующее](#)

★ Участок 25 сот. (ИЖС)

№ 969774287, размещено 30 сентября в 14:03 608 (+9)

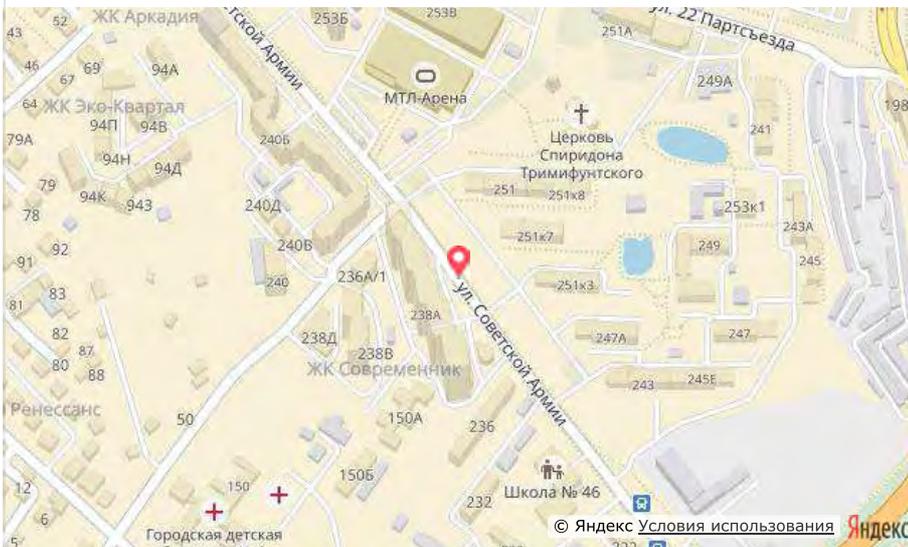
10 000 000 ₽

Купить в кредит



Площадь: 25 сот.

Адрес: Самара, улица Советской Армии Скрыть карту



Октябрьский район. Продаю участок между 3 просекой и Советской армией. МТЛ Арена. 20 и 5 соток. (25 соток смежный) За 238 домом по Советской армии. Кадастровые номера 63:01:0637003:2617 63:01:0637003:1361 Назначение 20 соток - ИЖС, 5 соток: садово-дачный участок! Практически

8 927 697-77-27

Гарант-Эстейт
Агентство



Контактное лицо
Петр

Адрес
Самарская область, Самара, улица Советской Армии

ровный, коммуникации рядом! Хорошо подойдет под застройку таунхаусов и многоквартирных домов! Более 3 лет в собственности! ТОРГ уместен

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства [Гарант-Эстейт](#)



Участок 5 сот. (ИЖС)
1 500 000 ₽



Участок 16 сот. (И...
1 900 000 ₽



Участок 5 сот. (ИЖС)
3 000 000 ₽



Участок 10 сот. (И...
4 200 000 ₽



Участок 12 сот. (И...
10 км до города
3 100 000 ₽

[Подать объявление](#)[Объявления](#)[Магазины](#)[Помощь](#)[Безопасность](#)[Реклама на сайте](#)[О компании](#)[Вакансии](#)[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Самары. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).



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

Участок, 7 соток

● Алабинская, 21 мин. на транспорте

Самара, 3-я просека

4,1 млн ₽ ↓

585 715 ₽ за сотку

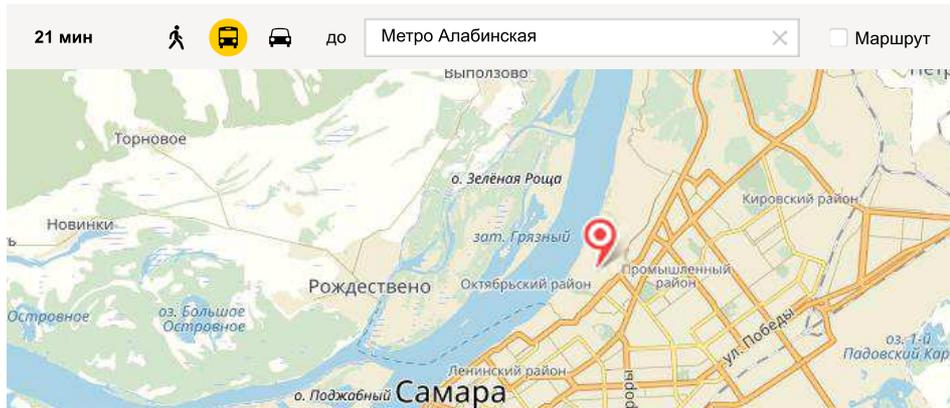
Кредит на покупку дома
Ставка от 12,9%. Оформите заявку в ПС

6 часов назад Просмотров: 209

+7 919 800-79-34



Жаринова Светлана Юрьевна
агент, АН Вавилон



7 соток

общая



Описание от продавца

Земельный участок 7 сот на 3 Просеке, 3 линия, уч . 54, Октябрьский район, газ и свет по периметру участка! тел 89276078122 Марина

Кредит на дом под залог участка

Участок

Площадь участка 7 соток

Тип участка ИЖС

Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 24 сентября 2016

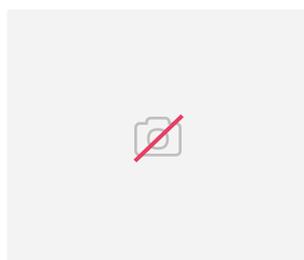
ПИК ГРУППА О застройщике и проектных декларациях

2-к квартира 45 м², 1 этаж
Мещерский лес
Москва, Солнцево м. Говорова, 2 мин. пешком

5 758 200 ₽

[Подробнее](#)

Похожие объявления



Участок, 6 соток

3,9 млн ₽

● Гагаринская, 17 мин. на транспорте
Днепростроевская ул

6 часов назад



Участок, 6 соток

4,5 млн ₽


ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play
Загрузите в App Store
+7 _____
Выслать ссылку
16+

Объявления Магазины Помощь

0 Р Мои объявления Владимир ▾

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки ▾ Поиск по объявлениям
 Самара ▾ Направление ▾ Найти

Все объявления в Самаре / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

В каталог Следующее →

★ Участок 6 сот. (ИЖС)

№ 947054371, размещено 2 октября в 11:00 1254 (+7)

3 000 000 ₽

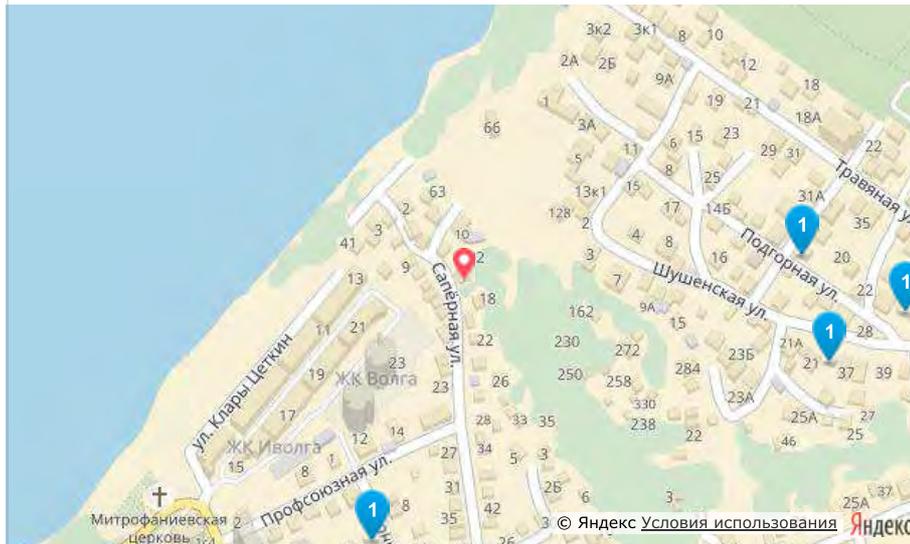
Купить в кредит

Кадастровый номер 63:01:062****:00** проверен Посмотреть отчёт

Площадь: 6 сот.

Адрес: Самара, ул Саперная,14

Российская (1.9 км)
 Алабинская (2.5 км)
 Московская (2.7 км)



8 927 743-67-90

Написать сообщение

Собственник

На Avito с июня 2014
Агентство



3 объявления пользователя

Контактное лицо

Татьяна Викторовна

Адрес

Самарская область, Самара, м. Российская, ул Саперная,14

Продаётся участок с частным домом (в районе спуска Лейтенанта Шмидта\ул.Профсоюзная). 70 м от Волги. Участок 6 соток.Склон в сторону Постникова оврага. На участке (примерно 10 соток) дом на 2-х хозяев, с отдельными входами. Наш участок (6 соток) отделён от соседей забором (соседи тоже готовы продать свой дом с участком).

Все документы есть. Участок и дом в собственности.

Есть надворные постройки - сараи, погреб. На участке сад. В доме- газ (газовое отопление, плита) и электричество. Провести воду легко. Колонка около калитки.

Продаю или меняю на квартиру. Документы оформлены. Рассмотрю различные варианты.



Похожие объявления



