SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

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

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

_____ А.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 500-179-05-0317

об определении справедливой (рыночной) стоимости: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»

по состоянию на 24 марта 2017 года
дата составления отчета 24 марта 2017 года.

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

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости имущества: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А».

Оценка справедливой (рыночной) стоимости проведена по состоянию на 24 марта 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на 24 марта 2017 года (НДС не облагается) составляет:

121 863 630,88 руб.

(Сто двадцать один миллион восемьсот шестьдесят три тысячи шестьсот тридцать рублей 88 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.

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» А.А. Миронов

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ 5

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ 11

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 13

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя 14

4.2.1 Заявление оценщика 14

4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 14

4.2.3 Сведения о независимости оценщика 15

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 16

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 18

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения 18

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки 19

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки 20

6.4 Информация о местоположении объектов оценки 22

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 28

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки 28

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 29

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения 29

8 АНАЛИЗ РЫНКА 32

8.1 Основные экономические и социальные показатели 33

8.2 Экономическая ситуация в российской Федерации 34

8.3 Валовой внутренний продукт 34

8.4 Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 35

8.5 Промышленное производство 36

8.6 Сельское и лесное хозяйство 38

8.7 Строительство 42

8.8 Транспорт 46

8.9 Цены 48

8.10 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость 50

8.10.1 Определение сегмента рынка объектов оценки 50

8.10.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки 50

8.10.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки....52
8.10.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости....52
8.10.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки....53
8.10.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки....55
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)....56
10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ....57
10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости....57
10.2 Методы оценки земельных участков....58
10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки....59
11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ....61
11.1 Методика расчета....61
11.2 Выбор единиц сравнения....62
11.3 Подбор объектов-аналогов....62
11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения....63
11.5 Определение стоимости объектов оценки....65
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ....70
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ....71
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ....72
14.1 Перечень методической литературы....72
14.2 Перечень источников внешней информации....73
15 ДОКУМЕНТАЦИЯ....74

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
1	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»
	Итого:	**9 314,00**			

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №5 от 24.03.2017 г.

Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Дата оценки	24 марта 2017 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Собственность
Собственник объектов оценки	ООО «ФИНАНСОВОЕ ПАРТНЕРСТВО»
Наличие ограничений и обременений права	Отсутствуют.
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Итоговая справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	121 863 630,88 руб. (Сто двадцать один миллион восемьсот шестьдесят три тысячи шестьсот тридцать рублей 88 копеек.)
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода **Сравнительный подход: 121 863 630,88 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)**

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №5 от 24.03.2017 г., Отчет об оценке №500-179-05-0317 от 24 марта 2017 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Адрес
1	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»
	Итого:	**9 314,00**			

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №5 от 24.03.2017 г.

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №5 от 24.03.2017 г.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А».
Вид определяемой стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право собственности Ограничения (обременения) прав: Отсутствуют.
Собственник объектов оценки	ООО «ФИНАНСОВОЕ ПАРТНЕРСТВО»
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда.
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	24 марта 2017 года
Период проведения оценки	С 24 марта 2017 года (дата заключения Задания на оценку) по 24 марта 2017 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	24 марта 2017 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

	• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик не проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки. • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика. Оценщик не обязан: • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с

	объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомочностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки. • Осмотр объекта оценки не производится. Объект оценки находится в надлежащем состоянии.
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • 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). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №5 от 24.03.2017 г.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 123242, город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Оценщик	**Миронов Антон Андреевич** Почтовый адрес Оценщика: Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213. Номер контактного телефона Оценщика: +7 (495) 509-22-72 Адрес электронной почты Оценщика: appraiser@survey.ru Местонахождение оценщика: офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Стаж: Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. Образование Оценщика • Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076 Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.

	Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	**Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»** Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1 Место нахождения: ОГРН 1027739150328 Дата присвоения ОГРН 04.09.2002г. ОГРН 1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. ИНН/КПП 7701503076 / 770101001 Тел. (495) 509-22-72 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.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №5 от 24.03.2017 г.

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

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике

получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- В соответствии с Заданием на оценку осмотр объекта оценки не производится.

4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.2.1 Заявление оценщика

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

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

4.2.2 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.

4.2.3 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик _____ /Миронов А.А./

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

24 марта 2017 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

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).

3) Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и

международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета- 24 марта 2017 года

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав	Дата выдачи: 25.11.2016

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверящие документы (Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав)	Существующие ограничения/ обременения
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	Собственность	Дата выдачи: 25.11.2016	Отсутствуют

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве собственности: ООО «ФИНАНСОВОЕ ПАРТНЕРСТВО»

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах	нет	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»
	Итого:	**9 314,00**				

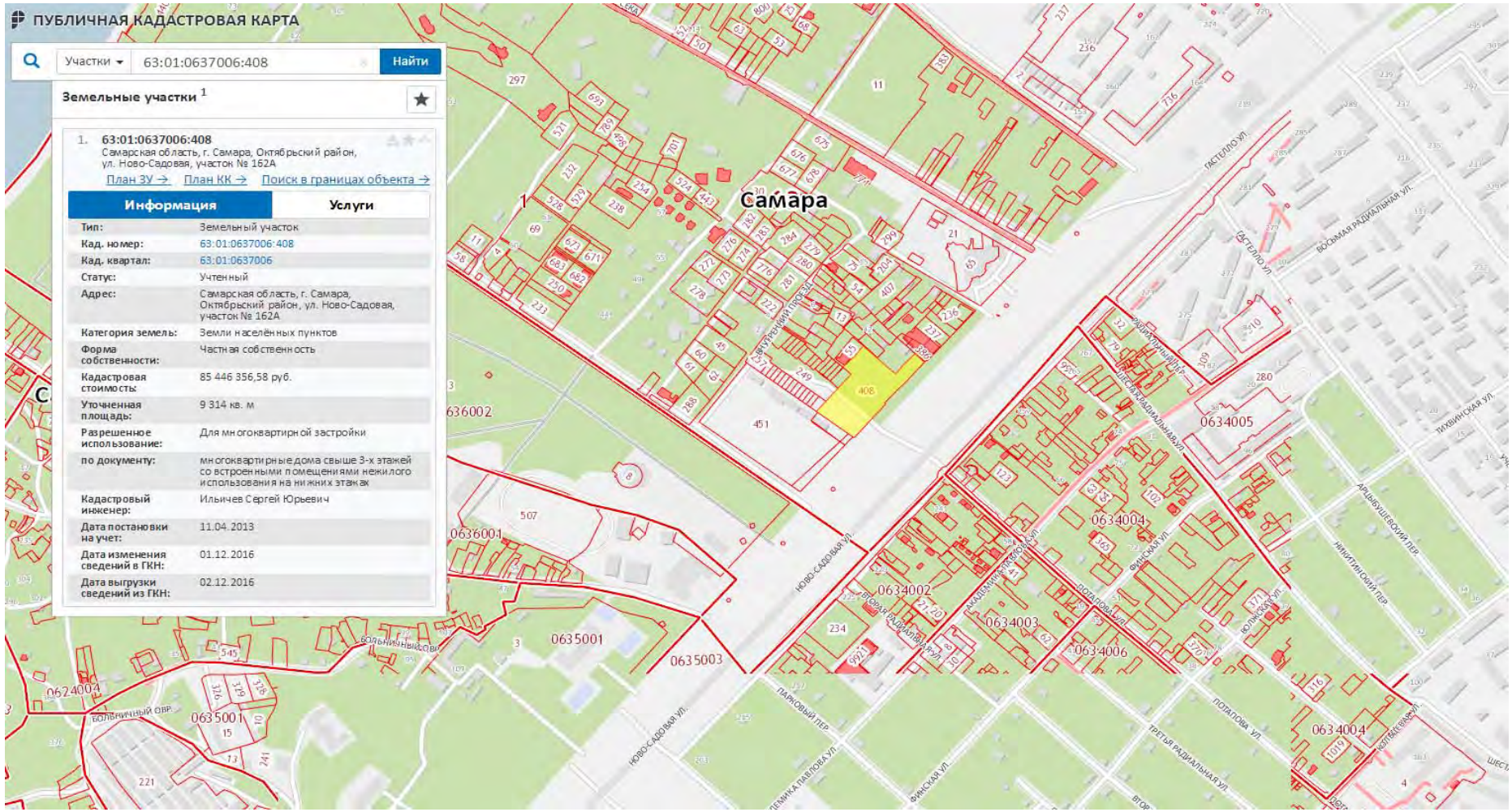
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Таблица 6-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	85 446 356,58	Земли населенных пунктов	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах
		Итого:	**85 446 356,58**		

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: http://pkk5.rosreestr.ru/

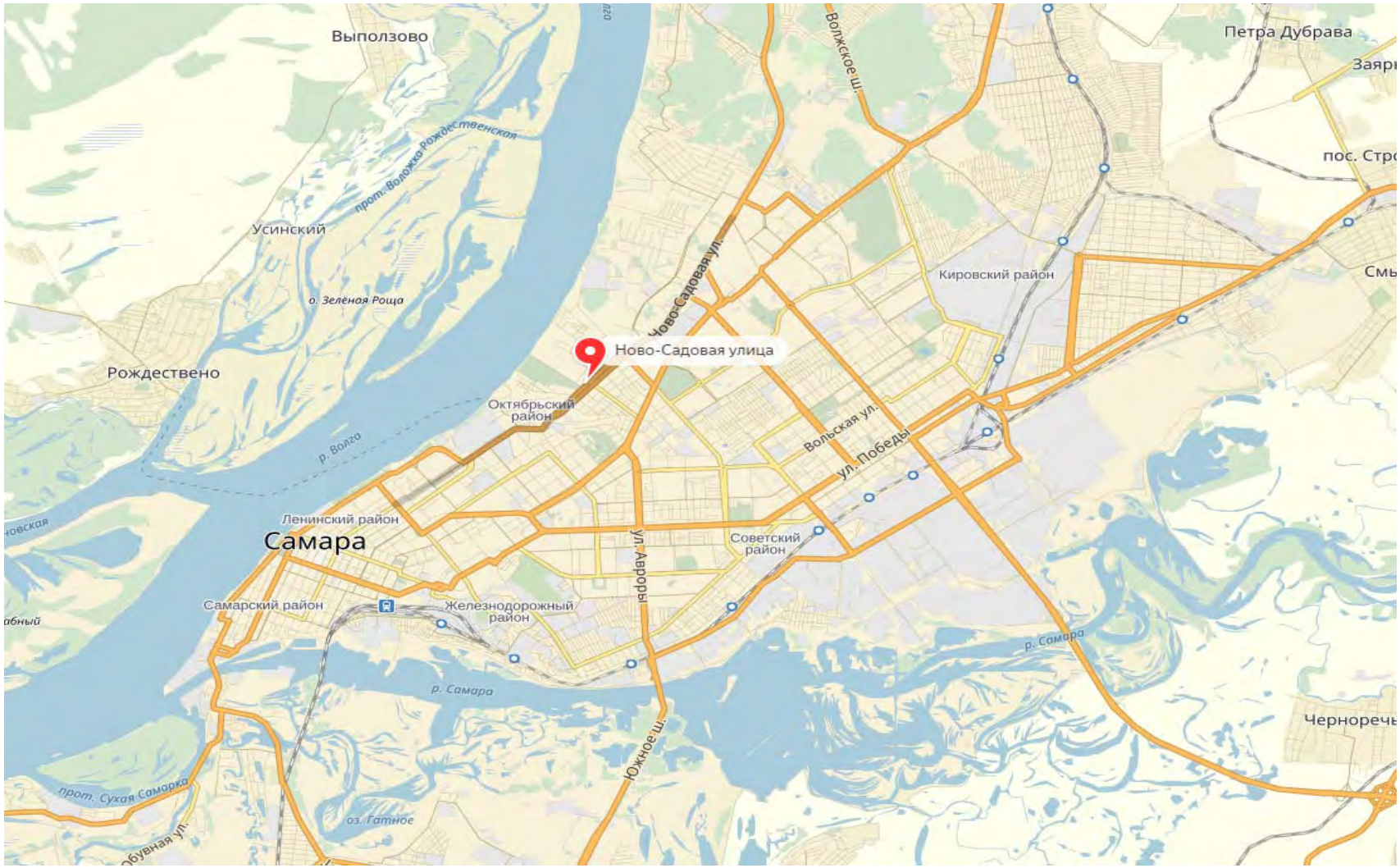
Земельные участки на публичной кадастровой карте.

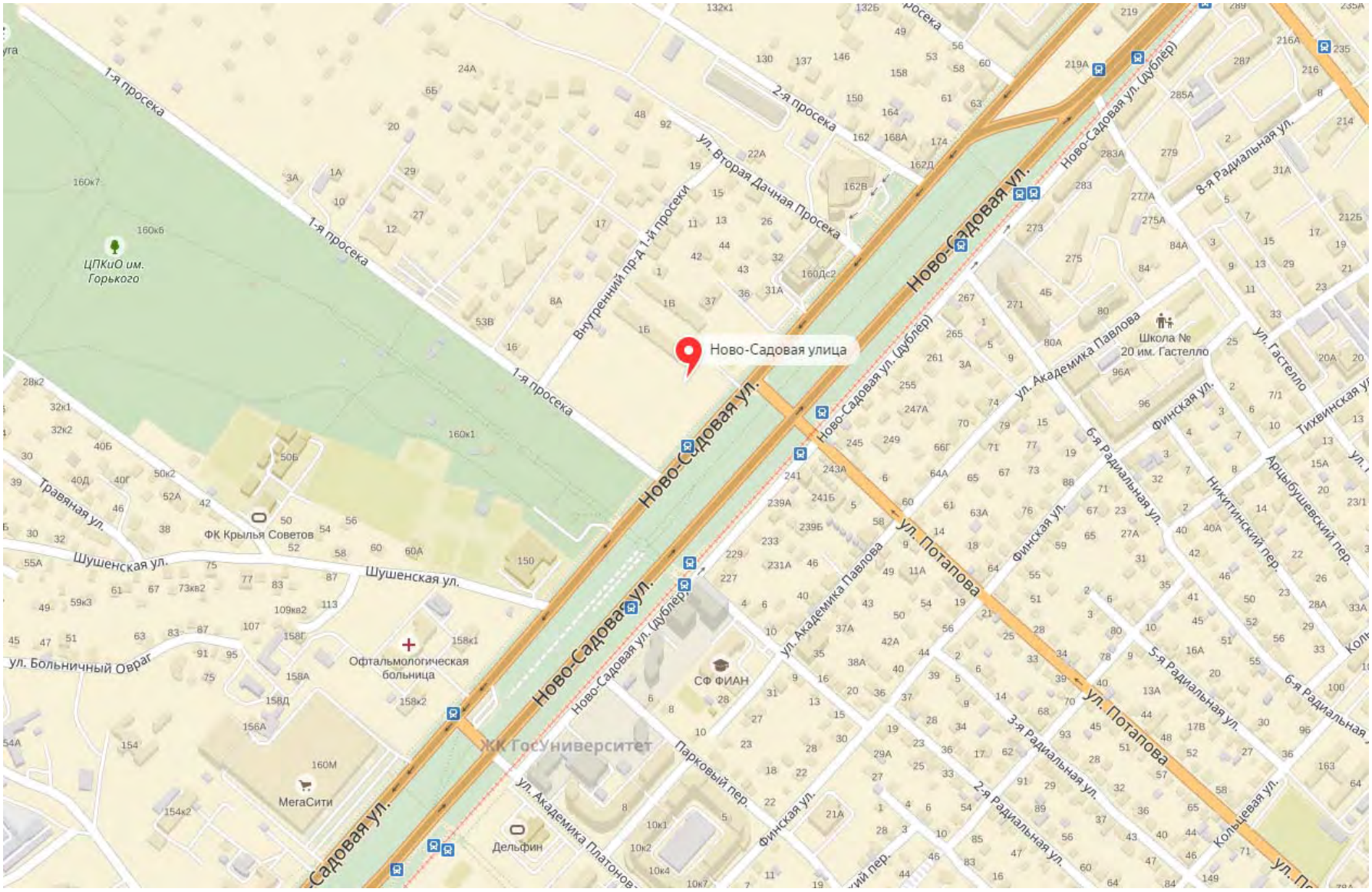


Источник информации: Публичная кадастровая карта, ссылка: http://pkk5.rosreestr.ru/

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А».




Ново-Садовая улица
Ново-Садовая ул.
Ново-Садовая ул. (дублёр)
ул. Потапова
1-я просека
2-я просека
ул. Вторая Дачная Просека
Внутренний пр-д 1-й просеки
ул. Академика Павлова
Финская ул.
6-я Радиальная ул.
5-я Радиальная ул.
3-я Радиальная ул.
2-я Радиальная ул.
8-я Радиальная ул.
Шушенская ул.
Травяная ул.
ул. Больничный Овраг
Парковый пер.
Никитинский пер.
Арцыбушевский пер.
Кольцевая ул.
ул. Гастелло
Тихвинская ул.
ЦПКиО им. Горького
ФК Крылья Советов
Офтальмологическая больница
СФ ФИАН
Школа № 20 им. Гастелло
МегаСити
Дельфин
ЖК ГосУниверситет

Краткая характеристика земельных участков:

	Земельный участок 50:20:0050330:240	
№	***Характеристика ЗУ***	
1	*Расположение участка*	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»
	Качественные характеристики ЗУ:	
1	Наличие несогласованных построек	нет
2	Состояние земельного участка (лес/кустарники)	не обрабатывается
3	Рельеф ЗУ	ровный
4	Наличие несогласованных коммуникаций	нет
5	Наличие подъездных путей	есть
6	Назначение ЗУ	земли населенных пунктов
7	использование: целевое и фактическое	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах
8	инфраструктура (вода, свет,тепло, газ и т.д.)	есть

Краткая информация о городе Самара.

Сама́ра — крупный город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016).

Население — 1 170 910 чел. (2016), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

Расположен на левом возвышенном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самары (отсюда название города) и Сока. Впервые название реки Самары упоминается в записках секретаря арабского посольства и путешественника Ахмеда ибн Фадлана (921 год) как «Самур».

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.

Самара была основана в 1586 году как сторожевая крепость. С 1935 по 1991 год город носил название Ку́йбышев, в честь советского партийного и государственного деятеля Валериана Владимировича Куйбышева. В Самаре самая длинная в России речная набережная и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в России и в Европе

Экономика

Одним из основных видов экономической деятельности городского округа является промышленность. В 2007 году наблюдалась положительная динамика промышленного производства. Прирост промышленного производства городского округа Самара в физическом объёме составил 106 % к уровню 2006 года.

В январе — июне 2008 года индекс физического объёма промышленного производства к уровню соответствующего периода 2007 года в действующих ценах составил 117,3 %.

В 2007 году уровень инфляции на потребительском рынке превысил прошлогодний уровень на 3,2 п.п. и составил 111,9 % (декабрь 2007 года к декабрю 2006 года).

В 2007 году объём инвестиций в основной капитал увеличился относительно 2006 года на 22,4 % (в сопоставимых ценах) и составил 42,9 млрд рублей. По данному показателю Самара входит в пятёрку крупнейших городов России, опережая такие крупные города как: Нижний Новгород, Челябинск, Омск и Волгоград.

Номинальная начисленная заработная плата на одного занятого в экономике в 2007 году увеличилась по сравнению с 2006 годом на 26,7 %, реальная заработная — на 16 %. По итогам 2008 г. среднемесячная заработная плата работников всех категорий (рассчитанная как отношение общего фонда начисленной заработной платы к численности работников списочного состава) увеличилась на 40 % по сравнению с уровнем оплаты труда, сложившегося в 2007 году.

Бюджет городского округа Самара (млн руб.)

Год	2006	2007	2008	2009	2011[88]	2012[88]	2013[88]	2014[89]
Доходная часть	9024,142	8695,911	11 303,634	12 913,621	17 257,141	20 435,278	21 874,950	23 503,789
Расходная часть	9661,085	9466,466	12 320,287	14 571,005	18 932,561	21 639,651	23 051,435	23 889,730
Профицит/дефицит	−636,943	−770,555	−1016,653	−1657,384	−1675,420	-1204,373	-1176,485	-385,941

Основные показатели развития экономики[87]

в процентах к соответствующему периоду прошлого года

Наименование показателя	2007 год	1 полугодие 2008 года	2011 год[90][91]
Индекс физического объёма производства промышленной продукции	106,0	100,6	104,7
Сводный индекс потребительских цен на товары и платные услуги	111,9	108,7	105,7
Инвестиции в основной капитал	125,6	89,0	109,12
Введено общей площади жилых домов	267	66,3	126,8
Оборот розничной торговли	112,5	117,2	100,52
Сальдированный финансовый результат (прибыль-убыток)	227,0	200	126,3
Численность зарегистрированных безработных	107	66,1	70
Номинальная начисленная заработная плата	124,4	123,4	112,2

История

Город получил название от реки Самары. Поселение-пристань Samar отмечено на карте венецианских картографов Пицигано в 1367 году, однако точная привязка этого топонима к какому-либо поселению на берегу Волги невозможна. Официальная дата основания города — 1586 год, когда на берегу реки Самары под руководством Григория Засекина была выстроена крепость Самара (также Самарский городок или Самарский город).

До начала возведения в устье реки Самары русской крепости московское правительство вело переговоры с ногайским мурзой. Чтобы не раздражать его, власти мотивировали строительство исключительно целями защиты ногайцев «отъ воровъ отъ казаковъ».

Основное предназначение крепости заключалось в том, что она позволяла контролировать огромную территорию среднего течения Волги и устья Самары, вести планомерное завоевание земель, прикрытие Руси от набегов кочевников и обеспечение водного пути от Казани до Астрахани[21].

Крепость была построена на территории современного Самарского завода клапанов и к югу от него. Строилась она с 19 мая по 16 августа н. ст. (9 мая — 6 августа ст. ст.) 1586 года. Первыми жителями стали служилые люди: дети боярские, стрельцы, пушкари и воротники, которые несли сторожевую службу, охраняя новую крепость «отъ воровъ» и от ногайских нападений. До наших дней крепость не сохранилась (сгорела в пожарах 1690 и 1703 гг.), однако в 1986 году, в память о четырёхсотлетии города, на углу улиц Водников и Кутякова были возведены сруб, условно имитирующий одну из башен самарской крепости и фрагмент стены с памятной доской.

В 1980—1990-х годах курс на перестройку и последующая приватизация оказали сильное влияние на развитие города. Задачи конверсии военного производства отрицательно повлияли на экономику Куйбышева, бывшего на тот момент крупным военно-промышленным центром страны. В результате конверсии стали банкротами многие крупные предприятия (4 ГПЗ,завод имени Масленникова). На их площадях возникли мелкие производства товаров, появились места торговли и культурно-массовые учреждения (клубы, кинотеатры, бары, рестораны и т. п.). Потеря рабочих мест, замедление темпов экономического роста отрицательно сказались на демографической ситуации, состоянии инфраструктуры.

25 января 1991 года указом Президиума Верховного Совета РСФСР городу было возвращено историческое название Самара.

Экономический кризис, начавшийся в советские годы, усилился в 1998 году, в это время окончательно развалились предприятия ВПК, которые так и не смогли

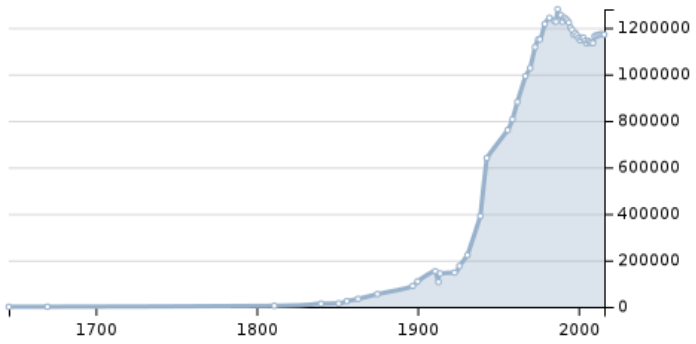
переориентироваться на гражданское производство. Исключениями стали единицы, такие предприятия, как ЦСКБ «Прогресс», «Авиакор» и другие.

С 2000 года в Самаре шло активное развитие строительного сегмента. При этом отсутствовала общая стратегия застройки города, что в итоге повлекло за собой явные нарушения в архитектурном стиле города, а также значительно ухудшило качество инфраструктуры. Город является одним из лидеров страны по замороженным объектам гражданского строительства — в каждом районе города количество недостроенных или несданных домов измеряется десятками. При этом отсутствует какая-либо политика со стороны региональных властей в решении данного вопроса.
Тем не менее, несмотря на предшествующие потери от процесса конверсии ВПК, город сохраняет лидерские позиции в регионе, в основном за счёт ряда нефтяных и нефтехимических предприятий.

В сентябре 2016 года, Самаре было присвоено звание "Город трудовой и боевой славы"

Население.

Численность населения									
1646[40]	**1670**[40]	**1811**[41]	**1840**[41]	**1851**[40]	**1856**[41]	**1863**[41]	**1875**[40]	**1897**[42]	**1900**[40]
317	↗700	↗4400	↗13 700	↗14 920	↗24 400	↗34 100	↗54 722	↗90 000	↗109 640
1911	**1913**[41]	**1914**[41]	**1923**	**1926**[43]	**1931**[41]	**1939**[43]	**1943**[40]	**1956**[44]	**1959**[45]
↗153 200	↘106 800	↗143 800	↗147 400	↗176 000	↗222 300	↗390 000	↗640 000	↗760 000	↗806 356
1962	**1967**	**1970**[46]	**1973**	**1975**[47]	**1976**[46]	**1979**[48]	**1982**	**1985**[49]	**1986**[46]
↗881 000	↗992 000	↗1 027 000	↗1 117 000	↗1 150 000	→1 150 000	↗1 216 233	↗1 243 000	↘1 229 000	↘1 226 000
1987[50]	**1989**[51]	**1990**[52]	**1991**[46]	**1992**[46]	**1993**[46]	**1994**[46]	**1995**[49]	**1996**[49]	**1997**[53]
↗1 280 000	↘1 254 460	↘1 226 000	↗1 244 000	↘1 239 000	↘1 232 000	↘1 223 000	↘1 201 000	↘1 192 000	↘1 170 000
1998[49]	**1999**[54]	**2000**[55]	**2001**[49]	**2002**[56]	**2003**	**2004**[57]	**2005**[58]	**2006**[59]	**2007**[60]
↗1 178 000	↘1 168 000	↘1 156 100	↘1 146 400	↗1 157 880	↗1 157 900	↘1 144 200	↘1 133 400	↗1 143 300	↘1 138 994
2008[60]	**2009**[61]	**2010**[62]	**2011**[60]	**2012**[63]	**2013**[64]	**2014**[65]	**2015**[66]	**2016**[2]	
↘1 135 422	↘1 134 716	↗1 164 685	↗1 166 710	↗1 169 184	↗1 171 598	↗1 172 348	↘1 171 820	↘1 170 910	



7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме[1].

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

[1] *ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)*

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Дата оценки:	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Итоговая стоимость объекта оценки:	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Метод оценки:	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Отчет об оценке:	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Подход к оценке:	это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это

	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход:	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Принципы оценки	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
существенности	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
достаточности проверяемости обоснованности	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
однозначности	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Результат оценки:	итоговая величина стоимости объекта оценки
Рыночная стоимость:	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

	• объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Срок экономической жизни актива	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
Срок экспозиции объекта оценки	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ставка дисконтирования	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
Стоимость	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Цель оценки:	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Цена:	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Основные экономические и социальные показатели

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	85880.6[1]	99,8[1]				97,2		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4		100,4	107,8	95,9	95,8	109,8
Индекс промышленного производства		101,1		103,2	107,4	96,6	95,5	107,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5626,0	104,8	230,1	103,4	42,2	102,6	103,0	43,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5181,5	101,8	474,0	103,2	104,0	100,2	103,7	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7	102,6
Объем услуг связи, млрд.рублей	1730,2	96,2	149,4	97,5	100,3	99,6[2]	101,6[2]	101,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	28137,1	94,8	2899,2	94,1	118,3	90,0	85,9	120,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8377,8	99,7	764,0	99,9	104,2	98,0[2]	97,0[2]	106,1
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	422,8[3]	86,6[4]	44,2[3]	105,5[5]	102,2[6]	65,8[4]	70,0[5]	95,4[6]
в том числе: экспорт товаров	250,7	80,2	26,6	104,9	107,0	68,2	69,2	94,2
импорт товаров	172,1	98,1	17,5	106,4	95,7	61,9	71,3	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1[7]	97,7[8]				90,4[8]		
Индекс потребительских цен		107,1		105,4	100,4	115,5	112,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		107,4	100,6	112,4	110,7	97,8
Реальные располагаемые денежные доходы[9]		94,1		93,9	150,5	96,8[2]	104,9[2]	150,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[9]:								
номинальная, рублей	36703	107,7	47054	107,9	130,0	105,1[2]	103,4[2]	130,2
реальная		100,6		102,4	129,5	91,0[2]	91,6[2]	129,2
Общая численность безработных, млн.человек	4,2[10]	99,5	4,1	92,7	99,7	107,4[2]	109,4[2]	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0[10]	98,8	0,9	89,4	105,5	109,2[2]	112,5[2]	106,4

1) Первая оценка.
2) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.
3) Данные за январь-ноябрь 2016г. и ноябрь 2016г. соответственно.
4) Январь-ноябрь 2016г. и январь-ноябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
5) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за январь-сентябрь 2016 года.
8) Январь-сентябрь 2016г. и январь-сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Данные за периоды 2016г. - оценка.
10) В среднем за месяц.

8.2 Экономическая ситуация в российской Федерации

8.3 Валовой внутренний продукт

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2016 год.

Объем ВВП России за 2016г., по первой оценке, составил в текущих ценах 85880,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 99,8%. Индекс-дефлятор ВВП за 2016г. по отношению к ценам 2015г. составил 103,4%.

ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в постоянных ценах, в % к предыдущему году

	2016г.	*Справочно 2015г.*
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	**99,8**	**97,2**
в том числе:		
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	103,5	103,0
рыболовство, рыбоводство	97,9	100,8
добыча полезных ископаемых	100,2	100,4
обрабатывающие производства	101,4	95,9
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	102,4	98,8
строительство	95,7	95,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	96,4	91,9
гостиницы и рестораны	96,5	95,5
транспорт и связь	100,4	99,1
финансовая деятельность	102,3	94,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	100,9	99,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	100,0	103,0
образование	100,1	100,2
здравоохранение и предоставление социальных услуг	98,0	100,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	100,6	101,0
деятельность домашних хозяйств	98,0	99,0
Чистые налоги на продукты	**99,9**	**93,4**

8.4 Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в текущих ценах

	2016г.		*Справочно 2015г.*	
	млрд. рублей	*в % к итогу*	*млрд. рублей*	*в % к итогу*
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	**85880,6**		**83232,6**	
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	**77559,7**	**100**	**74764,1**	**100**
в том числе:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3456,4	4,5	3203,5	4,3
рыболовство, рыбоводство	217,8	0,3	204,2	0,3
добыча полезных ископаемых	7315,6	9,4	7217,5	9,7
обрабатывающие производства	10625,4	13,7	10295,1	13,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2416,9	3,1	2222,6	3,0
строительство	4784,3	6,2	4780,3	6,4
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	12300,9	15,9	12272,6	16,4
гостиницы и рестораны	649,8	0,8	638,0	0,9
транспорт и связь	6068,4	7,8	5798,8	7,7

	2016г.		*Справочно 2015г.*	
	млрд. рублей	*в % к итогу*	*млрд. рублей*	*в % к итогу*
финансовая деятельность	3384,3	4,4	2920,5	3,9
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	13572,7	17,4	12975,4	17,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	6039,2	7,8	5822,9	7,8
образование	2014,7	2,6	1936,3	2,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	2918,0	3,8	2788,6	3,7
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1333,8	1,7	1247,5	1,7
деятельность домашних хозяйств	461,4	0,6	440,3	0,6
Чистые налоги на продукты	**8320,8**		**8468,5**	

8.5 Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 2016г. по сравнению с 2015г. составили 101,1%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 103,2%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

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

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2013г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов[1)]	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов[1)]
Июнь	101,7	101,6	100,5	95,6	99,1
II квартал	*101,0*	*100,6*			
I полугодие	*100,4*				
Июль	99,7	100,2	99,2	95,8	98,3
Август	100,7	101,2	100,5	97,0	98,7
Сентябрь	99,2	101,8	99,7	98,7	98,4
III квартал	*99,9*	*102,3*			
Январь-сентябрь	*100,3*				
Октябрь	99,8	105,8	100,3	104,4	98,8
Ноябрь	102,7	102,7	101,3	107,2	100,1
Декабрь	103,2	107,4	100,4	115,2	100,5
IV квартал	*101,9*	*112,2*			
Год	*101,1*				

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

8.6 Сельское и лесное хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2016г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5626 млрд.рублей, в декабре 2016г. - 230,1 млрд.рублей.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.		
Январь	102,2	58,8
Февраль	102,6	109,9
Март	103,6	142,6
I квартал	*103,0*	*32,0*
Апрель	102,7	113,9
Май	102,1	112,8
Июнь	101,0	101,6
II квартал	*101,9*	*159,5*
I полугодие	*102,3*	
Июль	97,4	178,3
Август	101,9	140,5
Сентябрь	103,1	167,7
III квартал	*101,5*	*в 3,0р.*
Январь-сентябрь	*101,8*	
Октябрь	107,0	72,3
Ноябрь	101,7	64,7
Декабрь	103,0	43,6
IV квартал	*104,6*	*69,0*
Год	*102,6*	
2016г.[1)]		
Январь	103,3	59,0
Февраль	103,8	110,4
Март	103,6	142,2
I квартал	*103,6*	*31,7*
Апрель	103,5	113,9
Май	103,4	112,7

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
Июнь	102,9	101,1
II квартал	*103,3*	*159,0*
I полугодие	*103,4*	
Июль	107,4	185,9
Август	105,7	138,3
Сентябрь	104,7	166,1
III квартал	*105,6*	*в 3,0р.*
Январь-сентябрь	*104,7*	
Октябрь	104,3	72,0
Ноябрь	106,8	66,3
Декабрь	103,4	42,2
IV квартал	*105,0*	*68,7*
Год	*104,8*	

1) Индексы пересчитаны в связи с уточнением данных по производству сельскохозяйственной продукции.

Растениеводство. Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2016г., по предварительным данным, составил 119,1 млн.тонн (в весе после доработки), что на 13,7% больше уровня предыдущего года.

В 2016г. увеличился валовой сбор основных технических культур: сахарной свеклы (на 23,8%) и семян подсолнечника (в весе после доработки) (на 15,2%), что обусловлено ростом урожайности этих культур (на 18,6% и 6,3% соответственно), а также увеличением убранных площадей сахарной свеклы (на 4,4%) и подсолнечника (на 8,2%) по сравнению с уровнем предыдущего года. Валовой сбор картофеля уменьшился на 7,8% за счет снижения урожайности (на 4,0%) и сокращения убранных площадей (на 3,9%), сбор овощей увеличился на 0,9%. Производство льноволокна снизилось (на 8,8%) за счет сокращения убранных площадей (на 11,3%) приросте урожайности (на 3,3%).

ВАЛОВЫЕ СБОРЫ И УРОЖАЙНОСТЬ ОСНОВНЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

	2016г.	В % к		Справочно	
		2015г.	2011-2015гг. (в среднем за год)[1]	2015г.	2011-2015гг. (в среднем за год)[1]
Зерно (в весе после доработки)					
валовой сбор, млн.тонн	119,1	113,7	126,6	104,8	93,0
урожайность, ц с 1 га убранной площади	26,0	109,7	117,6	23,7	22,1
Сахарная свекла					
валовой сбор, млн.тонн	48,3	123,8	118,1	39,0	40,9
урожайность, ц с 1 га убранной площади	460	118,6	115,0	388	400
Подсолнечник (в весе после доработки)					
валовой сбор, млн.тонн	10,7	115,2	119,9	9,3	8,8
урожайность, ц с 1 га убранной площади	15,1	106,3	113,5	14,2	13,3
Льноволокно					
валовой сбор, тыс.тонн	41	91,2	97,7	45	42
урожайность, ц с 1 га убранной площади	9,4	103,3	104,4	9,1	9,0
Картофель					
валовой сбор, млн.тонн	31,0	92,2	98,1	33,6	31,4
урожайность, ц с 1 га убранной площади	153	96,0	103,7	159	147
Овощи					
валовой сбор, млн.тонн	16,3	100,9	106,2	16,1	15,0
урожайность, ц с 1 га убранной площади	227	100,8	105,4	225	215

1) В целях обеспечения статистической сопоставимости данных показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.

Животноводство. На конец декабря 2016г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,7 млн.голов (на 1,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 1,9% меньше), свиней - 22,0 млн. (на 2,4% больше), овец и коз - 24,8 млн. (на 0,3% меньше), птицы - 552,8 млн.голов (на 1,0% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 42,9% поголовья крупного рогатого скота, 14,6% свиней, 46,9% овец и коз (на конец декабря 2015г. – соответственно 43,7%, 16,1%, 46,6%).

ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

	2016г., млн. тонн	В % к 2015г.	Декабрь 2016г., млн. тонн	В % к		Справочно		
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к	
							декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Скот и птица на убой (в живом весе)	13,9	103,4	1,7	100,6	112,3	104,4	102,7	113,8
Молоко	30,7	99,8	2,2	101,9	102,6	100,0	101,3	102,1
Яйца, млрд.штук	43,5	102,2	3,6	104,3	106,3	101,7	103,1	106,5

В сельскохозяйственных организациях в 2016г. по сравнению с 2015г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 5,8% (в 2015г. по сравнению с 2014г. - на 7,4%), молока - на 2,2% (на 2,5%), яиц - на 3,1% (на 2,6%).

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) в 2016г. составили 5533 килограмма против 5311 килограммов в 2015г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 306 штук яиц против 308 штук год назад.

В 2016г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с предыдущим годом.

НАЛИЧИЕ КОРМОВ
В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ
на 1 января

	2017г.	*Справочно*	
		2016г.	*2015г.*
Наличие кормов, млн тонн кормовых единиц	**12,9**	**12,9**	**12,6**
в том числе концентрированных	4,2	4,4	4,7
в расчете на 1 условную голову скота, ц корм.единиц	7,2	7,1	7,4

8.7 Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2016г. составил 6184,4 млрд.рублей, или 95,7% (в сопоставимых ценах) к уровню 2015г., в декабре 2016г. - 890,3 млрд.рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

**ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ,
ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"**

	Млрд.рублей	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
2015г.			
Январь	271,4	94,9	30,7
Февраль	311,9	94,9	111,5
Март	398,1	94,5	133,0
I квартал	*981,4*	*94,7*	*46,3*
Апрель	401,6	94,7	100,6
Май	424,9	94,9	103,5
Июнь	559,3	94,9	131,1
II квартал	*1385,8*	*94,8*	*140,7*
I полугодие	*2367,2*	*94,8*	
Июль	526,2	95,3	94,3
Август	539,2	94,9	100,6
Сентябрь	610,7	95,2	111,9
III квартал	*1676,1*	*95,1*	*118,1*
Январь-сентябрь	*4043,3*	*94,9*	
Октябрь	601,1	95,1	98,6
Ноябрь	619,0	95,7	102,9
Декабрь	885,0	96,1	143,8
IV квартал	*2105,1*	*95,7*	*124,3*
Год	*6148,4*	*95,2*	
2016г.[1)]			
Январь	261,0	92,8	29,6
Февраль	307,4	95,2	114,3
Март	399,4	97,2	135,8
I квартал	*967,8*	*95,4*	*46,2*
Апрель	392,0	93,9	97,2
Май	404,1	91,8	101,2
Июнь	524,6	90,1	128,7
II квартал	*1320,7*	*91,7*	*135,3*
I полугодие	*2288,5*	*93,2*	

	Млрд.рублей	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
Июль	542,7	97,6	102,1
Август	559,8	98,4	101,4
Сентябрь	601,6	93,5	106,3
III квартал	*1704,1*	*96,4*	*124,1*
Январь-сентябрь	*3992,6*	*94,5*	
Октябрь	635,6	99,4	104,8
Ноябрь	665,9	101,5	105,1
Декабрь	890,3	94,6	134,0
IV квартал	*2191,8*	*98,0*	*126,4*
Год	*6184,4*	*95,7*	

1) Относительные показатели пересчитаны на основе среднегодовых индексов-дефляторов.

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

Жилищное строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности построено 1156,5 тыс. новых квартир, что на 1,1% меньше, чем в 2015 году. В декабре 2016г. построено 262,8 тыс. квартир.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

	Млн.м² общей площади	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
Июль	5,7	104,1	83,4
Август	5,6	106,5	98,0
Сентябрь	6,7	96,4	120,4
III квартал	*18,0*	*101,8*	*113,2*
Январь-сентябрь	*49,5*	*94,5*	
Октябрь	6,1	87,0	90,1
Ноябрь	7,3	93,0	120,3
Декабрь	16,9	93,3	232,4
IV квартал	*30,3*	*91,9*	*168,0*
Год	*79,8*	*93,5*	

8.8 Транспорт

ГРУЗООБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	2016г.		Декабрь 2016г., млрд. т-км	В % к		Справочно		
	млрд. т-км	в % к 2015г.		декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. в % к декабрю 2014г.	декабрь 2015г. в % к ноябрю 2015г.
Грузооборот транспорта	**5181,5**	**101,8**	**474,0**	**103,2**	**104,0**	**100,2**	**103,7**	**103,4**
в том числе:								
железнодорожного	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7	102,6
автомобильного	234,5	100,8	21,5	101,7	101,3	94,2	94,4	103,1
морского	42,8	107,6	3,1	82,8	76,7	124,1	152,0	115,0
внутреннего водного	64,7	103,4	2,3	86,9	66,0	86,5	121,6	87,1
воздушного (транспортная авиация)[1]	6,6	120,6	0,6	127,0	95,0	105,8	105,3	100,3
трубопроводного	2489,1	101,8	238,2	104,1	104,9	100,9	105,7	104,3

1) По данным Росавиации.

ДИНАМИКА ГРУЗООБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015г.			
Январь	424,5	96,1	95,8
Февраль	390,6	98,6	92,0
Март	433,7	100,6	111,0
I квартал	*1248,7*	*98,4*	*95,1*
Апрель	409,3	98,8	94,4
Май	414,4	96,1	101,2
Июнь	398,8	96,9	96,2
II квартал	*1222,6*	*97,2*	*97,9*
I полугодие	*2471,3*	*97,8*	
Июль	419,8	101,9	105,3
Август	413,7	100,6	98,6
Сентябрь	422,3	101,0	102,1
III квартал	*1255,8*	*101,2*	*102,7*
Январь-сентябрь	*3727,1*	*98,9*	

	Млрд.т-км	*В % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*
Октябрь	460,0	104,5	108,9
Ноябрь	444,1	103,4	96,5
Декабрь	459,3	103,7	103,4
IV квартал	*1363,4*	*103,9*	*108,6*
Год	*5090,5*	*100,2*	
2016г.			
Январь	428,5	101,0	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
Март[1)]	432,7	99,8	106,6
I квартал	*1267,1*	*101,5*	*92,9*
Апрель	412,2	100,7	95,2
Май	417,2	100,7	101,2
Июнь[1)]	405,7	101,7	97,2
II квартал[1)]	*1235,1*	*101,0*	*97,5*
I полугодие[1)]	*2502,2*	*101,2*	
Июль[1)]	425,9	101,4	105,0
Август[1)]	426,1	103,0	100,0
Сентябрь[1)]	439,6	104,1	103,2
III квартал[1)]	*1291,5*	*102,8*	*104,6*
Январь-сентябрь[1)]	*3793,7*	*101,8*	
Октябрь[1)]	457,7	99,5	104,1
Ноябрь[1)]	456,0	102,7	99,6
Декабрь	474,0	103,2	104,0
IV квартал	*1387,7*	*101,8*	*107,4*
Год	*5181,5*	*101,8*	

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

8.9 Цены

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ
в 2016 году

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Декабрь 2016г. к декабрю 2015г.	2016г. к 2015г.	Справочно декабрь 2015г. к декабрю 2014г.
	октябрь	ноябрь	декабрь			
Индекс потребительских цен	100,4	100,4	100,4	105,4	107,1	112,9
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)]	100,3	100,7	100,6	107,4	104,0	110,7
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101,6	100,7	101,6	101,8	103,8	108,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	99,8	99,7	99,9	103,2	106,6	110,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	94,5	100,3	99,8	105,6	107,6	111,5

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

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце декабря 2016г. составила 4447,8 рубля и за месяц выросла на 0,8% (с начала года - на 5,0%), в Санкт-Петербурге - 4465,8 рубля и выросла на 0,9% (с начала года - на 4,8%).

В IV квартале 2016г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 99,7% и 99,5%.

На первичном рынке жилья цены на квартиры улучшенного качества снизились на 0,6%, на квартиры среднего качества (типовые) - на 0,1%. При этом элитные квартиры стали дороже на 0,3%.

На вторичном рынке квартиры низкого качества подешевели на 1,3%, на квартиры улучшенного качества - на 0,3%.

Источник информации: Федеральная служба государственной статистики
http://www.gks.ru

8.10 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

8.10.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – землям населенных пунктов, под жилое строительство.

8.10.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

Стоимость земельных участков под ИЖС в Самарской области снизилась за последние полтора года на 12-18% (по различным данным).

Как сообщает «Территориальное агентство оценки», большинство земельных участков, которые экспонируются на рынке, находятся в трех районах области — Волжском, Красноярском и Ставропольском. Примерно половина предлагаемых участков небольшие, до 10 соток, оставшиеся — от 10 до 25 соток.

Что касается цен на участки под ИЖС, то они в зависимости от обустроенности, расположения, наличия рядом дорог очень разнятся. Так, в сельских районах земля

дешевле, чем в городах и близ них, вдвое, а то и втрое. По данным Росриэлта, средняя стоимость сотки в Самаре в конце весны составляла 518,5 тысяч рублей.

При этом любопытно, что даже в пределах одного сравнительно небольшого района цены на участки могут разительно отличаться друг от друга. Так, в той же Зубчаниновке можно купить участки на одной и той же улице Магистральная по цене от 400 до миллиона с лишним. А если сравнить различные районы, то можно найти участки в Сорокиных Хуторах по цене 300 тысяч рублей сотка с водой, светом и газом и участок в поселке Толевый по той же цене, однако практически без нормальной дороги к дому.

Наибольшее количество участков, которые предлагаются под ИЖС в Самаре, расположены в Красноглинском и Кировском районах. Центр города практически не предлагается, в общем количестве объявлений о продаже земельных участков по городу найти те, где говорится об участках под строительство коттеджей в Самарском и Ленинском районах едва ли возможно, их единицы.

Традиционно самая дорогая земля — **на Просеках.** Причем наиболее дорогостоящие участки — на 1 Просеке, здесь стоимость сотки начинается от 2-3 миллионов рублей. А вот уже дальше, на 3 Просеке, можно купить участок и по 800 тысяч за сотку, 6-8 Просека — от полумиллиона, 9 Просека и Студеный овраг — от 400 тысяч рублей.

Поселок Зубчаниновка. Здесь можно купить землю под ИЖС в бывших дачных массивах — совсем недорого. Так, в СДТ «Металлист» 6 соток предлагают со стареньким домиком по цене от 160 тысяч рублей с водой и светом. Участок в 15 соток с водой и электричеством, строениями и дачей можно купить здесь по цене от 400 тысяч рублей. Непосредственно в самом поселке по улицам Магистральная, Цеховая, Октябрьская участки в 7-10 соток с коммуникациями и подъездом предлагаются по цене от 350 тысяч до 1,3 млн. рублей.

Студеный овраг. Не разработанные участки под ИЖС здесь можно приобрести почти на самой границе рядом с «Жигулевскими садами» по цене от 900 тысяч рублей. Со строениями (фундаментом, стареньким домиком) — от 1,5 млн. рублей (площадь 6-7 соток). Как правило, в этом районе предлагают участки по цене от 2,2 млн. рублей площадью в 10-13 соток с газом, электричеством и водой. Более дорогостоящие варианты — с кирпичными домами.

Сорокины Хутора. В садовых товариществах здесь продаются земельные участки в 6 соток с домиками, коммуникациями и подъездом — по цене 1-1,2 млн. рублей.

Мехзавод. Участок с коммуникациями и водой, газом и светом можно купить в бывших садовых товариществах (вместе со строениями и деревьями) по цене от 350 тысяч рублей и площадью в 8-10 соток.

Кряж. Земельный участок с недостроенным домом здесь вполне реально купить за 340-450 тысяч рублей (площадью в 10 соток, с газом и электричеством). Однако дорога к участку будет не асфальтирована, да и стройка потребует денег. В основном здесь продаются участки с капитальными строениями по цене от 2,2 млн. рублей.

Волжский район.

Поселок «Калинка» расположен в 20 минутах езды от автостанции «Аврора», рядом озера, протянута линия электропередач. 260 участков по 12 соток по цене от 12 тысяч рублей за сотку.

Поселок «Чистые пруды» в 18 километрах от Самары на берегу озера Зелененького, рядом с Аглосом. Есть электричество, участки от 12 соток по цене от 19 тысяч рублей за сотку. «Журавли». Поселок расположен в 30 минутах езды от автостанции «Аврора», в Волжском районе. Доступны регулярные пригородные маршруты автобусов. Есть озеро, участки расположены на границе существующего поселка "Журавли". В поселке есть продуктовые магазины, кафе, рынок, почта и аптека. Школа, детский садик и

медицинский пункт находятся в центре поселка. Участки по 12 соток по цене от 12 тысяч рублей за сотку, возможно приобретение земельных участков в рассрочку до полугода (предоставляется собственником, без обращения к банкам). Минимальный первоначальный взнос- 30% от стоимости участка.

Красноярский район.

Поселок «Удача» расположен в 30 километрах от Самары, поблизости от реки Сок и села Красный Яр. По территории проходят асфальтированные дороги, поселок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (газ, электричество). Предлагаются участки от 6 соток под ИЖС по цене от 17 тысяч рублей за сотку.

«Лесные поляны» расположны в Красноярском районе в 30 км от Самары. Недалеко от поселка проходит трасса «Самара-Димитровград-Ульяновск». К трассе прилегает дорога, которая проходит вдоль всего земельного массива. Есть газ и электричество, стоимость участка — от 15 тысяч рублей за сотку.

«Сосны» - поселок расположен в 30 километрах от Самары, в междуречье Кондурчи и Сока, в окружении нескольких населенных пунктов: с. Красный Яр, пос. Угловой. В с. Красный Яр располагаются магазины, аптеки, рынок и другие объекты социальной инфраструктуры. Земельный участок граничит с лесным массивом. Участки по 12 соток по цене от 29 тысяч рублей за сотку.

8.10.3 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, архитектурно-конструктивные 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.).

8.10.4 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;
- сезонность.

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

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

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов представлена в следующих ниже таблицах.

Таблица 8-1 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки

Аналоги для земельных участков:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	rosrealt.ru	rosrealt.ru	samara.n1.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2017	Март 2017	Март 2017	Март 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самара, Октябрьский р-н, ул. Советской Армии берег реки .Волги	Самара, ул. Г.Димитрова / Московское шоссе	Самара, ул. Дыбенко в Советском районе	Самара, Воронежская ул
8	Площадь, кв.м.	4 500,00	4 400,00	1 294,00	1 000,00
	Стоимость, руб.	67 500 000,00	60 000 000,00	18 000 000,00	17 000 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	15 000,00	13 636,36	13 910,36	17 000,00
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
13	Ссылка на источник	https://rosrealt.ru/samara/uchastok/260594	https://rosrealt.ru/samara/uchastok/292126	http://samara.n1.ru/view/16719897/?open_card_land	https://realty.yandex.ru/offer/7013461682447000330

Источник информации: Скриншоты интернет-страниц с предложениями представлены в Приложении Отчета «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки».

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

По результатам проведенного анализа фактических цен предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с объектами оценки, Оценщик установил, что цены предложений лежат в диапазоне от 13 636,36 – 17 000,00 руб./ кв. м

Среднее арифметическое значение 15 318,18 руб./кв. м

В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами.

9 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

исходя из установленной категории оцениваемого земельного участка, его разрешенного и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование земельного участка признано вариантом его наиболее эффективного использования.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах
	Итого:	**9 314,00**			

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, являющегося объектом недвижимого имущества, в частности, земельным участком. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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 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.»

Доходный подход - 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. [1]

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

[1] *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)*

10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж	застроенные, незастроенные	Сравнительный
Метод выделения	застроенные	
Метод распределения	застроенные	
Метод капитализации земельной ренты	застроенные, незастроенные	Доходный
Метод остатка	застроенные, незастроенные	
Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные	

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках

сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик 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 не возможным применить доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.***

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет

совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

11.4 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 Справочнике оценщика недвижимости 2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Величина корректировки была принята на уровне минус -6,50% для земельных участков.

Проведенный анализ рынка показывает, высокую привлекательность объекта оценки на рынке недвижимости данного типа в городе Самара. Оценщик принимает решение использовать скидку на уторгование по нижней границе расширенного интервала.

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Источник информации: Справочнике оценщика недвижимости 2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

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 сопоставимой оцениваемым 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 Московской 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.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2016, Том 3 «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

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.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Цена, руб./кв.м.		**15 000,00**	**13 636,36**	**13 910,36**	**17 000,00**
Рыночные условия (дата продажи)		мар.17	мар.17	мар.17	мар.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-6,50%	-6,50%	-6,50%	-6,50%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		14 025,00	12 750,00	13 006,19	15 895,00
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»	Самара, Октябрьский р-н, ул. Советской Армии берег реки .Волги	Самара, ул. Г.Димитрова / Московское шоссе	Самара, ул. Дыбенко в Советском районе	Самара, Воронежская ул
Корректировка на местоположение		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
Цена после корректировки, руб./кв.м.		14 025,00	12 750,00	13 006,19	15 895,00
Общая площадь, $м^2$		4 500,00	4 400,00	1 294,00	1 000,00
Корректировка на масштаб		-6,000%	-6,000%	-6,000%	-6,000%
Цена после корректировки, руб./$м^2$		13 183,50	11 985,00	12 225,82	14 941,30
Корректировка на функциональное назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Цена после корректировки, руб./м^2		13 183,50	11 985,00	12 225,82	14 941,30
Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
Корректировка на инженерно-геологические условия		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		**13 183,50**	**11 985,00**	**12 225,82**	**14 941,30**
Показатель совокупной корректировки, %		12,50%	12,50%	12,50%	12,50%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Удельный показатель стоимости, руб. / кв.м.	**13 083,92**				

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-2 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость по сравн. подходу, руб.
1	63:01:0637006:408	9 314,00	13 083,9200	121 863 630,88
	Итого:	**9 314,00**		**121 863 630,88**

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 11-3 Расчет стоимости объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Наилучшее и наиболее эффективное использование	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	63:01:0637006:408	9 314,00	Земли населенных пунктов	многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок №162 «А»	121 863 630,88
	Итого:	**9 314,00**				**121 863 630,88**

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, от использования затратного и доходного подходов в Отчете представлен обоснованный отказ.

Так как в оценке был использован один подход, его результатам был присвоен удельный вес 1,00.

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной стоимости объектов оценки

№	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер объекта	Общая площадь объекта, кв.м	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу (НДС не облагается), руб.	Согласованная справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб.
1	Земельный участок	63:01:0637006:408	9 314,00	121 863 630,88	121 863 630,88
	Интегральный показатель веса по соответствующему подходу			*1*	
	Итого:		**9 314,00**		**121 863 630,88**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 24 марта 2017 года составляет:

121 863 630,88 (Сто двадцать один миллион восемьсот шестьдесят три тысячи шестьсот тридцать рублей 88 копеек.) руб. (НДС не облагается).

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №5 от 24.03.2017 г., заключенным между (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 24 марта 2017 года и представлена в Отчете об оценке №500-179-05-0317 от 24 марта 2017 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО№7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая (рыночная) стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 24 марта 2017 года составляет (НДС не облагается):

121 863 630,88 (Сто двадцать один миллион восемьсот шестьдесят три тысячи шестьсот тридцать рублей 88 копеек.) руб. (НДС не облагается).

в том числе:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	63:01:0637006:408	9 314,00	121 863 630,88
	Итого:		**121 863 630,88**

Оценщик _____/Миронов А.А./

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2016» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2016» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016 г. **Москва**

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

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

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

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

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

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

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

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

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

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

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

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

Страхователь _____

Страховщик _____

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

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

Страхователь _____ Страховщик _____

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

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

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

Страхователь _____ Страховщик _____

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

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г. — *Дата*

№ 772-07 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

(данные документа, удостоверяющего личность)

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

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

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

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

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

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В. — *(Ф.И.О.)*

Москва

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

Выписка № 297

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

«11» октября 2007 года

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

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

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

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«30» августа 2006

за регистрационным № 222

Исполнительный директор НП СРО АРМО — Петровская Е.В.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г. № 2860-12

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

24.05.2012

(дата выдачи документа)

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

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

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

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

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

Исполнительный директор НП АРМО Петровская Е.В.

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

Москва

НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

Выписка № 33 -07/12

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

11 июля 2012 г.

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

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

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

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

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

30 августа 2006 г. за регистрационным № 223

Генеральный директор Е. В. Петровская

М.П.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

16.05.2016 № 07-03719/16

на № б/н от 11.05.2016

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

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

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 25.11.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		63:01:0637006:408
	Объект недвижимости:		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, общая площадь 9 314 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162А
	Состав объекта недвижимости:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ФИНАНСОВОЕ ПАРТНЕРСТВО", ИНН: 6316076078, ОГРН: 1026301178683
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность, № 63-63/001-63/001/321/2016-2427/2 от 25.11.2016
4.	Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи от 11.10.2016
5.	Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ФИНАНСОВОЕ ПАРТНЕРСТВО"

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Екимова Н. Ф. (фамилия, инициалы)

Продаю земельный участок в Октябрьском районе Самары 45 сот., ИЖС

Самара, Октябрьский район, Советской Армии ул.

Площадь	45 сот.
Назначение земли	ИЖС
Вид собственности	Частная собственность
Общая стоимость	67 500 000 руб.
Контакты	89276100149, Наталья
Номер объявления	260594
Кол-во просмотров	411
Обновлено	20.01.2017 06:53:13

Земельный участок Октябрьский р-н, ул. Советской Армии берег реки .Волги, 45 сот. первая линия от 20 до 45 сот (продажа участков: 20 сот., 30 сот. или 45сот.), собственность, панорамный вид, на участке, газ, вода ,центральное отопление, канализация, идеально подходит для строительства, как частного имения, так и для строительства многоквартирного жилого дома но до 4 этажей, зона ж1,рядом на второй линии начнут строить элитный посёлок, ООО Ленинград, есть их проект, цена 1.5 мл.сотка, там-же но на второй линии участок 21сот(15+6)по1мл.сотка

Поделиться...

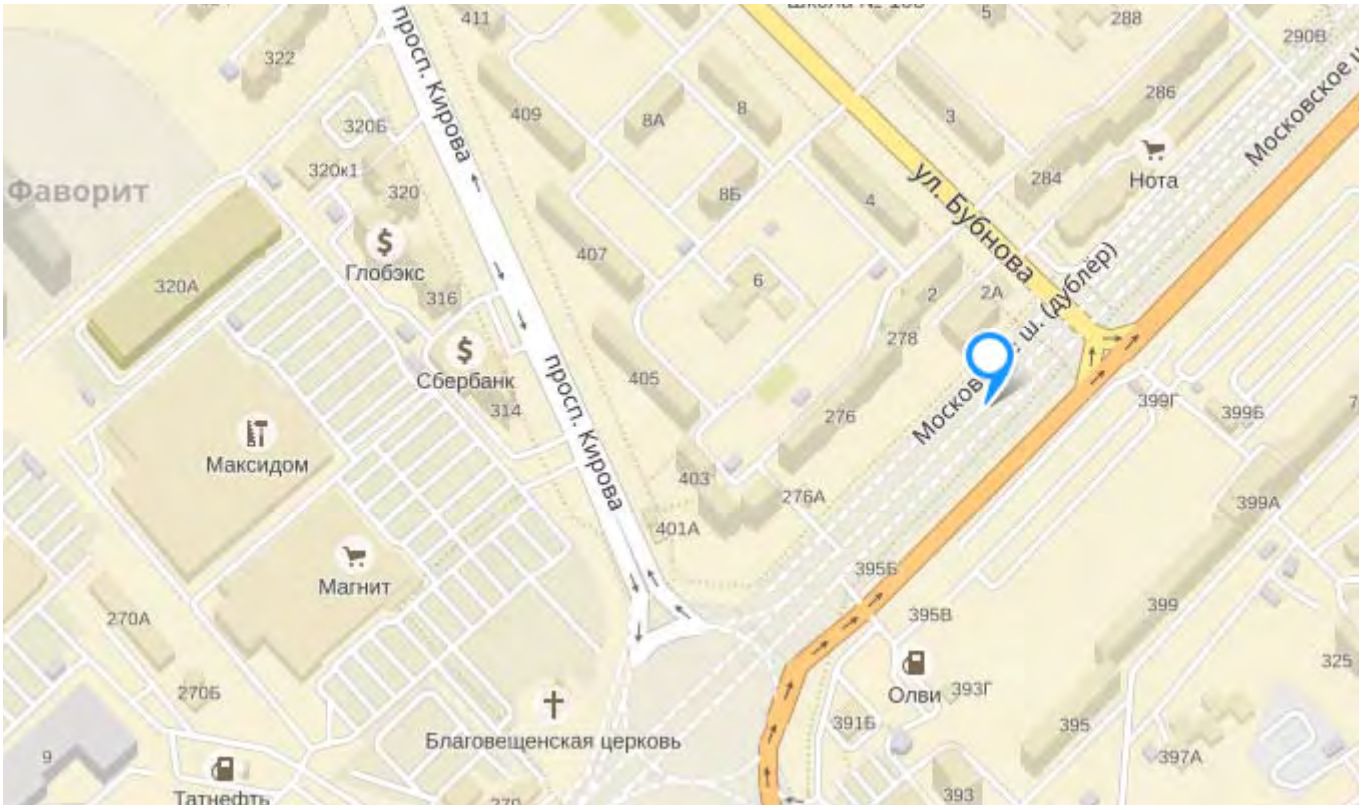
▶ Отправить сообщение автору объявления

Продам земельный участок в Промышленном районе Самары 44 сот., земли поселений

Самара, Промышленный район, Московское ш.

Площадь	44 сот.
Назначение земли	Земли поселений
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Эконом-класс
Общая стоимость	60 000 000 руб.
Контакты	89276100149, Наталья
Номер объявления	292126
Кол-во просмотров	474
Обновлено	17.01.2017 06:14:41

Земельный участок 44 сот., в собственности, ул.Г.Димитрова / Московское шоссе. Назначение земли: земли населенных пунктов, 1 линия.



Поделиться…

▶ Отправить сообщение автору объявления

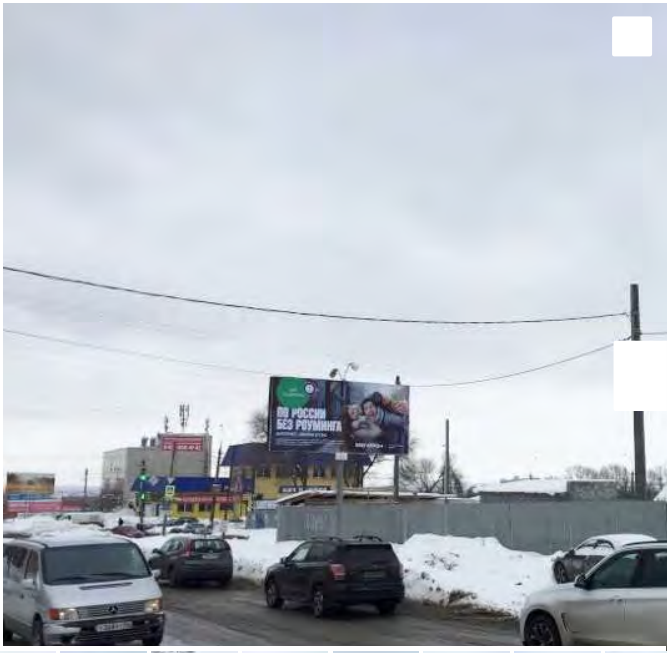
▶ Пожаловаться на объявление

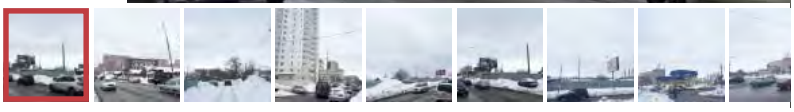
Продам коммерческую землю, Самара

18 000 000 ₽

Советский район

В избранное





Агентство
Пять звезд,АН
Аракелян Виталий

+7 846 373-95-55

Перезвонить мне
Написать сообщение
Пожаловаться

Продается универсальный земельный участок на 1 линии ул. Дыбенко в Советском районе города Самары. Рядом проходят центральные магистрали города - ул. Авроры, ул. Гагарина, также остановки общественного транспорта. Удобная транспортная доступность. Участок ровный, прямоугольной формы, до участка проложена асфальтированная дорога. Есть все коммуникации: электричество, газ, вода. Район активно застраивается. Участок отлично подходит под автостоянку, строительство гостиницы, офисного здания, автомойки и т.д.

Параметры

Площадь участка 12,94 соток

Обновлено 24.03.2017, опубликовано 16.02.2017

Яндекс.Директ

Подписка
press.rosp.ru
Подписка для юридических лиц. Доставка курьером.Выгодные условия и акции.
Адрес и телефон Москва

Документы для оценки компании
swissap.ru
Swiss Appraisal - рыночная **оценка** бизнеса **компании**, ее имущества и активов
Адрес и телефон

Объявления об аренде офисов
b2b.place-for-work.ru/**Сдать-офис-в-аренду**
Бесплатные **объявления** об аренде объектов **коммерческой недвижимости** в Москве
Адрес и телефон Москва

Земля для строительства в деревне
useland.ru/**Участки-в-рассрочку**
Участок земли. 200т.руб за 25 сот и 15кВт в подарок!

Подписка на изменение цены

Адрес и телефон

Если цена в объявлении изменится, мы сразу сообщим вам об этом на электронную почту:

Оставить заявку на подбор новостройки

Реклама

Электронная почта | Подписаться

Контакты

Агентство

Пять звезд,АН · Аракелян Виталий

+7 846 373-95-55

Перезвонить мне | Написать сообщение | Пожаловаться

Похожие предложения

Коммерческая земля, Самара
Красноглински...
123 сотки
24 000 000 ₽

Коммерческая земля, Самара
1550 соток
12 000 000 ₽

Коммерческая земля, Самара
2900 соток
12 500 000 ₽

Коммерческая земля, Самара
Красноглински...
80 соток
22 000 000 ₽

Коммерческие земли в Советском районе

19964
3404
1122

Участок, 10 соток

17 млн ₽

Безымянка, 16 мин. на транспорте

Самара, Воронежская ул

1 700 000 ₽ за сотку

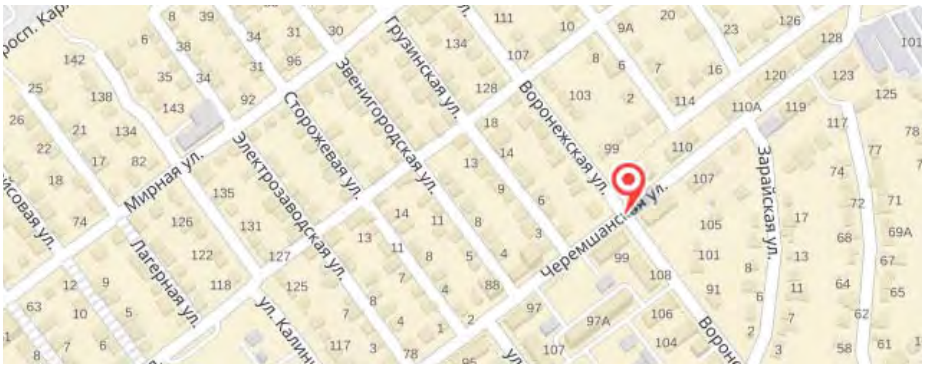
Кредит под залог участка земли РЕКЛАМА

12 часов назад Просмотры: 183

+7 917 102-45-98

Саркисян Ян Олегович
агент, ГК Бизнес-Гарант

32 мин до Метро Безымянка Маршрут



10 соток
общая

Описание от продавца

К продаже предлагается земельный участок, площадью 10 соток под строительство жилого дома, офисного центра, гостиницы. электричество 11 кВт. Канализация, газ. вода проходят по границе участка.

Участки Подмосковье 10 000 р./сот РЕКЛАМА

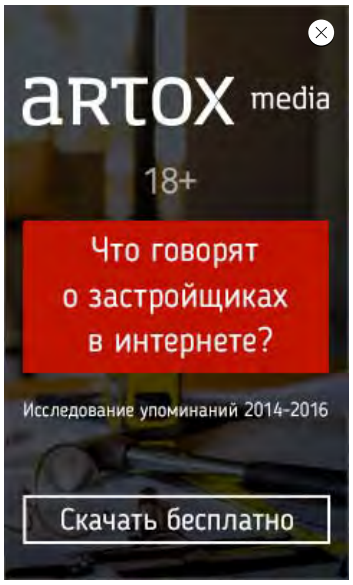
Участок

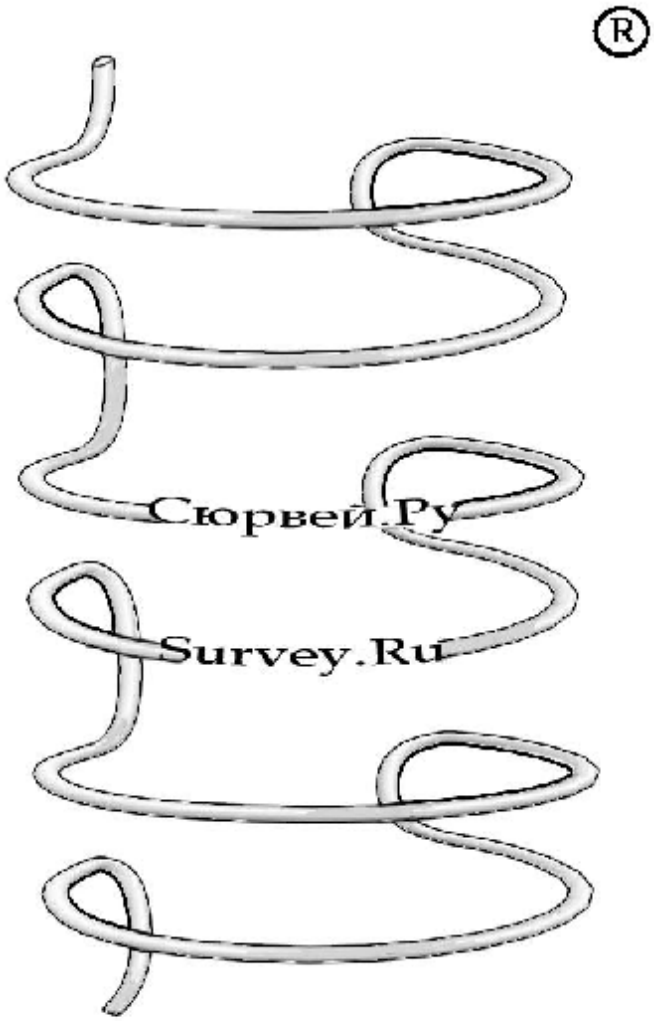
Площадь участка ..... 10 соток

Объявление обновлено 12 часов назад, размещено 21 сентября 2014

Продажа земельных участков **ИЖС**
Участки от 1,1 млн руб. Готовые дома от 8,5 млн. Все коммуникации. ПМЖ!

Мечта водителя. Хит 2017!
Заменит 3 устройства: антирадар, видеорегистратор и GPS. Оповещает голосом.



Похожие объявления

Заключительный лист отчета