



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Ан. А. Мионов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-180-03-0417-03

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого
имущества:

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

по состоянию на 14 апреля 2017 года
(дата составления отчета: 14 апреля 2017 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 14 апреля 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 14 апреля 2017 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 14 апреля 2017 года без НДС составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб. 15 810 500,00 (Пятнадцать миллионов восемьсот десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек.)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	5
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	9
2.2. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	10
2.3. ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	10
2.4. ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	10
2.5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА	11
2.6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТЫ	12
2.6.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	12
2.6.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:.....	12
2.6.3. Международные стандарты оценки.....	12
2.7. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
2.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
2.9. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	14
3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	16
3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
3.3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	19
3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	21
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	22
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	22
3.4. ВЫВОДЫ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАССЧИТЫВАЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ).	23
4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ	24
1.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	24
1.2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	25
1.3. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ	25
1.4. ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	26
1.5. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО.....	27
1.6. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	29
1.7. СТРОИТЕЛЬСТВО.....	33
1.8. ТРАНСПОРТ.....	37
1.9. ЦЕНЫ	39
4.1. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
5. Оценка недвижимого имущества	44
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки	44

5.1.1.1. Местоположение на карте	45
5.1.1.2. Местоположение на карте района	46
5.1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	47
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	47
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	47
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	48
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	49
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	53
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	53
5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	54
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	56
6.1. Перечень методической литературы.....	56
7. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	57

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
Итого по зданиям:		1 998,90		

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
Итого по зданиям:		1 998,90			

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №3 от 13.04.2017 г.

1.3. Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС округленно, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	15 810 546,32	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	15 810 500,00
	Итого:									15 810 500,00

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 14 апреля 2017 года составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб. 15 810 500,00 (Пятнадцать миллионов восемьсот десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек.)

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	1511928/1998900	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	15 810 500,00
	Итого:				15 810 500,00

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	14 апреля 2017 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №3 от 13.04.2017 г.
Оцениваемый объект:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №3 от 13.04.2017 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость» Адрес места нахождения 123242, г.Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810900000000078, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	14 апреля 2017 года.
Срок проведения оценки:	С 13 апреля 2017 года по 14 апреля 2017 года.
Порядковый номер отчета:	500-180-03-0417-03
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1

Телефон:	(+7 495) 509-22-72
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
Форма отчета:	письменная

2.1. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Антон Андреевич</p>	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1.</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).</p> <p>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</p> <p>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</p>

	<p>количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>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.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ИП №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. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).
--	--

2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

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

оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).

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

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

2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы

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

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

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

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

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

2.6.3. Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 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 «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 14 апреля 2017 года.

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

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

2.8. 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.

2.9. Заявление оценщика

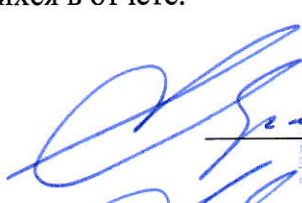

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:


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

результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»


_____/Миронов А.А./

_____/Миронов А.А./



3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	<p>наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражается в денежной форме (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)
Полное право собственности	<p>понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p>
Имущество (активы)	<p>представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Движимое имущество	<p>включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с</p>

	<p>недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i></p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:</p> <p>Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.</p> <p>Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i></p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i></p>
Стоимость	<p>является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i></p>
Затратный подход	<p>совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i></p>
Сравнительный	<p>совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,</p>

подход	основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Неустрашимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.3. Основные положения

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

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

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

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

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

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

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

Проведение оценки включает в себя следующие этапы²:

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

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

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

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме ...».

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой здание подземной автостоянки, подбор схожих аналогов не представляется возможным в связи с мало развитым рынком аренды недвижимости данного типа в г. Самара.

Отказ от использования **сравнительного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой здание подземной автостоянки, подбор схожих аналогов не представляется возможным в связи с мало развитым рынком продажи недвижимости данного типа в г. Самара.

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

4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

1.1 Основные экономические и социальные показатели

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	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 ⁵⁾	105,5 ⁶⁾	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 ¹⁰⁾ :								
номинальная, рублей	36703	107,7	47054	107,9	130,0	105,1 ⁸⁾	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.

1.2 Экономическая ситуация в российской Федерации

1.3 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

1.4 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	

1.5 Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 2016г. по сравнению с 2015г. составил 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>I квартал</i>	<i>99,6</i>	<i>85,4</i>			
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
<i>II квартал</i>	<i>95,1</i>	<i>98,9</i>			
<i>I полугодие</i>	<i>97,3</i>				
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
<i>III квартал</i>	<i>95,8</i>	<i>103,5</i>			
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>96,8</i>				
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
<i>IV квартал</i>	<i>96,1</i>	<i>110,0</i>			
<i>Год</i>	<i>96,6</i>				
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>I квартал</i>	<i>99,4</i>	<i>88,2</i>			
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.



1.6 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>I квартал</i>	<i>103,0</i>	<i>32,0</i>
Апрель	102,7	113,9
Май	102,1	112,8
Июнь	101,0	101,6
<i>II квартал</i>	<i>101,9</i>	<i>159,5</i>
<i>I полугодие</i>	<i>102,3</i>	
Июль	97,4	178,3
Август	101,9	140,5
Сентябрь	103,1	167,7
<i>III квартал</i>	<i>101,5</i>	<i>63,0р.</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>101,8</i>	
Октябрь	107,0	72,3
Ноябрь	101,7	64,7
Декабрь	103,0	43,6
<i>IV квартал</i>	<i>104,6</i>	<i>69,0</i>
<i>Год</i>	<i>102,6</i>	
2016г.¹⁾		
Январь	103,3	59,0
Февраль	103,8	110,4
Март	103,6	142,2
<i>I квартал</i>	<i>103,6</i>	<i>31,7</i>
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	с 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%).

**БАЛОВЫЕ 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 убранных площадей	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 убранных площадей	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 убранных площадей	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 убранных площадей	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 убранных площадей	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 убранных площадей	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.	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.	Сравочно	
		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

1.7 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>I квартал</i>	<i>981,4</i>	<i>94,7</i>	<i>46,3</i>
Апрель	401,6	94,7	100,6
Май	424,9	94,9	103,5
Июнь	559,3	94,9	131,1
<i>II квартал</i>	<i>1385,8</i>	<i>94,8</i>	<i>140,7</i>
<i>I полугодие</i>	<i>2367,2</i>	<i>94,8</i>	
Июль	526,2	95,3	94,3
Август	539,2	94,9	100,6
Сентябрь	610,7	95,2	111,9
<i>III квартал</i>	<i>1676,1</i>	<i>95,1</i>	<i>118,1</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>4043,3</i>	<i>94,9</i>	
Октябрь	601,1	95,1	98,6
Ноябрь	619,0	95,7	102,9
Декабрь	885,0	96,1	143,8
<i>IV квартал</i>	<i>2105,1</i>	<i>95,7</i>	<i>124,3</i>
<i>Год</i>	<i>6148,4</i>	<i>95,2</i>	
2016г.¹⁾			
Январь	261,0	92,8	29,6
Февраль	307,4	95,2	114,3
Март	399,4	97,2	135,8
<i>I квартал</i>	<i>967,8</i>	<i>95,4</i>	<i>46,2</i>
Апрель	392,0	93,9	97,2
Май	404,1	91,8	101,2
Июнь	524,6	90,1	128,7
<i>II квартал</i>	<i>1320,7</i>	<i>91,7</i>	<i>135,3</i>
<i>I полугодие</i>	<i>2288,5</i>	<i>93,2</i>	

	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.



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

	Мтн.м ² 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>I квартал</i>	<i>18,6</i>	<i>133,5</i>	<i>52,3</i>
Апрель	5,0	116,1	78,9
Май	4,7	101,1	93,0
Июнь	6,4	93,6	137,5
<i>II квартал</i>	<i>16,1</i>	<i>102,0</i>	<i>86,2</i>
<i>I полугодие</i>	<i>34,7</i>	<i>116,8</i>	
Июль	5,5	94,0	85,6
Август	5,2	92,5	95,7
Сентябрь	7,0	94,7	133,0
<i>III квартал</i>	<i>17,7</i>	<i>93,8</i>	<i>110,2</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>52,4</i>	<i>107,9</i>	
Октябрь	7,0	87,7	99,8
Ноябрь	7,8	99,0	112,5
Декабрь	18,1	91,9	231,6
<i>IV квартал</i>	<i>32,9</i>	<i>92,5</i>	<i>186,1</i>
<i>Год</i>	<i>85,3</i>	<i>101,4</i>	
2016г.			
Январь	5,5	88,7	
Февраль	4,7	76,9	85,6
Март	5,4	85,3	115,3
<i>I квартал</i>	<i>15,6</i>	<i>83,7</i>	<i>47,4</i>
Апрель	4,7	93,3	86,3
Май	4,4	94,6	94,3
Июнь	6,8	106,8	155,3
<i>II квартал</i>	<i>15,9</i>	<i>99,1</i>	<i>102,0</i>
<i>I полугодие</i>	<i>31,5</i>	<i>90,8</i>	

	Млн м ² 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	



1.8 Транспорт

ГРУЗОБОРОТ 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.	декабрю 2014г.	ноябрю 2015г. в % к 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 ГРУЗОБОРОТА 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>I квартал</i>	<i>1248,7</i>	<i>98,4</i>	<i>95,1</i>
Апрель	409,3	98,8	94,4
Май	414,4	96,1	101,2
Июнь	398,8	96,9	96,2
<i>II квартал</i>	<i>1222,6</i>	<i>97,2</i>	<i>97,9</i>
<i>I полугодие</i>	<i>2471,3</i>	<i>97,8</i>	
Июль	419,8	101,9	105,3
Август	413,7	100,6	98,6
Сентябрь	422,3	101,0	102,1
<i>III квартал</i>	<i>1255,8</i>	<i>101,2</i>	<i>102,7</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>3727,1</i>	<i>98,9</i>	

	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
<i>IV квартал</i>	<i>1363,4</i>	<i>103,9</i>	<i>108,6</i>
<i>Год</i>	<i>5090,5</i>	<i>100,2</i>	
2016г.			
Январь	428,5	101,0	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
Март ¹⁾	432,7	99,8	106,6
<i>I квартал</i>	<i>1267,1</i>	<i>101,5</i>	<i>92,9</i>
Апрель	412,2	100,7	95,2
Май	417,2	100,7	101,2
Июнь ¹⁾	405,7	101,7	97,2
<i>II квартал²⁾</i>	<i>1235,1</i>	<i>101,0</i>	<i>97,5</i>
<i>I полугодие²⁾</i>	<i>2502,2</i>	<i>101,2</i>	
Июль ¹⁾	425,9	101,4	105,0
Август ¹⁾	426,1	103,0	100,0
Сентябрь ¹⁾	439,6	104,1	103,2
<i>III квартал²⁾</i>	<i>1291,5</i>	<i>102,8</i>	<i>104,6</i>
<i>Январь-сентябрь²⁾</i>	<i>3793,7</i>	<i>101,8</i>	
Октябрь ¹⁾	457,7	99,5	104,1
Ноябрь ¹⁾	456,0	102,7	99,6
Декабрь	474,0	103,2	104,0
<i>IV квартал</i>	<i>1387,7</i>	<i>101,8</i>	<i>107,4</i>
<i>Год</i>	<i>5181,5</i>	<i>101,8</i>	
<i>1) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной операционной информации.</i>			

1.9 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%.

4.1. Обзор рынка объекта оценки

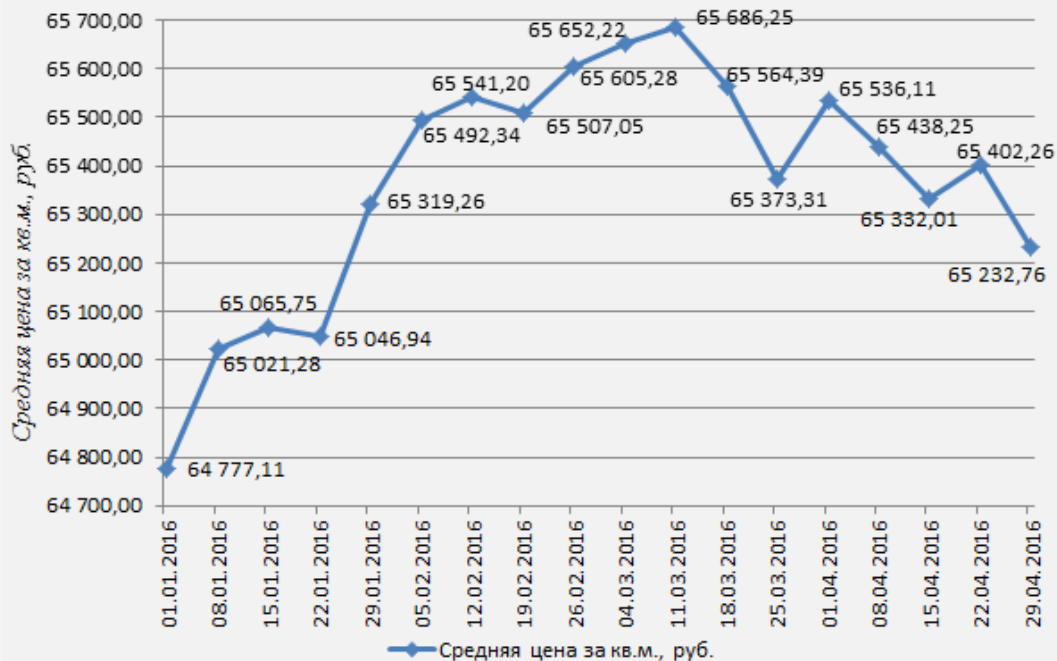
Обзор рынка жилой недвижимости г. Самара.

Статистика рынка недвижимости

Средняя цена на жилую недвижимость	Изменения к предыдущему периоду
65 223 руб./кв. м.	-0,2%

Средняя стоимость жилой недвижимости в разрезе районов

Район	Средняя стоимость кв.м. за апрель 2016 г.,руб.	Изменение за январь 2016, %	Изменение за март 2016, %
Железнодорожный	64 689	-4,45	-1,40
Кировский	57 309	-1,32	-0,77
Красноглинский	47 613	-4,97	-1,61
Куйбышевский	46 382	-3,87	-3,42
Ленинский	80 732	-0,93	0,31
Октябрьский	68 369	-2,21	-0,16
Промышленный	61 797	-1,97	0,46
Самарский	76 208	-0,90	10,63
Советский	59 985	-1,94	0,93



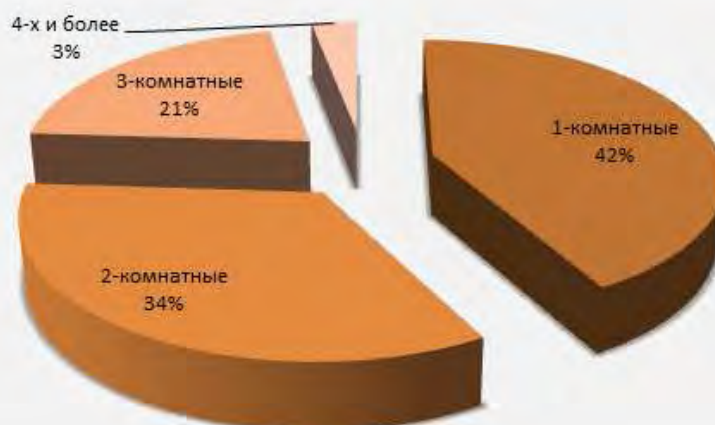
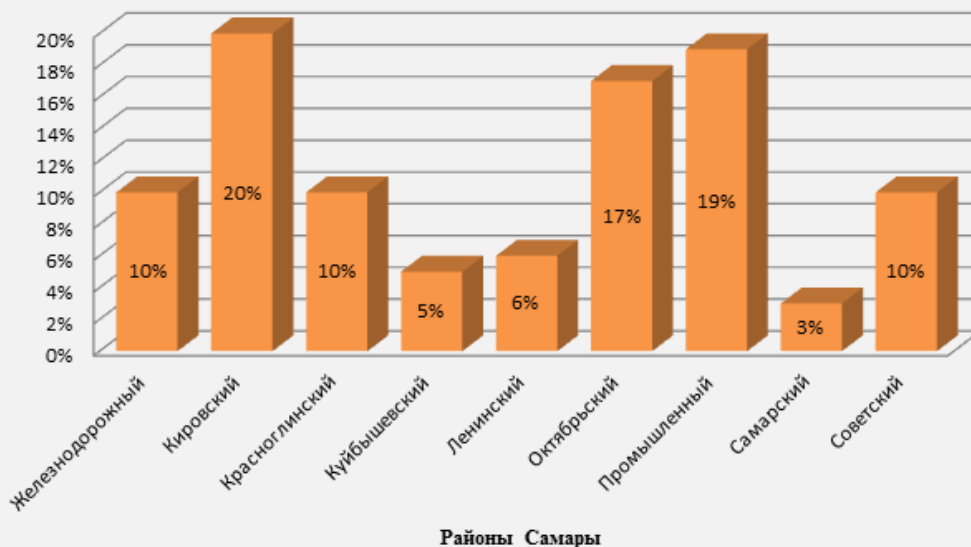
Средняя стоимость на апрель 2016 г. в г. Самаре составила 65,2 тыс. рублей. По сравнению к январю 2016 года стоимость квадратного метра по городу выросла на 0,7%, что составило 456 рублей. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 64,8-65,7 тыс. рублей. В марте средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 65,7 тыс. рублей. За последний месяц квадратный метр в среднем дешевел на 0,01% за каждую неделю.

В марте 2016 отмечено снижение средней стоимости цены во всех районах г. Самары (таблица 1). В Железнодорожном округе по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в среднем квадрат подешевел на 7,1%, что в денежном выражении составило 4983 р., в Кировском и Октябрьском районе стоимость изменилась на 8% по каждому району, в Промышленном районе на 8,9% (6000р). В Самарском районе стоимость кв.м снизилась на 14%, что является самым существенным снижением цены за год и в денежном выражении составила 11,2 тыс. рублей. Меньше всех падение стоимости затронуло Ленинский и Куйбышевский районы города, 4,8% и 5% соответственно. В Советском и Красноглинском районах цена изменилась на 10,5% (6960р) и 11% (5941р) соответственно.

Район	Средняя стоимость кв.м., рублей		
	Март 2014	Март 2015	Март 2016
Железнодорожный	63 315	70 587	65 605
Кировский	55 964	62 759	57 753
Красноглинский	48 178	54 330	48 389
Куйбышевский	46 876	50 548	48 023
Ленинский	78 931	84 559	80 481
Октябрьский	69 731	74 620	68 477
Промышленный	60 699	67 516	61 516
Самарский	74 985	80 118	68 885
Советский	59 060	66 394	59 435

Основные доли в распределении предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города составляют три крупнейших района: Кировский - 20%, Промышленный - 19% и Октябрьский - 17%. Советский, Красноглинский и Железнодорожный округ сравнялись по объему долей рынка (10% от общего количества квартир на локальном рынке). Куйбышевский и Ленинский округа в целом по городу отличились объемом в 5% и 6% предложений соответственно. Минимальный объем предложения по городу приходится на Самарский район (3%).

Распределение объёма предложения по районам Самары



Проанализировав фактор, который оказывает влияние на стоимость квадратного метра квартиры - количество комнат (или, также, общая площадь). Можно сделать вывод что квадратный метр в квартире, имеющей незначительную площадь и одну жилую комнату, всегда дороже, квадратного метра в двухкомнатной квартире, то есть с увеличением количества комнат и общей площади, стоимость квадратного метра снижается. С учетом данного вывода проанализируем спрос на жилую недвижимость в разрезе количества комнат. Максимальный спрос по г. Самаре наблюдается на 1-комнатные квартиры, 2-х комнатные квартиры и составляет 42% и 34% соответственно. Незначительный спрос по городу приходится на 4-х комнатные квартиры (3%). Спрос на 3-х комнатные квартиры составляет 21%.

5. Оценка недвижимого имущества

5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

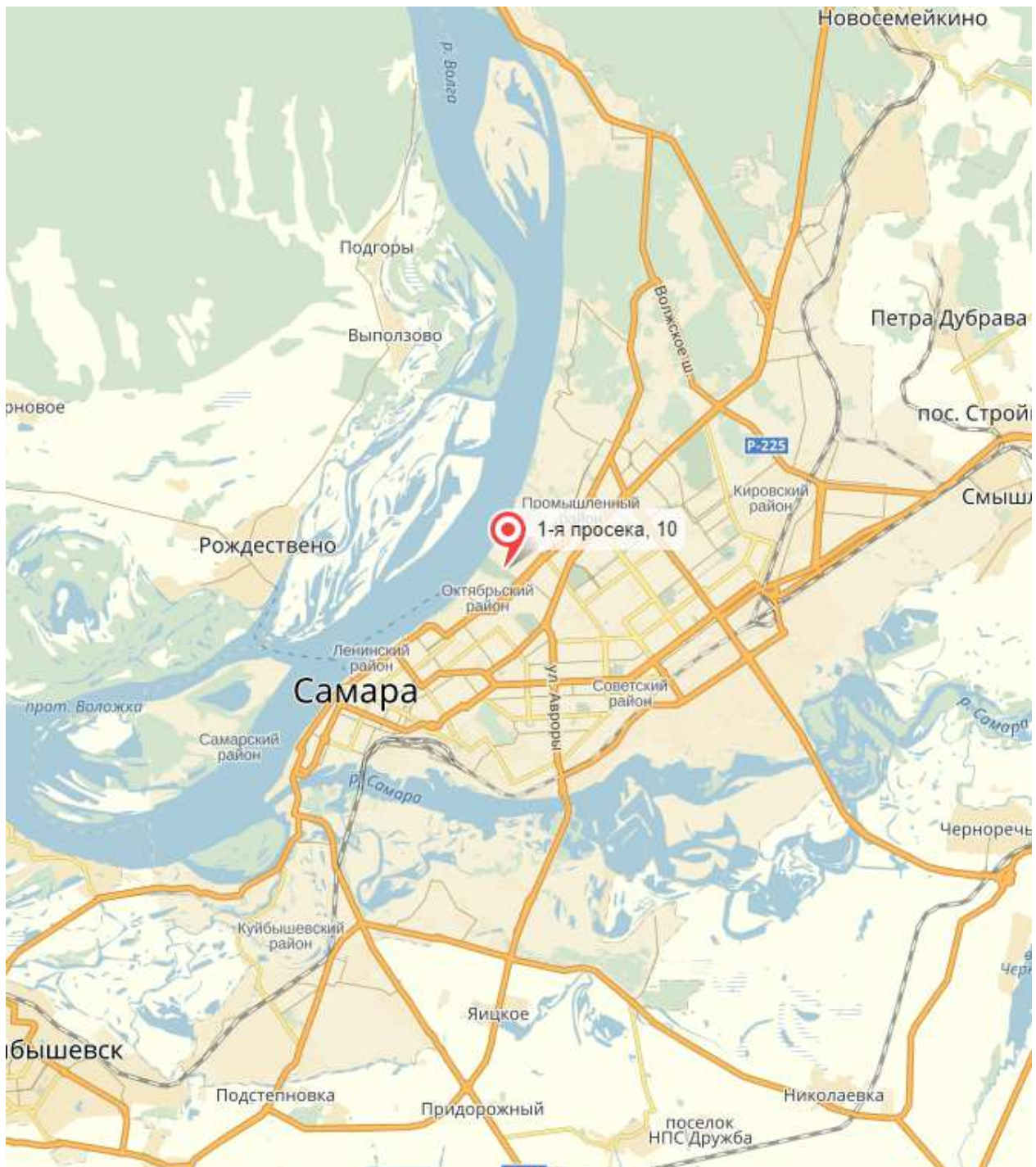
Объектом оценки является недвижимое имущество (Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

Краткая характеристика объекта оценки

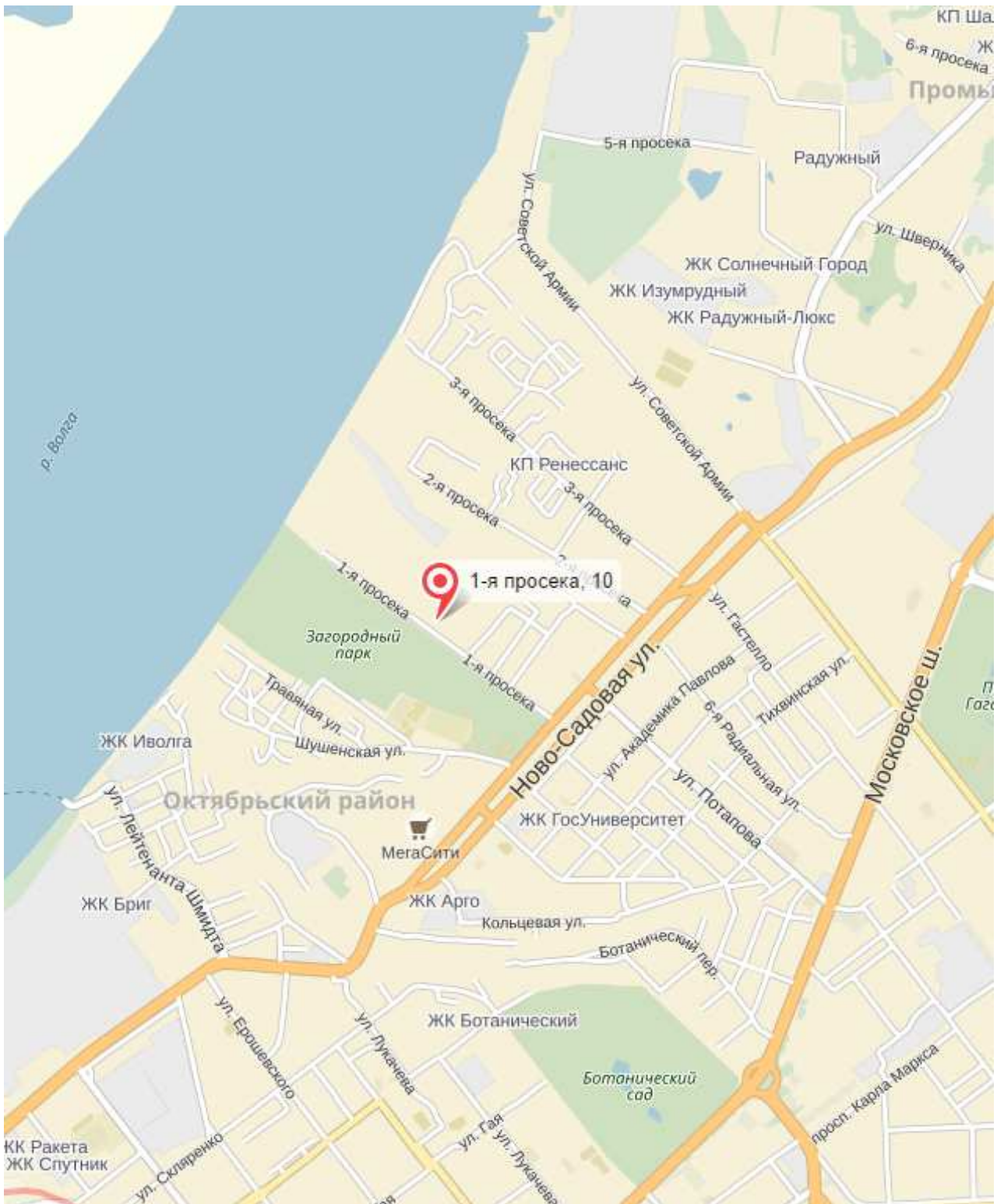
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
Итого по зданиям:		1 998,90		

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
Итого по зданиям:		1 998,90			

5.1.1.1. Местоположение на карте



5.1.1.2. Местоположение на карте района



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

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

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2. Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено свидетельством о государственной регистрации права.⁴

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

5.3. Обременения оцениваемых прав

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

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

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

⁴ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

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

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

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

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

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

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

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

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Была рассчитана стоимость замещения с использованием Справочника Оценщика «Сборников укрупнённых показателей стоимости строительства (общественные здания) 2007 год» и «Индексы в строительстве» №98.

Наименование характеристик и показателей	Показатели
Общественные здания	Гаражи и паркинги
Назначение зданий	Гаражи и паркинги
Объемно-планировочные и функциональные параметры	
Строительный объем, куб.м	7 995,60
Общая площадь застройки, кв.м	
Общая площадь помещений, кв.м	1 998,90
Количество этажей	2
Преобладающая высота этажа	4,00
Преобладающий поперечный пролет, м	-
Наличие, тип и грузоподъемность специального оборудования	-
Наличие подвалов	нет
Наличие фонарей	-
Со ск. сторон имеет наруж. стены	1
Особые функциональные отличия (геометричность, немагнитность, сверхчистота и т.п.)	нет
Преобладающий материал	
-горизонтальных наружных конструкций	ж/б
-вертикальных наружных конструкций	Кирпич
-наружных стен	Кирпич
-внутренних стен	-
-перегородок	-
-заполнения проемов	-
- кровли	-
-полов	бетон
-потолков	-
-прочих конструкций	-
Класс конструктивной системы	КС-3
Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	-
Расчетное сопротивление грунта (кГс/см ²)	-
Район сейсмичности (кол-во баллов)	-
Наличие(+, -) и особенности инженерного оборудования	
- водоснабжение холодное	+
- водоснабжение горячее	+
- канализация	+
- отопление	+
- вентиляция приточная	+
- вентиляция вытяжная	+
- кондиционирование	+

- электроосвещение	+
- слаботочные системы	+
- лифты	+
-прочие системы и спецоборудование	+
Справочный показатель по объектам-аналогам руб./м3	2092,07
Номер объекта аналога по КоИнвест	О3.9.3.088
Первая группа поправок, выраженных в рублях на один кв.м площади здания (+ удорожание, - удешевление)	
- на отс.части нар.стен	0,00
- по высоте этажа	0,00
- на разл.в кол.перегор.	0,00
- на наличие подвалов	0,00
- на наличие фонарей	0,00
- на учет особо стр.работ	0,00
- на различие прочности грунтов, глубине заложений	0,00
- на различие в констр. решениях	0,00
- кровли	0,00
- наружных стен	0,00
- перегородок	0,00
- полов	0,00
- заполнения проемов	0,00
- отделки	0,00
- инж. обеспечения	0,00
ИТОГО по первой группе поправок:	0,00
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:	
- на различие в объеме здания	1,00
- на различие в климате	1,00
- на сейсмичность	1,00
- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00
- на региональное различие в уровне цен	1,00
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	1,00
- на изменение цен после издания справочника	1,9151
- по учёту прибыли подрядчика	1,25
- подключение к коммуникациям	1,2
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	2,8727
Стоимость по оцениваемому зданию на дату определения стоимости, руб/м.куб.	6009,89
Стоимость затрат на создание сооружений, руб.	48 052 676р.
Стоимость затрат на создание сооружений, руб./кв.м.	24 040р.

РАСЧЁТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости.

Под **физическим износом** конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

В данном Отчете использовался нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником № 28 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых и общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов». Физический износ здания определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n I_i * L_i}{100},$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта оценки, (%);

I_i – физический износ i -го конструктивного элемента, (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие несоответствия объекта современным требованиям, связанная с устареванием использованных материалов и конструкций, а также вызываемая несоответствием объемно - планировочного (конструктивного) решения сооружения современным стандартам.

Оценщиком не выявлены существенные несоответствия объекта оценки современным требованиям. Таким образом, функциональный износ оцениваемого объекта отсутствует.

Экономический износ (устаревание) – это снижение функциональной пригодности здания в результате действия внешних по отношению к объекту факторов (упадок района, состояние рынка и т.п.). Экономическое устаревание отражает зависимость между

сложившимися рыночными ценами и затратами на строительство, для объектов определенного функционального назначения.

Оценщиком не обнаружены факторы, влияющие на уменьшение стоимости исследуемого объекта вследствие воздействия на него внешнего экономического устаревания. Значение экономического износа принято равным нулю. Результаты расчета рыночной стоимости здания в рамках затратного подхода к оценке представлены в табл. ниже.

Таблица 5-1 Расчет рыночной (справедливой) стоимости здания

Параметры	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С
Стоимость замещения зданий и сооружений без НДС в текущих ценах, руб.	48 052 676,00
Физический износ, руб.	27 149 761,94
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	11 062 997,97
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по затратному подходу без НДС, руб.	31 965 912,03

Справедливая (рыночная) стоимость здания, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании затратного подхода по состоянию на 14 апреля 2017 года без НДС составляет:

31 965 912,03 руб.

(Тридцать один миллион девятьсот шестьдесят пять тысяч девятьсот двенадцать рублей 03 копейки.)

Таблица 5-2 Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом.

№ п.п	Объект	Площадь	Стоимость по затратному подходу	Доля в праве	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки
1	Подземная автостоянка	1 998,90	20 902 914,06	1511928/1998900	15 810 546,32
	Итого	1 998,90	20 902 914,06		15 810 546,32

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, при использовании затратного подхода по состоянию на 14 апреля 2017 года без НДС составляет:

15 810 546,32 руб.

(Пятнадцать миллионов восемьсот десять тысяч пятьсот сорок шесть рублей 32 копейки.)

5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования **сравнительного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой здание подземной автостоянки, подбор схожих аналогов не представляется возможным в связи с мало развитым рынком продажи недвижимости данного типа в г. Самара.

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой здание подземной автостоянки, подбор схожих аналогов не представляется возможным в связи с мало развитым рынком аренды недвижимости данного типа в г. Самара.

5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС округленно, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	15 810 546,32	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	15 810 500,00
	Итого:									15 810 500,00

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, на 14 апреля 2017 года составляет:

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб. 15 810 500,00 (Пятнадцать миллионов восемьсот десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек.)

Генеральный директор, оценщик
ООО «Сюрвей.ру»


Ан. А. Миронов



Таблица 5-3 Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	1511928/1998900	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	15 810 500,00
	Итого:				15 810 500,00

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

6.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 98, январь 2017 года;
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

7. ДОКУМЕНТАЦИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сторвей.ру»**
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

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

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

Страхователь

2

Страховщик

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

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



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь _____

Страховщик _____

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

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





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

Дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы

(Ф.И.О. оценщика)

16.12.2001

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

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

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

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

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



Исполнительный
директор НИ АРМО
Должность, указанноего лица



Петровская Е.В.

Москва



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 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАУ «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
Ш СРО АРМО



Петровская Е.В.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

Дата

№ 2860-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

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

(Ф.И.О. оценщика)

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



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 членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

30 августа 2006 г. за регистрационным № 223

Генеральный директор _____



Е. В. Петровская



**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 организаций 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



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

01.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.03.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1511928/1998900

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

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



Кухарский Е. В.

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

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

Воскресенский Сергей Модестович, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

Мурзова Елена Васильевна, доля в праве: 137448/1998900

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

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Кухарский Е. В.

AA 086123

