



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

  
Ан. А. Миронов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №500-179-02-0516-03

по определению рыночной (справедливой) стоимости недвижимого  
имущества:

Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и  
земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 кв.м.  
расположенное по адресу:

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

по состоянию на 26 мая 2016 года  
(дата составления отчета: 26 мая 2016 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»

Начальнику отдела коллективных  
инвестиций ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»  
Д.У. ЗПИФ рентный «Первый  
Рентный»  
Г-же Кирпичниковой Р.А.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Росана Александровна,

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

Оценка рыночной (справедливой) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 26 мая 2016 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 26 мая 2016 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 26 мая 2016 года без НДС составляет:

**Рыночная  
(справедливая)  
стоимость без НДС,  
руб.**

**584 061,67 (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи  
шестьдесят один рубль 67 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

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
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. Заявление оценщика .....	13
<b>3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....</b>	<b>14</b>
3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	14
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	17
3.3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	17
3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	19
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	20
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	20
3.4. ВЫВОДЫ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАССЧИТЫВАЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ) .....	21
<b>4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ .....</b>	<b>22</b>
4.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	22
4.2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	23
4.2.1.1. Промышленное производство .....	25
4.2.1.2. Добыча полезных ископаемых .....	27
4.2.1.3. Сельское хозяйство .....	28
4.2.1.4. Строительство .....	30
4.2.1.5. Жилищное строительство .....	32
4.2.1.6. Транспорт .....	34
4.2.2. Цены .....	37
4.2.2.1. Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги .....	37
4.2.2.2. Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг .....	39
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	42
<b>5. Оценка недвижимого имущества .....</b>	<b>43</b>
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	43
5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки .....	43
5.1.1.1. Местоположение на карте .....	44
5.1.1.2. Местоположение на карте района .....	45
5.1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	46

5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	46
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	46
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	47
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	48
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	53
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	53
5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	54
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>56</b>
6.1. Перечень методической литературы.....	56
<b>7. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>57</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 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	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.
3	Земельный участок (единое землепользование)	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.
	<b>Итого по зданиям:</b>	<b>1 998,90</b>		

## 1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №2 от 26.05.2016 г.

## 1.3. Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	393 886,80	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	393 886,80
3	Земельный участок (единое землепользование)	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	190 174,87	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	190 174,87
	<b>Итого:</b>									<b>584 061,67</b>

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 26 мая 2016 года составляет:

**Рыночная стоимость 584 061,67 (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи без НДС, руб. шестьдесят один рубль 67 копеек.)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	393 886,80
2	Земельный участок (единое землепользование)	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	190 174,87
	<b>Итого:</b>			<b>584 061,67</b>

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	26 мая 2016 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №2 от 26.05.2016 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 кв.м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная (справедливой) стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №2 от 26.05.2016 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №2 от 26.05.2016 г.)
<b>Заказчик:</b>	Адрес места нахождения 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810500000000009, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..
<b>Балансовая стоимость:</b>	Отсутствует в соответствии с приказом ФСФР №05-21/пз-н от 15.06.2005 г., учет в Фонде недвижимого имущества производится по оценочной стоимости, балансовая стоимость объектов не применяется.
<b>Дата составления отчета:</b>	26 мая 2016 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 26 мая 2016 года по 26 мая 2016 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-179-02-0516-03
<b>Курс доллара USA</b>	67,0493
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1

<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
<b>Телефон:</b>	(+7 495) 509-22-72
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	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.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Антон Андреевич</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)».</li> <li>• 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.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г.</li> <li>• Членство СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.).</li> <li>• Полис страхования личной профессиональной ответственности ОСАО «ИНГОССТРАХ» №433-021698/10, срок действия договора страхования с 16.04.2010г. по 15.05.2016г.</li> <li>• Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</li> <li>• Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Местонахождение оценщика: офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</li> <li>• Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют;</li> <li>• Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).</li> </ul>
--	---

## 2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

## 2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

## 2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития

России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- В связи с невозможность организации выезда Оценщика и самостоятельной однозначной идентификации по месту, осмотр объекта оценки не производится.
- Данные о состоянии объекта оценки были предоставлены Заказчиком.

## 2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»<sup>1</sup> (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.

---

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

## 2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы

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

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

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

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

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

### 2.6.3. Международные стандарты оценки

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

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 - 26 мая 2016 года.

## 2.7. Заявление оценщика

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

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

### 3. 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"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражается в денежной форме (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)</li> </ul>
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:          Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.          Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится 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>
Неустранимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. <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 приступить только тогда, когда полностью понят и освоен предыдущий.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы<sup>2</sup>:

- 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);

<sup>2</sup> 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**<sup>3</sup> 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 разрушенные здания с земельным участком, в связи с этим объект оценки не может приносить постоянного или изменяющегося дохода.

Отказ от использования **сравнительного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой разрушенные здания с земельным участком. Поиск схожих объектов аналогов не представляется возможным.

---

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

## 4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

### 4.1. Основные экономические и социальные показатели

	Январь 2016г.	В % к		Справочно январь 2015г. в % к	
		январю 2015г.	декабрю 2015г.	январю 2014г.	декабрю 2014г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	80412,5 <sup>1)</sup>	96,3 <sup>2)</sup>		100,7 <sup>3)</sup>	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		96,5	72,2	98,9	71,4
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		97,3	80,3	100,9	78,8
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	159,0	102,5	58,5	102,8	59,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	428,3	100,9	93,3	96,1	95,8
в том числе железнодорожного транспорта	182,9	97,0	90,3	98,5	94,7
Объем услуг связи, млрд.рублей	148,4	102,5	100,7	102,3 <sup>5)</sup>	99,0 <sup>5)</sup>
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2125,1	92,7	73,6	96,4	67,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	641,1	97,3	87,9	100,6 <sup>5)</sup>	88,1 <sup>5)</sup>
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	45,9 <sup>6)</sup>	72,9 <sup>7)</sup>	109,3 <sup>8)</sup>	76,7 <sup>7)</sup>	105,0 <sup>8)</sup>
в том числе:					
экспорт товаров	28,4	74,0	111,3	77,5	104,4
импорт товаров	17,4	71,2	106,2	75,4	106,0
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	14555,9 <sup>9)</sup>	91,6 <sup>2)</sup>		98,5 <sup>3)</sup>	
Индекс потребительских цен		109,8	101,0	115,0	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		107,5	98,8	107,0	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		93,7	47,8	98,6 <sup>5)</sup>	50,8 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>11)</sup> :	32122	103,1	74,0	105,3 <sup>5)</sup>	74,0 <sup>5)</sup>
номинальная, рублей					
реальная		93,9	73,3	91,6 <sup>5)</sup>	71,3 <sup>5)</sup>
Общая численность безработных, млн.человек	4,4	106,2	100,1	97,9 <sup>5)</sup>	103,0 <sup>5)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0	110,1	101,6	97,3 <sup>5)</sup>	102,6 <sup>5)</sup>

Данные за 2015г. (первая оценка).

- 2015г. в % к 2014 году.

- 2014г. в % к 2013 году.

По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Данные за декабрь 2015 года.

Декабрь 2015г. и декабрь 2014г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

Декабрь 2015г. и декабрь 2014г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

Данные за январь-декабрь 2015 года.

Предварительные данные.

За периоды 2016г. - оценка.

## 4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2016г. по сравнению с январем 2015г. составил 96,5%.

### ДИНАМИКА ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ВЫПУСКА ПО БАЗОВЫМ ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>		
Январь	98,9	71,4
Февраль	96,9	98,1
Март	97,2	112,1
<b>I квартал</b>	<b>97,7</b>	<b>76,0</b>
Апрель	94,2	96,0
Май	93,2	100,9
Июнь	93,9	102,8
<b>II квартал</b>	<b>93,8</b>	<b>104,4</b>
<b>I полугодие</b>	<b>95,6</b>	
Июль	94,1	109,0
Август	94,8	99,8
Сентябрь	95,7	107,4
<b>III квартал</b>	<b>94,9</b>	<b>114,0</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>95,4</b>	
Октябрь	95,7	101,6
Ноябрь	95,4	94,8
Декабрь	95,5	108,4
<b>IV квартал</b>	<b>95,5</b>	<b>105,7</b>
<b>Год</b>	<b>95,4</b>	
<b>2016г.</b>		
Январь	96,5	72,2

### ОБОРОТ ОРГАНИЗАЦИЙ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в действующих ценах

	Янв. 2016г., млрд. рублей	В % к	
		январю 2015г.	декабрю 2015г.
<b>Всего</b>	<b>10134,0</b>	<b>96,9</b>	<b>68,5</b>
из него:			
<b>сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство</b>	158,7	107,3	56,6
<b>рыболовство, рыбоводство</b>	16,3	136,2	57,9
<b>добыча полезных ископаемых</b>	788,0	96,5	83,9
в том числе:			
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	692,7	95,2	85,2

добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	95,4	106,5	76,0
<b>обрабатывающие производства</b>	2183,2	97,3	60,1
из них:	380,7	108,3	64,1
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака			
текстильное и швейное производство	20,6	109,8	75,0
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	3,3	113,3	69,5
обработка древесины и производство изделий из дерева	32,2	99,3	79,6
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	75,2	114,3	64,4
в том числе:			
производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	55,5	116,9	63,7
издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации	19,6	107,6	66,3
производство кокса и нефтепродуктов	600,4	88,3	71,9
химическое производство	209,1	111,3	83,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	46,5	103,0	68,8
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	58,5	84,3	63,2
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	366,9	85,7	80,1
в том числе:			
металлургическое производство	314,9	83,9	88,9
производство готовых металлических изделий	52,0	98,5	50,0
производство машин и оборудования	87,1	103,0	41,8
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	87,0	106,3	37,6
производство транспортных средств и оборудования	113,0	97,4	23,8
прочие производства	38,3	88,3	65,2
<b>производство и распределение электроэнергии, газа и воды</b>	875,5	107,8	99,3
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	849,0	107,6	99,8
из них:	535,5	108,4	95,6
производство, передача и распределение электроэнергии			
производство и распределение газообразного топлива	161,9	101,8	107,2
<b>строительство</b>	273,0	96,9	34,9
<b>оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования</b>	4129,9	92,7	73,6
в том числе:	387,1	94,3	69,1
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт			
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	2863,6	88,7	73,7
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	879,3	107,9	75,7

гостиницы и рестораны	66,2	103,0	85,5
транспорт и связь	863,4	102,9	88,8
из них:	151,1	98,6	91,2
деятельность железнодорожного транспорта			
деятельность прочего сухопутного транспорта	71,2	106,0	79,9
транспортирование по трубопроводам	214,2	107,6	98,4
деятельность водного транспорта	9,6	110,2	80,4
деятельность воздушного и космического транспорта	61,9	115,5	93,0
связь	162,8	106,2	94,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	564,1	97,1	45,8
из них научные исследования и разработки	91,5	94,3	23,3
образование	29,7	104,3	56,0
здравоохранение и предоставление социальных услуг	120,2	102,7	54,5
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	56,4	105,4	75,5
из них деятельность по организации отдыха и развлечений, культуры и спорта	30,8	108,1	70,5

#### 4.2.1.1. Промышленное производство

**Индекс промышленного производства** в январе 2016г. по сравнению с январем 2015г. составил 97,3%, по сравнению с декабрем 2015г. - 80,3%.

Таблица 4-1 Индексы промышленного производства

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2013г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>
<b>2015г.</b>					
Январь	100,9	78,8	97,6	92,2	100,4
Февраль	98,4	99,2	99,3	91,5	99,7
Март	99,4	110,7	100,3	101,3	100,0
<b>I квартал</b>	<b>99,6</b>	<b>85,4</b>			
Апрель	95,5	93,5	98,4	94,7	98,4
Май	94,5	98,6	99,4	93,4	97,8
Июнь	95,2	100,6	99,9	93,9	97,7
<b>II квартал</b>	<b>95,1</b>	<b>98,9</b>			
<b>I полугодие</b>	<b>97,3</b>				
Июль	95,3	102,3	100,0	96,1	97,8
Август	95,7	100,2	99,7	96,3	97,5
Сентябрь	96,3	103,4	100,7	99,5	98,2
<b>III квартал</b>	<b>95,8</b>	<b>103,5</b>			
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>96,8</b>				

Октябрь	96,4	105,2	99,9	104,7	98,0
Ноябрь	96,5	99,8	99,4	104,5	97,4
Декабрь	95,5	107,0	99,9	111,8	97,3
<b>IV квартал</b>	<b>96,1</b>	<b>110,0</b>			
<b>Год</b>	<b>96,6</b>				
<b>2016г.</b>					
Январь	97,3	80,3	100,4	89,8	97,7

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010

базисного года. С учетом поправки на неформальную деятельность.

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



## 4.2.1.2. Добыча полезных ископаемых

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2016г. по сравнению с январем 2015г. составил 100,4%, по сравнению с декабрем 2015г. - 94,8%.

## ДИНАМИКА ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>		
Январь	101,5	94,5
Февраль	100,1	91,1
Март	100,4	110,0
<b>I квартал</b>	<b>100,7</b>	<b>93,2</b>
Апрель	99,2	96,7
Май	99,1	103,2
Июнь	99,1	98,2
<b>II квартал</b>	<b>99,2</b>	<b>101,3</b>
<b>I полугодие</b>	<b>100,0</b>	
Июль	100,2	103,3
Август	100,8	101,7
Сентябрь	100,8	99,5
<b>III квартал</b>	<b>100,6</b>	<b>104,2</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>100,3</b>	
	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Октябрь	101,4	103,3
Ноябрь	99,9	96,2
Декабрь	100,1	104,0
<b>IV квартал</b>	<b>100,5</b>	<b>102,1</b>
<b>Год</b>	<b>100,3</b>	
<b>2016г.</b>		
Январь	100,4	94,8





## 4.2.1.4. Строительство

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2016г. составил 261,0 млрд.рублей, или 95,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Таблица 4-2 Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство»

	Млрд.рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>			
Январь	257,7	93,3	31,7
Февраль	289,6	96,5	109,0
Март	385,0	95,1	138,5
<b>I квартал</b>	<b>932,3</b>	<b>95,0</b>	<b>48,3</b>
Апрель	391,7	92,6	101,5
Май	419,9	90,6	104,9
Июнь	548,3	91,9	130,0
<b>II квартал</b>	<b>1359,9</b>	<b>91,7</b>	<b>144,3</b>
<b>I полугодие</b>	<b>2292,2</b>	<b>93,1</b>	
Июль	523,7	88,2	95,7
Август	533,9	88,9	100,1
Сентябрь	587,9	91,4	108,8
<b>III квартал</b>	<b>1645,5</b>	<b>89,6</b>	<b>116,6</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>3937,7</b>	<b>91,6</b>	
Октябрь	573,0	90,8	97,6
Ноябрь	600,0	96,1	104,6
Декабрь	834,8	98,5	139,9
<b>IV квартал</b>	<b>2007,8</b>	<b>95,6</b>	<b>117,6</b>
<b>Год</b>	<b>5945,5</b>	<b>93,0</b>	
<b>2016г.<sup>1)</sup></b>			
Январь	261,0	95,8	31,0

1) Начиная с января 2016г., в объем работ по виду деятельности "Строительство" включаются работы, выполненные хозяйственным способом.

**Динамика объема работ, выполненных  
по виду деятельности "Строительство"<sup>1)</sup>  
в % к среднемесячному значению 2013г.**



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

	Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов), млрд.рублей	Обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами), месяцев
<b>2015г.</b>		
Январь	620,6	1,9
Февраль	419,8	3,8
Март	453,2	3,6
Апрель	486,0	3,2
Май	457,7	2,8
Июнь	445,9	2,6
Июль	450,7	2,1
Август	464,8	2,3
Сентябрь	444,7	2,2
Октябрь	426,9	1,9
Ноябрь	414,4	1,9
Декабрь	404,9	2,0
<b>2016г.</b>		
Январь	394,5	1,4
Февраль	439,9	3,7

## 4.2.1.5. Жилищное строительство.

В январе 2016г. организациями всех форм собственности построено 86,8 тыс. новых квартир.

## ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Млн.м <sup>2</sup> общей площади	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>			
Январь	6,2	128,1	
Февраль	6,1	147,2	98,7
Март	6,2	123,6	100,8
<b>I квартал</b>	<b>18,5</b>	<b>132,2</b>	<b>51,8</b>
Апрель	4,9	113,6	79,5
Май	4,6	100,0	94,1
Июнь	6,3	92,4	137,1
<b>II квартал</b>	<b>15,8</b>	<b>100,5</b>	<b>85,7</b>
<b>I полугодие</b>	<b>34,3</b>	<b>115,3</b>	
Июль	5,5	94,1	86,9
Август	5,2	92,6	95,7
Сентябрь	7,0	94,4	132,4
<b>III квартал</b>	<b>17,7</b>	<b>93,8</b>	<b>111,8</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>52,0</b>	<b>107,0</b>	
Октябрь	6,9	87,4	99,9
Ноябрь	7,8	98,0	111,7
Декабрь	17,1	86,8	221,1
<b>IV квартал</b>	<b>31,8</b>	<b>89,4</b>	<b>180,1</b>
<b>Год</b>	<b>83,8</b>	<b>99,5</b>	
<b>2016г.</b>			
Январь	5,5	87,3	



Индивидуальными застройщиками построено 1,8 млн.кв.метров общей площади жилых домов, или 32,8% от общего объема жилья, введенного в январе 2016 года.

Стоимость строительства жилья. Средняя фактическая стоимость 1 кв.метра общей площади жилых домов, построенных в 2015г., составила **39128 рублей (в 2014г. - 39447 рублей)**.

	<i>Жилые дома квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками</i>		
	<i>всего</i>	<i>в сельской местности</i>	<i>в городах и поселках городского типа</i>
<b>2014г.</b>			
I квартал	39293	33304	39901
II квартал	41440	48749	40703
I полугодие	40456	41647	40335
III квартал	38757	33497	39204
Январь-сентябрь	39773	38677	39877
IV квартал	37786	36134	37940
Год	39447	38508	39542
<b>2015г.</b>			
I квартал	39786	39326	39844
II квартал	39055	35925	39435
I полугодие	39435	37724	39647
III квартал	38569	38653	38560
Январь-сентябрь	39116	38048	39244
IV квартал	39142	35282	39527
Год	39128	36948	39369

Наиболее высокая стоимость строительства, в 1,5 раза и более превышающая среднероссийский уровень, в 2015г. наблюдалась в Чукотском автономном округе (100783 рубля), Магаданской области (63274 рубля), Сахалинской области (63150 рублей), Ямало-Ненецком автономном округе (63041 рубль) и Камчатском крае (59384 рубля). В 59 субъектах Российской Федерации эта стоимость ниже, чем в среднем по России, из них наиболее низкая в Республике Дагестан (21594 рубля), Курской области (24657 рублей) и Республике Ингушетия (24865 рублей).

#### 4.2.1.6. Транспорт

##### ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Январь 2016г., млрд. т-км	В % к		Справочно январь 2015г. в % к	
		январю 2015г.	декабрю 2015г.	январю 2014г.	декабрю 2014г.
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>428,3</b>	<b>100,9</b>	<b>93,3</b>	<b>96,1</b>	<b>95,8</b>
в том числе:					
железнодорожного	182,9	97,0	90,3	98,5	94,7
автомобильного	14,3	96,8	67,7	95,4	66,0
морского	4,2	159,4	112,5	99,7	107,2
внутреннего водного	1,8	100,2	67,1	83,5	81,4
воздушного (транспортная авиация) <sup>1)</sup>	0,4	112,6	85,6	108,4	80,0
трубопроводного	224,7	103,8	98,2	94,2	100,0

1) По данным Росавиации.

##### ДИНАМИКА ГРУЗОБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд. т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>			
Январь	424,5	96,1	95,8
Февраль	390,6	98,6	92,0
Март	433,7	100,6	111,0
<b>I квартал</b>	<b>1248,7</b>	<b>98,4</b>	<b>95,2</b>

	Млрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Апрель	409,3	98,8	94,4
Май	414,4	96,1	101,2
Июнь	398,8	96,9	96,2
<b>II квартал</b>	<b>1222,6</b>	<b>97,2</b>	<b>97,9</b>
<b>I полугодие</b>	<b>2471,3</b>	<b>97,8</b>	
Июль	419,8	101,9	105,3
Август	413,7	100,6	98,6
Сентябрь	422,3	101,0	102,1
<b>III квартал</b>	<b>1255,8</b>	<b>101,2</b>	<b>102,7</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>3727,1</b>	<b>98,9</b>	
Октябрь <sup>1)</sup>	460,0	104,5	108,9
Ноябрь <sup>1)</sup>	444,1	103,4	96,5
Декабрь <sup>1)</sup>	459,3	103,7	103,4
<b>IV квартал<sup>1)</sup></b>	<b>1363,4</b>	<b>103,9</b>	<b>108,6</b>
<b>Год<sup>1)</sup></b>	<b>5090,5</b>	<b>100,2</b>	
<b>2016г.</b>			
Январь	428,3	100,9	93,3

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

## ПЕРЕВОЗКИ ГРУЗОВ ТРАНСПОРТОМ

	Январь 2016г., млн.тонн	В % к		Справочно январь 2015г. в % к	
		январю 2015г.	декабрю 2015г.	январю 2014г.	декабрю 2014г.
<b>Перевозки грузов транспортом</b>	<b>503,6</b>	<b>99,2</b>	<b>75,8</b>	<b>92,1</b>	<b>76,8</b>
в том числе:					
железнодорожным	94,1	97,2	89,9	100,5	93,4
автомобильным	301,4	98,1	66,9	89,0	67,5
морским	1,6	107,6	94,0	128,8	107,0
внутренним водным	2,1	98,7	73,7	136,3	92,8
воздушным (транспортная авиация) <sup>1)</sup>	0,08	110,6	78,7	104,3	74,0
трубопроводным	104,3	104,7	99,2	93,4	101,8
в том числе:					
газ	55,5	109,2	111,9	86,8	100,0
нефть	45,8	99,9	87,3	101,5	104,3
нефтепродукты	3,0	102,2	99,0	99,6	96,5

1) По данным Росавиации.

С итогов за январь 2016г. информация об отправлении грузов в районы Крайнего Севера морским и внутренним водным транспортом размещена в ЕМИСС ([www.fedstat.ru](http://www.fedstat.ru)): Федеральное агентство морского и речного транспорта/Завоз грузов в районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности/Отправлено грузов в районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности морским (внутренним водным) транспортом.

	Январь 2016г., млрд. пасс.-км	В % к		Справочно январь 2015г. в % к	
		январю 2015г.	декабрю 2015г.	январю 2014г.	декабрю 2014г.
<b>Пассажирооборот транспорта общего пользования</b>	<b>31,2</b>	<b>92,8</b>	<b>97,0</b>	<b>93,7</b>	<b>93,7</b>
в том числе:	8,8	97,0	102,3	93,6	98,5
железнодорожного					
автомобильного (автобусы)	8,8	99,9	86,9	94,8	87,0
воздушного (транспортная авиация) <sup>1)</sup>	13,6	86,5	101,3	93,2	95,0

1) По данным Росавиации.

## ДИНАМИКА ПАССАЖИРООБОРОТА ТРАНСПОРТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

	Млрд. пасс.-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>			
Январь	33,6	93,7	93,7
Февраль	28,9	91,4	86,0
Март	32,9	91,2	113,8
<b>I квартал</b>	<b>95,4</b>	<b>92,1</b>	<b>85,2</b>
Апрель	33,3	93,9	101,3
Май	39,0	96,6	117,0
Июнь	45,6	96,7	117,1
<b>II квартал</b>	<b>117,9</b>	<b>95,9</b>	<b>123,5</b>
<b>I полугодие</b>	<b>213,3</b>	<b>94,2</b>	
Июль	52,7	98,1	115,5
Август	54,0	97,7	102,5
Сентябрь	43,8	97,6	81,1
<b>III квартал</b>	<b>150,5</b>	<b>97,8</b>	<b>127,7</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>363,8</b>	<b>95,6</b>	
Октябрь	37,2	94,2	85,0
Ноябрь	32,7	89,3	87,8
Декабрь <sup>1)</sup>	32,2	89,6	98,5
<b>IV квартал<sup>1)</sup></b>	<b>102,0</b>	<b>91,1</b>	<b>67,8</b>
<b>Год<sup>1)</sup></b>	<b>465,8</b>	<b>94,6</b>	
<b>2016г.</b>			
Январь	31,2	92,8	97,0

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





В январе 2016г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,2%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 101,0%.

## Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги

	Всего		В том числе на					
	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	продовольственные товары		непродовольственные товары		услуги	
			к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года	к предыдущему периоду	к декабрю предыдущего года
<b>2015г.</b>								
Январь	103,9	103,9	105,7	105,7	103,2	103,2	102,2	102,2
Февраль	102,2	106,2	103,3	109,1	102,1	105,3	100,8	103,0
Март	101,2	107,4	101,6	110,9	101,4	106,8	100,3	103,3
<b>I квартал</b>	<b>107,4</b>	<b>107,4</b>	<b>110,9</b>	<b>110,9</b>	<b>106,8</b>	<b>106,8</b>	<b>103,3</b>	<b>103,3</b>
Апрель	100,5	107,9	100,3	111,2	100,9	107,8	100,0	103,4
Май	100,4	108,3	100,1	111,3	100,5	108,4	100,5	103,9
Июнь	100,2	108,5	99,6	110,8	100,3	108,7	101,0	104,9
<b>II квартал</b>	<b>101,0</b>	<b>108,5</b>	<b>100,0</b>	<b>110,8</b>	<b>101,8</b>	<b>108,7</b>	<b>101,5</b>	<b>104,9</b>
Июль	100,8	109,4	99,7	110,5	100,5	109,2	103,0	108,0
Август	100,4	109,8	99,3	109,8	100,8	110,0	101,3	109,4
Сентябрь	100,6	110,4	100,4	110,2	101,1	111,2	100,0	109,4
<b>III квартал</b>	<b>101,7</b>	<b>110,4</b>	<b>99,5</b>	<b>110,2</b>	<b>102,3</b>	<b>111,2</b>	<b>104,3</b>	<b>109,4</b>
Октябрь	100,7	111,2	101,0	111,4	101,0	112,3	99,9	109,3
Ноябрь	100,8	112,1	101,2	112,7	100,7	113,2	100,2	109,5
Декабрь	100,8	112,9	101,2	114,0	100,4	113,7	100,7	110,2
<b>IV квартал</b>	<b>102,3</b>	<b>112,9</b>	<b>103,4</b>	<b>114,0</b>	<b>102,2</b>	<b>113,7</b>	<b>100,7</b>	<b>110,2</b>
<b>2016г.</b>								
Январь	101,0	101,0	101,2	101,2	100,7	100,7	101,0	101,0

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2016г. составил 100,8% (в январе 2015г. - 103,5%).

В январе 2016г. цены на **продовольственные товары** выросли на 1,2% (в январе 2015г. - на 5,7%).

### 4.2.2.2. Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг

	К предыдущему месяцу			Январь	Справочно
	ноябрь 2015г.	декабрь 2015г.	январь 2016г.	2016г.	январь
				к январю 2015г.	2015г.
Продовольственные товары без алкогольных напитков	101,3	101,3	101,3	109,2	106,2
хлеб и хлебобулочные изделия	100,7	100,7	100,5	109,8	103,6
крупа и бобовые	100,5	100,2	100,1	107,7	107,4
макаронные изделия	100,7	100,5	100,6	113,7	105,7
мясо и птица	99,6	99,7	99,8	100,9	103,2
рыба и морепродукты пищевые	100,7	100,5	101,0	114,6	106,5
молоко и молочная продукция	101,0	101,2	100,8	109,9	102,4

масло сливочное	101,1	100,9	101,1	107,7	103,8
масло подсолнечное	101,8	100,9	100,5	128,1	107,6
яйца куриные	105,5	106,4	102,1	104,9	106,9
сахар-песок	97,7	99,1	102,4	97,1	119,1
плодоовощная продукция	105,6	106,6	106,2	102,0	122,1
Алкогольные напитки	100,5	100,4	100,5	109,2	101,9

Цены на **непродовольственные товары** в январе 2016г. увеличились на 0,7% (в январе 2015г. - на 3,2%).

	К предыдущему месяцу			Январь 2016г. к январю 2015г.	Справочно январь 2015г. к декабрю 2014г.			
	ноябрь 2015г.	декабрь 2015г.	январь 2016г.					
	Ткани	100,6	100,8			100,9	116,8	103,3
	Одежда и белье	101,1	100,7			100,6	112,0	101,3
Трикотажные изделия	101,1	100,7	100,6	112,1	101,4			
Обувь	101,2	100,5	100,5	114,1	101,4			
Моющие и чистящие средства	101,4	100,8	100,7	119,5	103,2			
Табачные изделия	101,9	101,2	101,7	126,6	101,6			
Электротовары и другие бытовые приборы	100,8	100,8	101,0	111,2	106,1			
Телерадиотовары	101,3	101,0	101,1	107,1	103,6			
Строительные материалы	100,4	100,2	100,5	108,1	102,7			
Бензин автомобильный	99,9	99,3	99,6	104,7	99,7			
Медикаменты	100,7	100,2	100,5	112,8	106,6			

Цены и тарифы на услуги в январе 2016г. выросли на 1,0% (в январе 2015г. - на 2,2%).

### ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ГРУППЫ И ВИДЫ УСЛУГ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Январь 2016г. к январю 2015г.	Справочно январь 2015г. к декабрю 2014г.			
	ноябрь 2015г.	декабрь 2015г.	январь 2016г.					
	Жилищно-коммунальные услуги	100,0	100,1			100,4	109,8	100,6
	жилищные услуги	100,1	100,1			101,2	111,4	101,8
оплата жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов	100,1	100,0	101,2	111,5	101,8			
содержание и ремонт жилья (включая взнос на капитальный ремонт) для граждан-собственников жилья в результате приватизации	100,1	100,1	101,4	112,7	102,1			
услуги по организации и выполнению работ по эксплуатации домов ЖК, ЖСК, ТСЖ (включая взнос на капитальный ремонт)	100,1	100,0	101,4	114,2	101,4			
коммунальные услуги	100,0	100,1	99,9	109,1	99,9			
водоснабжение холодное	100,0	100,1	100,1	110,6	100,0			

водоотведение	100,0	100,2	100,1	110,8	100,0
водоснабжение горячее	100,0	100,1	100,1	109,7	99,9
отопление	100,0	100,1	100,2	109,7	100,0
газоснабжение	100,1	100,0	98,9	106,3	99,7
электроснабжение	100,0	100,0	100,0	108,3	100,1
Медицинские услуги	100,4	100,3	101,9	110,5	102,4
Услуги пассажирского транспорта	100,5	101,9	101,3	110,0	102,0
Услуги связи	100,1	100,1	100,2	102,3	100,8
Услуги организаций культуры	100,3	100,4	101,9	107,1	102,0
Санаторно-оздоровительные услуги	100,8	101,4	101,5	113,8	102,1
Услуги дошкольного воспитания	100,4	100,2	104,8	113,8	107,5
Услуги образования	100,1	99,9	100,1	107,3	101,4
Бытовые услуги	100,5	100,3	100,8	107,0	101,6
Услуги зарубежного туризма	99,7	104,2	105,1	118,8	106,0
Услуги физкультуры и спорта	100,0	100,0	100,5	104,6	100,7
Услуги страхования	99,5	99,6	101,1	111,0	109,8

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор COICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

**Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг** для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2016г. составила 13517,1 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,9%.

Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			субъект Российской Федерации <sup>1)</sup>	стоимость набора, рублей
Центральный	14964,5	101,3	г.Москва Курская область	19461,7 11706,5
Северо-Западный	14323,7	101,1	Мурманская область Новгородская область	16374,9 12277,9
Южный	13001,4	100,6	Краснодарский край Республика Калмыкия	14226,1 12434,5
Северо-Кавказский	12708,3	100,6	Чеченская Республика Республика Ингушетия	13282,4 11516,0
Приволжский	12330,0	100,5	Самарская область Саратовская область	13085,4 11665,4
Уральский	13495,8	100,9	Тюменская область Челябинская область	15283,1 12268,8
Сибирский	12556,6	100,6	Республика Алтай Кемеровская область	14804,5 11434,5
Дальневосточный	16958,7	100,6	Камчатский край Амурская область	23272,2 14443,4
Крымский	11677,4	101,6	Республика Крым г.Севастополь	11936,9 11498,1

<sup>1)</sup> Кроме автономных округов, входящих в состав области.

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце января 2016г. составила 19461,7 рубля и за месяц выросла на 1,6%, в Санкт-Петербурге - 14717,8 рубля и увеличилась на 1,2%.

**Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания** в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2016г. составила 3627,1 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 1,4%.

Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			субъект Российской Федерации <sup>1)</sup>	стоимость набора, рублей
Центральный	3686,9	101,9	г.Москва	4308,1
			Курская область	2937,7
Северо-Западный	4191,0	102,0	Мурманская область	4378,2
			Новгородская область	3752,3
Южный	3496,4	101,4	Краснодарский край	3801,7
			Волгоградская область	3362,4
Северо-Кавказский	3472,4	101,0	Чеченская Республика	3782,4
			Кабардино-Балкарская Республика	3245,4
Приволжский	3276,6	101,2	Самарская область	3609,6
			Саратовская область	2997,8
Уральский	3819,7	101,3	Тюменская область	4339,7
			Курганская область	3509,7
Сибирский	3620,2	100,8	Забайкальский край	4196,0
			Омская область	3056,1
Дальневосточный	5245,1	100,9	Чукотский авт.округ	8904,7
			Амурская область	4336,7
Крымский	3787,6	101,2	Республика Крым	3811,5
			г.Севастополь	3719,0

*1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.*

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце января 2016г. составила 4308,1 рубля и за месяц выросла на 1,7%, в Санкт-Петербурге - 4355,5 рубля и увеличилась на 2,2%.

### 4.3. Анализ рынка объекта оценки

#### Рынок коммерческой недвижимости (I квартал 2015 года, г. Самара).

Данный обзор представлен в приложение к отчету.

## 5. Оценка недвижимого имущества

### 5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

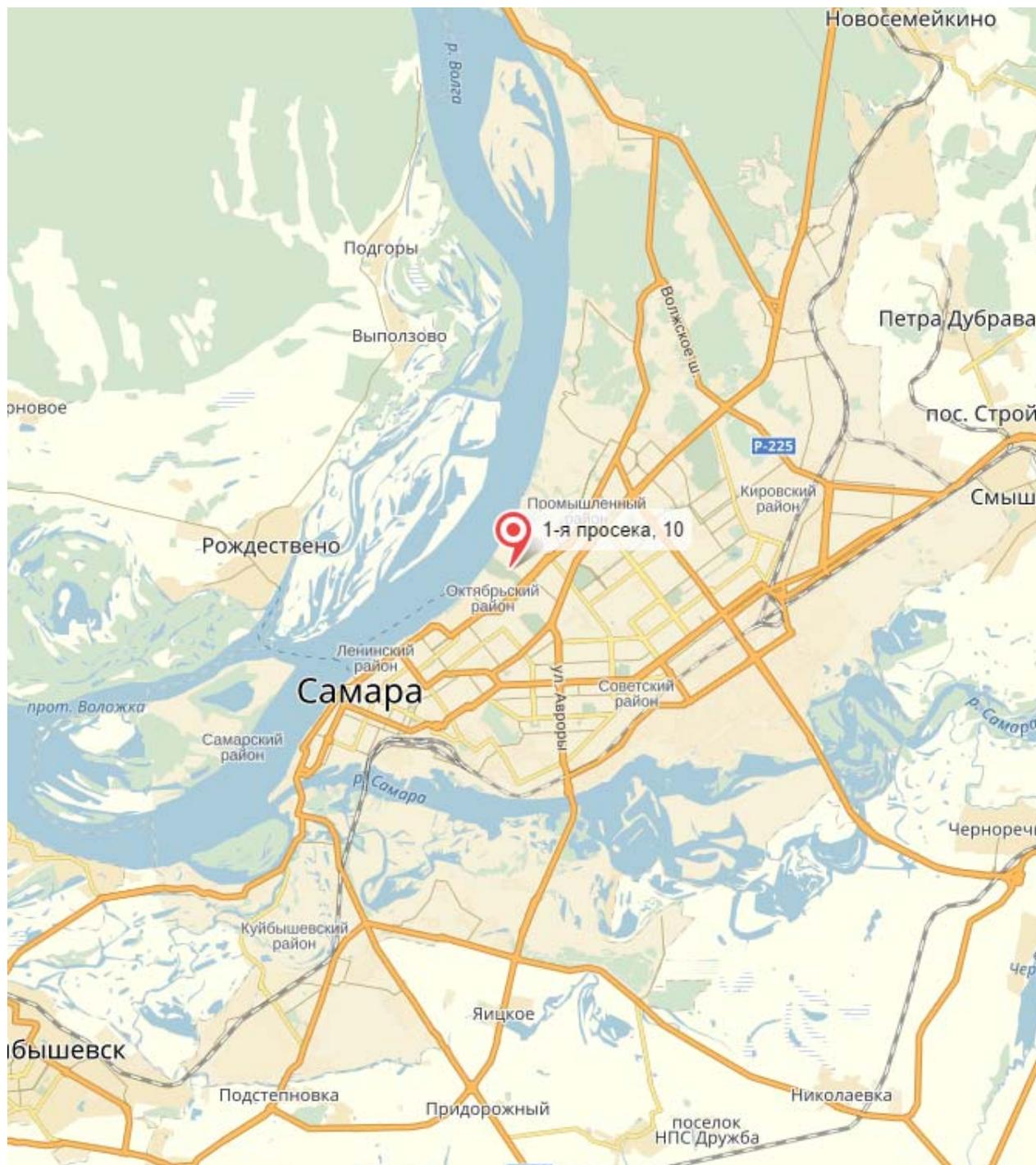
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание (доля в праве) общей площадью 1998,90 кв.м. и земельный участок (доля в праве) общей площадью 3522,07 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С.

Краткая характеристика объекта оценки

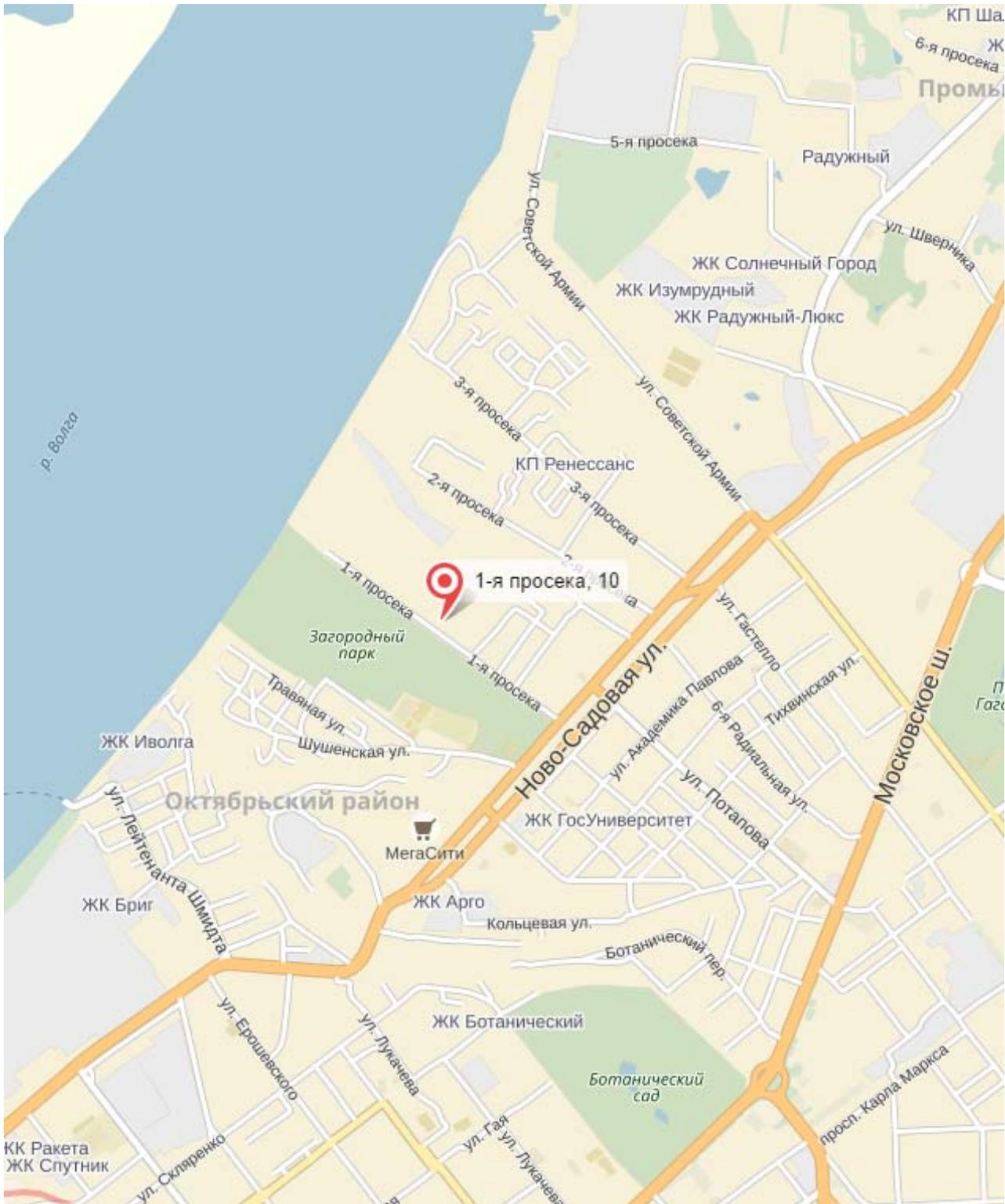
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.
3	Земельный участок (единое землепользование)	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.
	<b>Итого по зданиям:</b>	<b>1 998,90</b>		

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель
1	63:01:0637006:249	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	11 062 997,97	Земли населенных пунктов
	<b>ИТОГО</b>	<b>3 522,07</b>		<b>11 062 997,97</b>	

### 5.1.1.1. Местоположение на карте



### 5.1.1.2. Местоположение на карте района



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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ 109583 от 01.08.2013 г.	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ 109582 от 01.08.2013 г.	2
	Итого		4

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

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

### 5.2. Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено свидетельствами о государственной регистрации права.<sup>5</sup>

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

### 5.3. Обременения оцениваемых прав

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

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

<sup>5</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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

### 5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

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

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

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

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

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

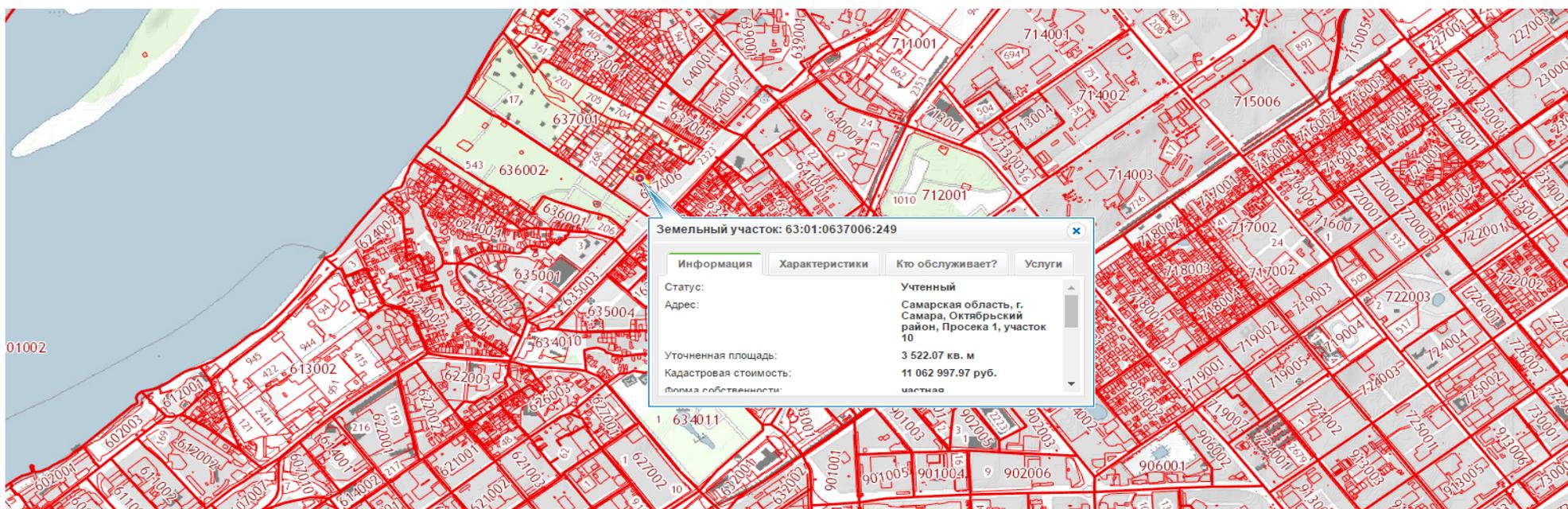
Оценщик считает нецелесообразным проводить специальный анализ использования участка земли как свободного.

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

## 5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости земельного участка проводился по кадастровой стоимости:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:249	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	11 062 997,97
	<b>ИТОГО</b>	<b>3 522,07</b>		<b>11 062 997,97</b>



## РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Была рассчитана стоимость замещения с использованием Справочника Оценщика «Сборников укрупнённых показателей стоимости строительства (общественные здания) 2007 год» и «Индексы в строительстве» №93.

Наименование характеристик и показателей	Показатели
Общественные здания	Гаражи и паркинги
Назначение зданий	Гаражи и паркинги
<b>Объемно-планировочные и функциональные параметры</b>	
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 <sup>2</sup> )	-
Район сейсмичности (кол-во баллов)	-
<b>Наличие( +, - ) и особенности инженерного оборудования</b>	
- водоснабжение холодное	+
- водоснабжение горячее	+
- канализация	+
- отопление	+
- вентиляция приточная	+
- вентиляция вытяжная	+
- кондиционирование	+
- электроосвещение	+
- слаботочные системы	+

- лифты	+
-прочие системы и спецоборудование	+
<b>Справочный показатель по объектам-аналогам руб./м3</b>	<b>2092,07</b>
Номер объекта аналога по КоИнвест	О3.9.3.088
<b>Первая группа поправок, выраженных в рублях на один кв.м площади здания (+ удорожание, - удешевление)</b>	
- 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
<b>ИТОГО по первой группе поправок:</b>	<b>0,00</b>
<b>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:</b>	
- 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	1,0000
- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	1,00
- на изменение цен после издания справочника	1,8264
- по учёту прибыли подрядчика	1,25
- подключение к коммуникациям	1,2
Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	<b>2,7396</b>
<b>Стоимость по оцениваемому зданию на дату определения стоимости, руб./м.куб.</b>	<b>5731,43</b>
<b>Стоимость затрат на создание сооружений, руб.</b>	<b>45 826 222р.</b>
<b>Стоимость затрат на создание сооружений, руб./кв.м.</b>	<b>22 926р.</b>

## **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 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.	45 826 222,00
Физический износ, руб.	22 913 111,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	11 062 997,97
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу без НДС, руб.</b>	<b>33 976 108,97</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу без НДС, USD</b>	<b>506 727,95</b>

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 26 мая 2016 года без НДС составляет:

**33 976 108,97 руб.**

**(Тридцать три миллиона девятьсот семьдесят шесть тысяч сто восемь рублей 97 копеек.)**

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

№ п.п	Объект	Площадь	Стоимость по затратному подходу	Доля в праве	Рыночная стоимость объекта оценки
1	Подземная автостоянка	1 998,90	22 913 111,00	34362/1998900	393 886,80
2	Земельный участок	3 522,07	11 062 997,97	60545/3522070	190 174,87
	<b>Итого</b>	<b>5 520,97</b>	<b>33 976 108,97</b>		<b>584 061,67</b>

## 5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования **сравнительного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой разрушенные здания с земельным участком. Поиск схожих объектов аналогов не представляется возможным.

## 5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой разрушенные здания с земельным участком, в связи с этим объект оценки не может приносить постоянного или изменяющегося дохода.

## 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	Рыночная стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	393 886,80	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	393 886,80
3	Земельный участок (единое землепользование)	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	190 174,87	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	190 174,87
	<b>Итого:</b>									<b>584 061,67</b>

Согласованная рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С, на 26 мая 2016 года составляет:

Рыночная  
(справедливая)  
стоимость без НДС,  
руб.

**584 061,67** (Пятьсот восемьдесят четыре тысячи шестьдесят один рубль 67 копеек.)

Генеральный директор, оценщик  
ООО «Сюрвей.ру»

  Ан. А. Миронов

**Таблица 5-3 Поэлементная стоимость объектов оценки.**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	393 886,80
2	Земельный участок (единое землепользование)	3 522,07	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10	190 174,87
	<b>Итого:</b>			<b>584 061,67</b>

## **6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

### **6.1. Перечень методической литературы**

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 93, октябрь 2015 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



**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

01.04.2016 № 07 - 02359/16

на № б/н от 30.03.2016

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

429793

59

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»**  
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-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.

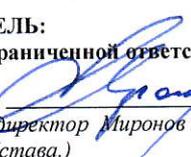
Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой 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  
№ 433-022155/16**

«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.)*



**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. 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 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 отказать 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.)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Самарской области  
повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЛ № 161576, дата выдачи 24.07.2013

Дата выдачи:

"01" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор №10-С-П купли-продажи от 03.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 34362/1998900

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

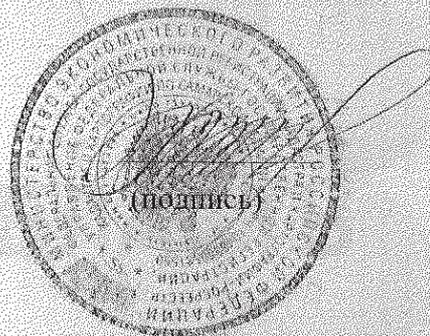
Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:16

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/572/2013-342

Регистратор

Митекина О.В.

М.П.



63-АЛ № 109583

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

Воскресенская Елена Сергеевна, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Закрытое Акционерное Общество "Золотая осень", доля в праве: 1649376/1998900

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

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

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989



**Регистратор**

Митекина О.В.

М.П.





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 63-АЛ № 161580, дата выдачи 24.07.2013

Дата выдачи:

"01" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор №10-С-П купли-продажи от 03.07.2013 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 60545/3522070

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 3 522,07 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, участок 10.

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

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" июля 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/572/2013-344/

Регистратор

Митекина О.В.

М.П.



63-АЛ № 109582

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

Воскресенская Елена Сергеевна, доля в праве: 16494/352207

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 16494/352207

Закрытое Акционерное Общество "Золотая осень", доля в праве: 290616/352207

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 8247/352207

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

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 8247/352207



Регистратор

Митекина О.В.

М.П.



## КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Самарская область по своему экономическому потенциалу входит в первую десятку регионов РФ (динамика основных показателей, характеризующих развитие Самарской области на фоне ПФО и РФ приведена на граф.1–3). Совокупный объём промышленного производства — добыча полезных ископаемых + обрабатывающие производства + производство и распределение электроэнергии, газа и воды, — в Самарской области составляет 7% от общероссийского. Наибольший удельный вес в структуре валовой добавленной стоимости Самарской области занимают такие виды экономической деятельности, как оптовая и розничная торговля (35%), обрабатывающие производства (31%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (9%), транспорт и связь (8%).

Объём валового регионального продукта (ВРП) Самарской области по итогам 2014 г. составил 1 128 млрд.руб., что в сопоставимых ценах выше уровня предыдущего года на 1% (по РФ в целом — на 0,6%), при этом положительная динамика продолжается с 2010 г.

Общая площадь жилищного фонда Самарской области составляет 75,1 млн.кв.м. В городской местности расположено 79% всего жилищного фонда, в сельской — 21%. В среднем на каждого жителя области приходится 23,4 кв.м площади, что соответствует среднероссийскому показателю. Среди регионов Приволжского федерального округа Самарская область по уровню обеспеченности жильём занимает десятое место. Уровень благоустройства жилищного фонда за последние годы практически не изменился, но значительно выше, чем в среднем по регионам ПФО. Всеми видами благоустройства оборудовано 78% жилищного фонда (в городской местности — 89%, в сельской — 34%).

По объёму ввода жилья Самарская область занимает 3 место в ПФО, уступая лишь республикам Татарстан и Башкортостан. По итогам 2014 г. введено 1 889 тыс.кв.м (108,7% к уровню предыдущего года); ввод жилья по итогам I квартала 2015 г. составил 417 тыс.кв.м (в 2 раза выше, чем за аналогичный период годом ранее). Потенциальная ёмкость рынка жилья Самарской области на ближайшие 7–10 лет оценивается\* в 42,6 млн.кв.м, из которых 16 млн.кв.м — платёжеспособный спрос до 2020 г.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых домов квартирного типа, построенных в Самарской области в I квартале 2015 г., составила 36 280 руб. (ниже, чем в целом по РФ и ПФО — 39 786 руб. и 36 813 руб., соответственно).

График 1

Динамика валового регионального продукта РФ, ПФО и Самарской области, % к соответ. периоду предыдущего года

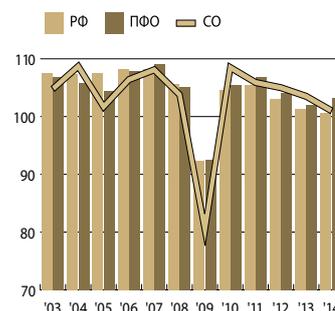


График 2

Введ в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения в РФ, ПФО и Самарской области, кв.м

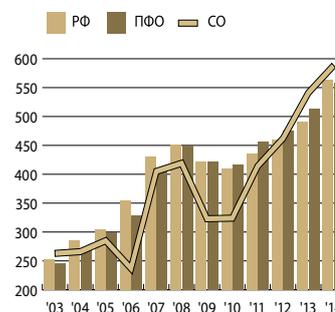
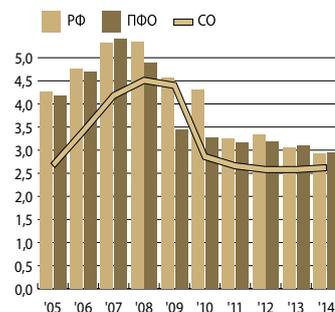


График 3

Коэффициент доступности жилья в РФ, ПФО и Самарской области, лет



\* Согласно «Концепции жилищной политики Самарской области до 2020 года» утв. постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 685.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2015 ГОДА

В состав г.о. Самара входит девять районов, которые отличаются неравномерностью по территориальным размерам, численности и плотности населения (см.граф.4), функциональным характеристикам и инфраструктурной обеспеченности. Горожанами дифференциация территорий воспринимается в виде деления на четыре составляющие части:

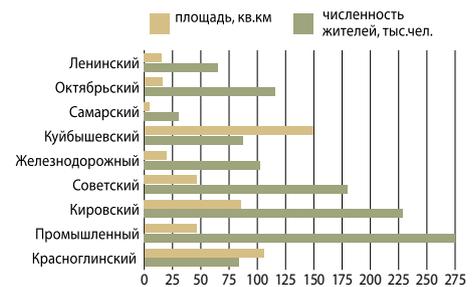
- *историческая часть* (Самарский, Ленинский и Октябрьский районы от стрелки рек Волги и Самарки до ул. Советской Армии);
- *отдалённые районы* (Куйбышевский, Красноглинский) и прибрежные пункты (Приволжский и др.);
- *промышленная зона* (части Советского, Промышленного и Кировского районов южнее ул. Промышленности и Заводского шоссе);
- *спальные районы* (массовая жилая застройка от ул. Советской Армии в Советском и Октябрьском районах до ул. Ташкентской в Кировском; см.граф.5).

По совокупности ряда показателей (престижность, транспортная доступность, состояние коммунальной инфраструктуры, развитость социальной инфраструктуры, общественная безопасность, наличие зелёных зон, визуальный облик) лидируют Ленинский, Самарский и Октябрьский районы. Остальные районы находятся примерно на одном уровне; при этом Красноглинский выделяется наличием зелёных зон, а Куйбышевский расположен наименее удачно.

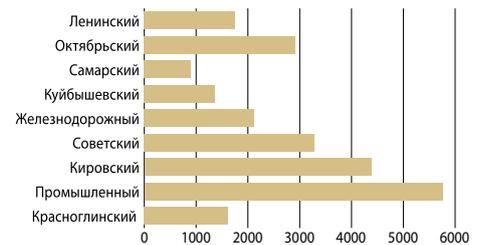
Жилищный фонд городского округа на начало 2015 г. составляет 10,18 тыс. многоквартирных жилых домов общей площадью 26,5 млн.кв.м. В жилой застройке преобладают кирпичные и панельные здания (93% жилищного фонда), около половины (47%) зданий — многоэтажные жилые дома, свыше трети (36%) — среднеэтажные безлифтовые, малоэтажный фонд — 15%; объём ветхого жилья составляет 3% жилищного фонда.

В течение последнего десятилетия в Самаре наблюдался рост объёмов жилищного строительства (см.граф.6). Ввод жилья в г.о. Самара по итогам 2014 г. составил 846,5 тыс.кв.м, по итогам I квартала 2015 г. — 111,6 тыс.кв.м. Отраслевая информация\* о существующем предложении на рынке жилой недвижимости Самары позволяет провести усреднённую оценку и выявить существующие зависимости между характеристиками недвижимости и её стоимостью. Принятая нами сегментация рынка жилой недвижимости состоит в выделении *новостроек* (рынок долевого строительства) и *вторичного* жилья (на условиях продажи и аренды).

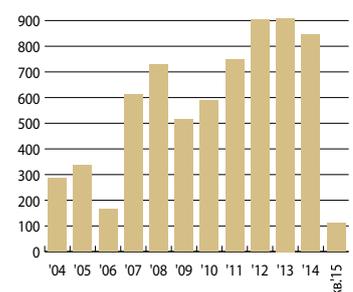
**График 4**  
Характеристики районов г.о. Самара



**График 5**  
Структура жилищного фонда г.о. Самара по районам, тыс.кв.м



**График 6**  
Динамика ввода нового жилья в г.о. Самара, тыс.кв.м общей площади



\* По данным предложения листинговых системы ИС «Центр», «Новости рынка недвижимости», «Дом63.Ru», «Avito.Ru Недвижимость», «Из рук в руки».

## 1 СЕГМЕНТ НОВОСТРОЕК

Стоит отметить, что средняя цена квадратного метра в новостройке является общим показателем, при этом трудно учесть срок сдачи дома в эксплуатацию, а сравнивать цены в уже сданных домах и ещё строящихся не всегда корректно. Удорожание стоимости 1 кв.м в новостройках в течение всего цикла строительства — 1,5–2 года, — может достигать 15–20%, что обусловлено ростом стоимости стройматериалов, существенными — до 10–20%, — затратами на отселение, а также необходимостью строительства дополнительных или отсутствующих коммуникаций. Новостройки могут сдаваться как с *чистовой* отделкой, так и с *черновой*, учёт этого в обобщённой статистике затруднителен, а стоимость при этом может меняться до 25%.

Одновременно\* вновь вводимой жилой недвижимости на рынке Самары представлено в количестве 1,6 тыс. квартир суммарной площадью 88,7 тыс.кв.м, включая уже введённый фонд и незавершённое строительство со сроком сдачи до 2017 г. Стоимость *долёвки*, в среднем по городу, достигла 56 тыс. руб./1 кв.м общей площади (см.граф.1.1), а суммарный объём предложения оценивается в 4,9 млрд.руб. (см.табл.1.1).

**Таблица 1.1**

Характеристика предложения жилья на первичном рынке Самары

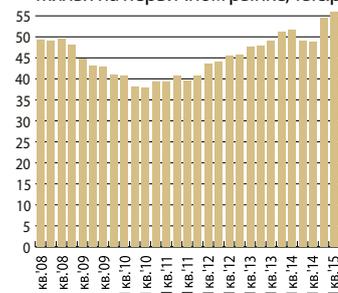
	Объём предложения		Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.		
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	ср. знач.	макс.
1-комн.	878	41	29,7	56,8	103,7
2-комн.	455	68	21,2	53,9	109,8
3-комн.	206	93	30,9	56,9	108,3
4–5-комн.	16	162	29,6	58,6	86,6
	1 555			56,0	

В структуре предложения по количеству комнат в *долёвках* более всего представлено одно- и двухкомнатных квартир (суммарно 76% от общего предложения; см.граф.1.2). Свыше двух третей всего возводимого жилого фонда расположено в Октябрьском, Промышленном и Красноглинском районах Самары (суммарно 68% от общего объёма; см.граф.1.3).

Анализ зависимости стоимости *долёвки* от местоположения позволяет объединить районы Самары в ценовые группы, внутри которых колебания стоимости 1 кв.м жилья относительно друг друга выражены незначительно. Максимальная (относительно среднегогородского уровня) стоимость 1 кв.м новостройки отмечена, в порядке уменьшения, в Самарском и Ленинском районах. В следующей ценовой группе находятся Железнодорожный, Октябрьский, Промышленный, Кировский и Советский районы, а самые низкие цены — в Куйбышевском и Красноглинском районах (см.граф.1.4). При нормировании данных относительно среднегогородского уровня диапазон изменения стоимости жилья в зависимости от его местоположения в конкретном районе Самары составляет – 6...+ 3%.

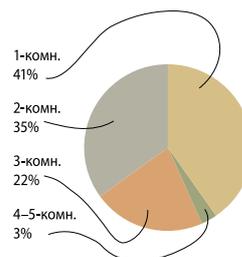
**График 1.1**

Динамика цены предложения жилья на первичном рынке, тыс.руб./1 кв.м



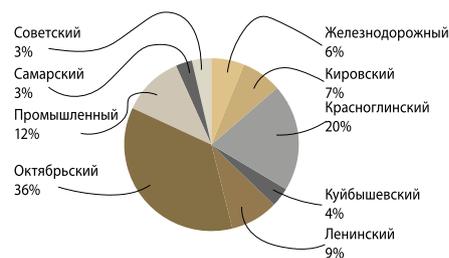
**График 1.2**

Структура предложения новостроек по типам квартир (доля в общей площади вводимого жилья), %



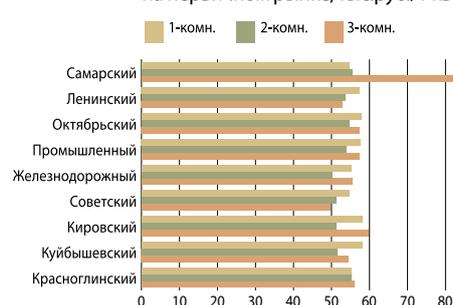
**График 1.3**

Структура предложения новостроек по районам города (доля в общей площади вводимого жилья), %



**График 1.4**

Влияние местоположения дома на цену предложения на первичном рынке, тыс.руб./1 кв.м



\* В текущем разделе показатели рассчитаны по итогам I квартала 2015 г. по данным предложения листинговой системы «Avito.Ru Недвижимость».

## 2 ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ

Развитие рынка связано со значительным ростом выдачи ипотечных жилищных кредитов (ИЖК). По данным ЦБ РФ в 2013 г. банки выдали 825 тыс. ИЖК на 1 354 млрд.руб. (по сравнению с показателями за предыдущий период объём ипотечного кредитования увеличился на 19% в количественном и на 31% в денежном выражении, при этом средний размер кредита составил 1,6 млн.руб.).

В 2014 г. наблюдался дальнейший рост абсолютных показателей, характеризующих объёмы предоставляемых ИЖК в условиях напряжённости на финансовых и валютных рынках. В 2014 г. кредитными организациями было предоставлено 1 012 тыс. ИЖК на общую сумму 1 762,6 млрд.руб., при этом средний размер предоставленных кредитов увеличился с 1,64 до 1,74 млн. руб. На рынке самарской недвижимости каждая четвертая сделка заключена посредством ипотеки, а общее количество выданных ИЖК по итогам 2014 г. достигло 29 тыс. при среднем размере кредита в 1 390 тыс.руб.

### 2.1 Рыночные показатели в сегменте вторичного жилья

На рынке\* экспозицируется 7,5 тыс. квартир суммарной площадью 434,2 тыс.кв.м; цена предложения, в среднем по городу, составляет 63,8 тыс.руб./1 кв.м общей площади (динамика изменения стоимости представлена на граф.2.1.1), а общий объём предложения оценивается в 27,9 млрд.руб. (характеристика предложения в сегменте вторичного жилья — в табл.2.1.1).

**Таблица 2.1.1**

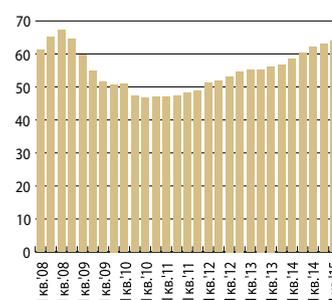
Характеристика предложения жилья на вторичном рынке г. Самары

	Объём предложения		Цена предложения, тыс.руб./1 кв.м общ.пл.		
	кол-во объектов, ед.	общ.площадь квартиры, кв.м	мин.	ср. знач.	макс.
1-комн.	2 711	38	31,3	66,6	150,0
2-комн.	2 509	55	31,7	62,1	150,0
3-комн.	1 924	78	31,1	61,6	175,0
4-5-комн.	346	124	34,1	66,1	184,2
	7 490			63,8	

Анализ структуры предложения по количеству комнат в предлагаемых квартирах показал, что двух- и трёхкомнатные квартиры составляют 67% от общего предложения (см.граф.2.1.2).

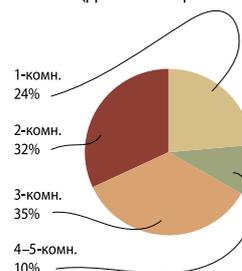
**График 2.1.1**

Динамика цены предложения жилья на вторичном рынке, тыс.руб./1 кв.м



**График 2.1.2**

Структура предложения жилья на вторичном рынке (доля в общей площади жилья), %



\* Здесь и далее все показатели рассчитаны по итогам I квартала 2015 г. по данным предложения информационной системы «Центр» (версия 3.78.0492).

Свыше половины от общего количества жилья (55%) предлагается в Октябрьском, Промышленном и Кировском районах (см.граф.2.1.3).

Предложение жилья во вторичном сегменте изменяется в стоимости по районам Самары в интервале – 24...+ 25% (относительно среднегородского уровня). Анализ зависимости цены предложения от местоположения дома позволяет объединить районы города в ценовые группы, внутри которых колебания стоимости 1 кв.м жилья относительно друг друга выражены незначительно (не более чем на 2–5%), а между группами – наоборот, существенны (до 20%).

Максимальная стоимость 1 кв.м жилья отмечена в Самарском и Ленинском районах, далее, в порядке уменьшения, идёт вторая по стоимости группа из Октябрьского, Железнодорожного, Промышленного и Советского районов, а наименьшие цены — в Кировском, Куйбышевском и Красноглинском районах города (см.граф.2.1.4).

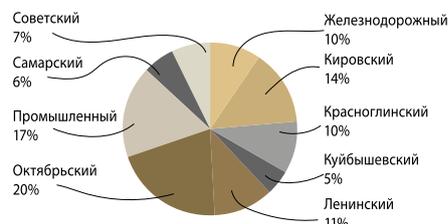
При анализе данных предложения вторичного рынка жилья, так же как и в сегменте долевого строительства, выявлены следующие факторы, определяющие цену предложения, помимо географического местоположения, а именно: тип планировки квартиры; этаж расположения квартиры в доме; материал стен.

Основным материалом стен в домах на дату анализа (в сумме 94% от общего объёма) является кирпич и железобетонные панели (66 и 28% от суммарного предложения, соответственно).

На местном рынке выделены восемь типовых планировок квартир, причём свыше двух третей предложения приходится на квартиры с *улучшенной планировкой\** и *хрущёвки/ленинградки* (61 и 22%, соответственно). Диапазон изменений стоимости составляет – 25...+ 24%, от 47,9 тыс.руб./1 кв.м общей площади в *старом фонде* до 79,3 тыс.руб. в жилье с *элитарной планировкой* (в среднем по городу; см.граф.2.1.5).

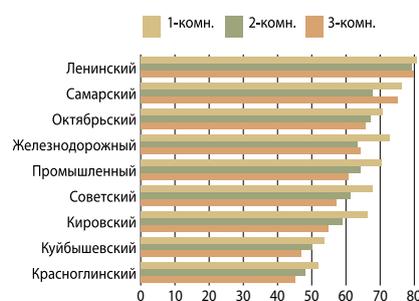
**График 2.1.3**

Структура предложения жилья по районам города на вторичном рынке (доля в общей площади жилья), %



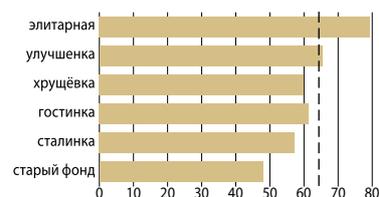
**График 2.1.4**

Влияние местоположения дома на цену предложения на вторичном рынке, тыс.руб./1 кв.м



**График 2.1.5**

Зависимость стоимости 1 кв.м жилья от планировки квартиры, тыс.руб./1 кв.м



\* На местном рынке принята следующая типология планировок квартир и их обозначений: *СФ* — старый фонд, *ГСТ* и *МС* — гостиничная и малосемейная планировки, *ХРУ* и *ЛЕН* — *хрущёвка* и *ленинградка*, *СТЛ* — *сталинка*, *УЛУ* и *90С* — *улучшенная* и планировка девяностой серии, *ЭЛТ* — элитарная.

## 2.2 Ситуация в сегменте аренды жилья

Кроме предложений о продаже на рынке присутствуют предложения аренды квартир. Рыночное предложение в ИС «Центр» составляет до 0,6 тыс. изолированных квартир суммарной площадью 30,2 тыс.кв.м; стоимость аренды, в среднем по городу, составляет 385 руб./1 кв.м (динамика изменения стоимости аренды жилья приведена на граф.2.2.1, характеристика предложения аренды жилья – в табл.2.2.1).

**Таблица 2.2.1**

Характеристика предложения на рынке жилья в сегменте аренды

Кол-во комнат	Характеристика предложения		
	кол-во объектов, ед.	общ. площадь, квартиры, кв.м	цена предложения, руб./1 кв.м
1-комн.	314	40	404
2-комн.	198	55	369
3-комн.	86	77	351
	598		385

Максимальная стоимость аренды 1 кв.м жилья отмечена в Самарском, Ленинском и Октябрьском районах, далее, в порядке уменьшения, Железнодорожный, Промышленный, Советский и Кировский районы, а наименьшие цены – в Куйбышевском и Красноглинском районах (см.граф.2.2.2). На рынке выявлена зависимость цены предложения от планировки квартиры и количества комнат (см.табл.2.2.2).

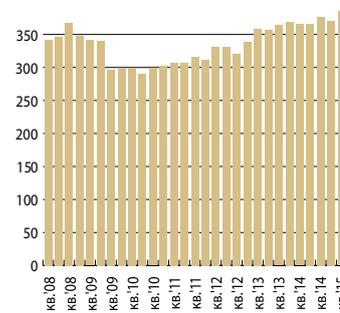
**Таблица 2.3.2**

Средняя стоимость аренды 1 кв.м. жилья в зависимости от планировки и количества комнат

Тип планировки	Количество комнат		
	1-комн.	2-комн.	3-комн.
улучшенная	404	369	348
хрущёвка	401	335	273
сталинка	327	369	346
гостинка	410	590	-
элитарная	445	478	415

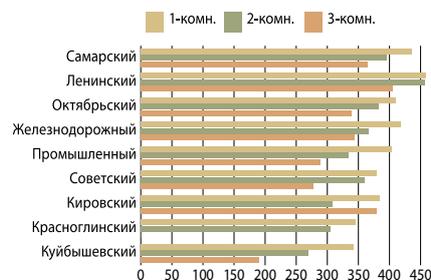
**График 2.2.1**

Динамика стоимости предложения жилья на рынке аренды, руб./1 кв.м



**График 2.2.2**

Влияние местоположения дома на стоимость аренды жилья, руб./1 кв.м



### 3 РЕЗЮМЕ

Вышеизложенный обзор позволяет выделить следующие основные факторы прямо или косвенно влияющие на цену предложения 1 кв.м жилья на первичном и вторичном сегментах рынка Самары в ретроспективе:

- рост цен на жильё в 2005–07 гг. был обусловлен как превышением спроса над предложением, ростом себестоимости самого строительства, так и развитием ипотечного кредитования. Со второй половины 2008 г. рост стоимости 1 кв.м жилой недвижимости практически остановился. После периода стабилизации в 2009–10 гг. отмечался постепенный рост цен, ускорившийся к концу 2014 г. По итогам I квартала 2015 г. зафиксирован рост цен на жилую недвижимость, обусловленный нестабильной макроэкономической ситуацией и колебаниями курса национальной валюты (динамика стоимостных показателей на рынке жилой недвижимости Самары в 2008–15 гг. приведена на граф.3.1);
- основными факторами, определяющими стоимость жилья, как на первичном, так и на вторичном рынке Самары, являются местоположение и тип планировки (коррекция стоимости 1 кв.м в интервале до 30%);
- дополнительными факторами являются срок ввода жилья на первичном рынке (удорожание стоимости 1 кв.м до 1–2% в месяц на период строительства) и расположение квартиры на первом или последнем этаже на вторичном рынке\* (квартиры на крайних этажах дешевле, чем на средних, до 5–9%).

График 3.1

Динамика изменения цены предложения жилой недвижимости по основным сегментам, %



Обращаем внимание, что информация и выводы, содержащиеся в настоящей публикации, были подготовлены специалистами компании «ЭКСО-Самара» на основе данных из открытых источников. Несмотря на то, что были приложены значительные усилия, чтобы сделать информацию, содержащуюся в настоящей публикации, как можно более достоверной и полезной, «ЭКСО-Самара» не претендует на её полноту и точность.

ООО «ЭКСО-Самара»  
Самара, ул. Урицкого, 19,  
+7 (846) 273-43-57/58/59,  
exso@samaramail.ru  
www.exso-samara.ru

\* В сегменте долевого строительства такой зависимости нет, поскольку все помещения первых этажей предполагается эксплуатировать в качестве объектов коммерческой недвижимости.

