



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор

Ан. А. Миронов

Экз. № _____

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-179-13-0918-11

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)
по адресу:

РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265

по состоянию на 20 сентября 2018 года.
(дата составления отчета: 20 сентября 2018 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Первый Рентный»
Г-ну Васильеву П.М.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Павел Михайлович

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 20 сентября 2018 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащееся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

5 789 800,00 руб. (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот рублей 00 копеек)

Оценка была произведена в соответствии с Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), «Международными стандартами оценки» (The International Assets Value's Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Ан. А. Миронов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	5
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	11
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	11
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	12
3.2	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕ ПРОВЕДЕНИЕМ ОСМОТРА.....	13
3.3	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
3.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	14
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 15	
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 15	
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	15
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	17
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	17
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НОЯБРЬ 2017Г.).....	18
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ Г. САМАРА	22
5.6	РАСПОЛОЖЕНИЕ ВСТРОЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ЗДАНИИ.	24
5.7	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
5.7.1	Данные портала Rosreestr.ru.....	26
5.7.2	Определение класса объекта оценки:.....	27
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ	
	ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО	
	СТОИМОСТЬ	29
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	29
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
6.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 40	

6.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	40
6.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	41
6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	44
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	45
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	49
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	49
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	52
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	52
8.2.2	Доходный подход.....	54
8.2.3	Затратный подход.....	56
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	57
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	60
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ.....	61
9.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	63
9.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – часть помещений находящаяся на 1 этаже	65
9.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - часть помещений находящаяся на цокольном этаже.....	68
9.3	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ:	72
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	73
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	74
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	76
10.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. Часть помещений, находящаяся на 1 этаже.....	78
10.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. Часть помещений, находящаяся на цокольном этаже.	82
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	86
10.4	РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..	101
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	103
12	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	104
13	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	105
14	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	106

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,23,24,25, 26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39
	Итого:			457,80		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №13 от 17.09.2018 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., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

5 789 800,00 руб. (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот рублей 00 копеек).

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	5 789 800,00
	Итого:			457,80		5 789 800,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	20 сентября 2018 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №13 от 17.09.2018 г.
Оцениваемый объект:	Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №13 от 17.09.2018 г.
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 123242, город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000859, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	20 сентября 2018 года.
Срок проведения оценки:	С 17 сентября 2018 года по 20 сентября 2018 года.
Порядковый номер отчета:	500-179-13-0918-11
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон:	(+7 495) 509-22-72
Факс:	(+7 495) 505-39-45

ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Свидетельство о гос. рег. права
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,23,24,25, 26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39	Свидетельство 63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года
	Итого:			457,80			

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

	<p>Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г.</p> <ul style="list-style-type: none">• Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г.• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 12 апреля 2018 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none">• Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»• ИНН 7701503076• Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.• Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).
--	---

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».

В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.

При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.

При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.

При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой

информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.

Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.

Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

3.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.»

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

ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Объект оценки находится в надлежащем состоянии.

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

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

3.4 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

/Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов Ан.А./



4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,

Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 20 сентября 2018 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Кол-во листов
1	Свидетельство 63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года	2
*	ИТОГО	2

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено копией Свидетельства о регистрации права.¹

Субъектом права на объект оценке являются: 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

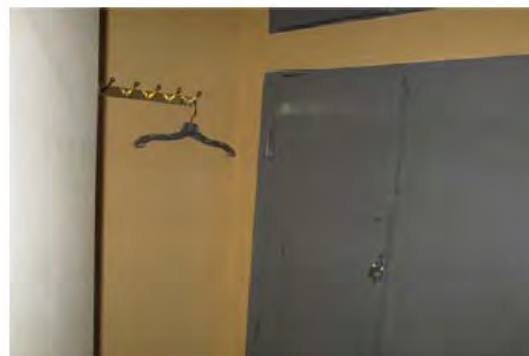
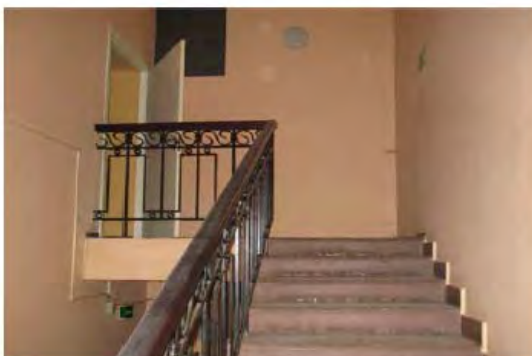
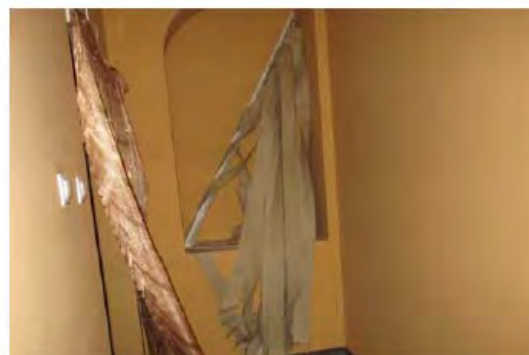
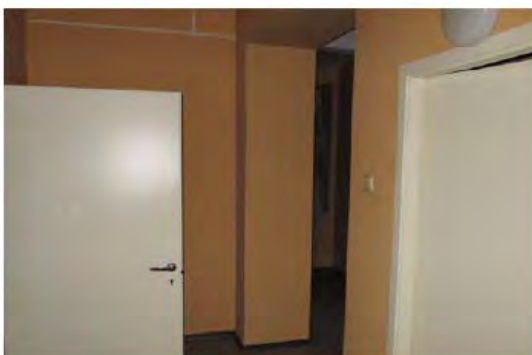
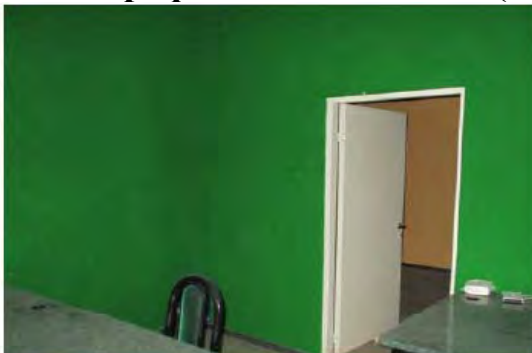
В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

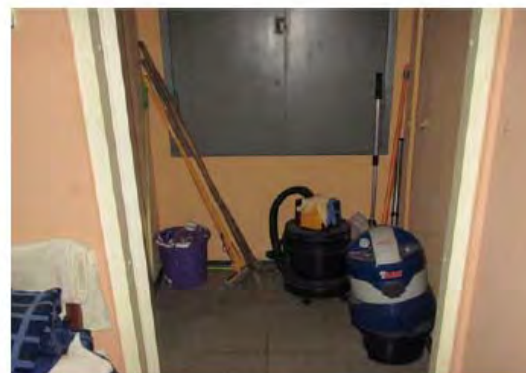
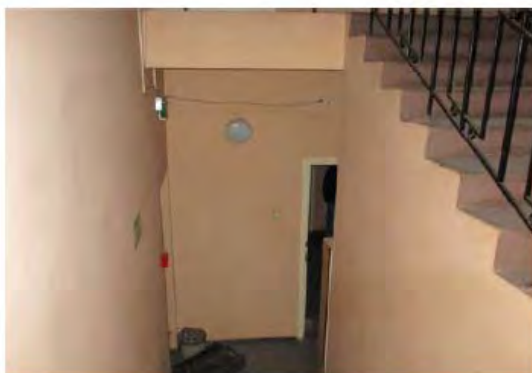
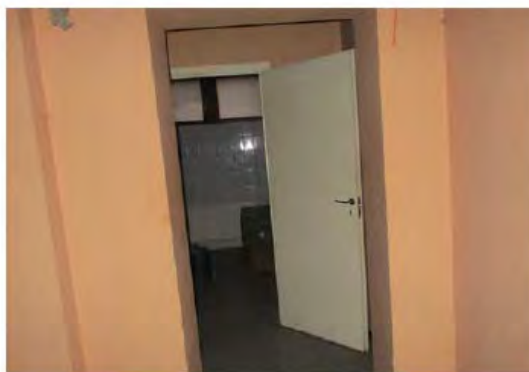
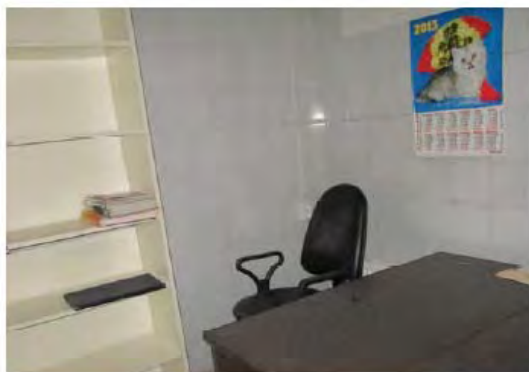
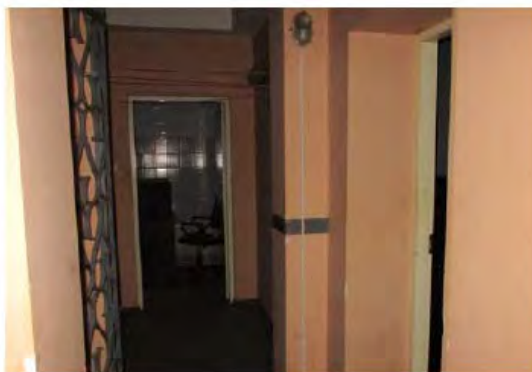
При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать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

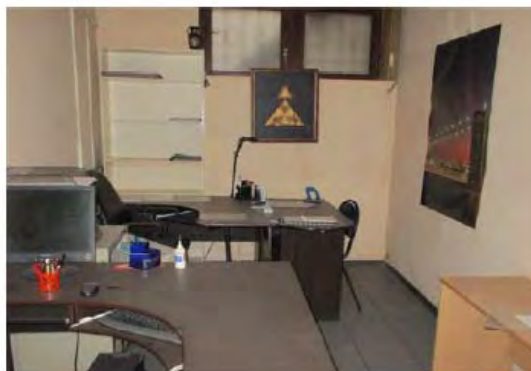
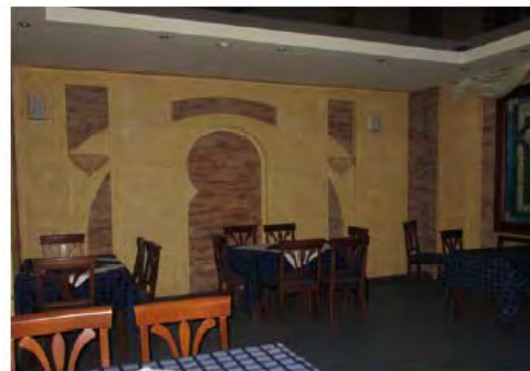
В соответствии с копией Свидетельства о государственной регистрации права предоставленным Заказчиком на объект оценки обременения зарегистрированы – доверительное управление.

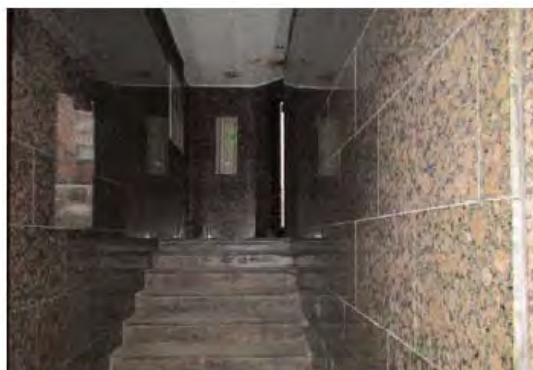
¹ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

5.4 Фотографии объекта оцени (ноябрь 2017г.)

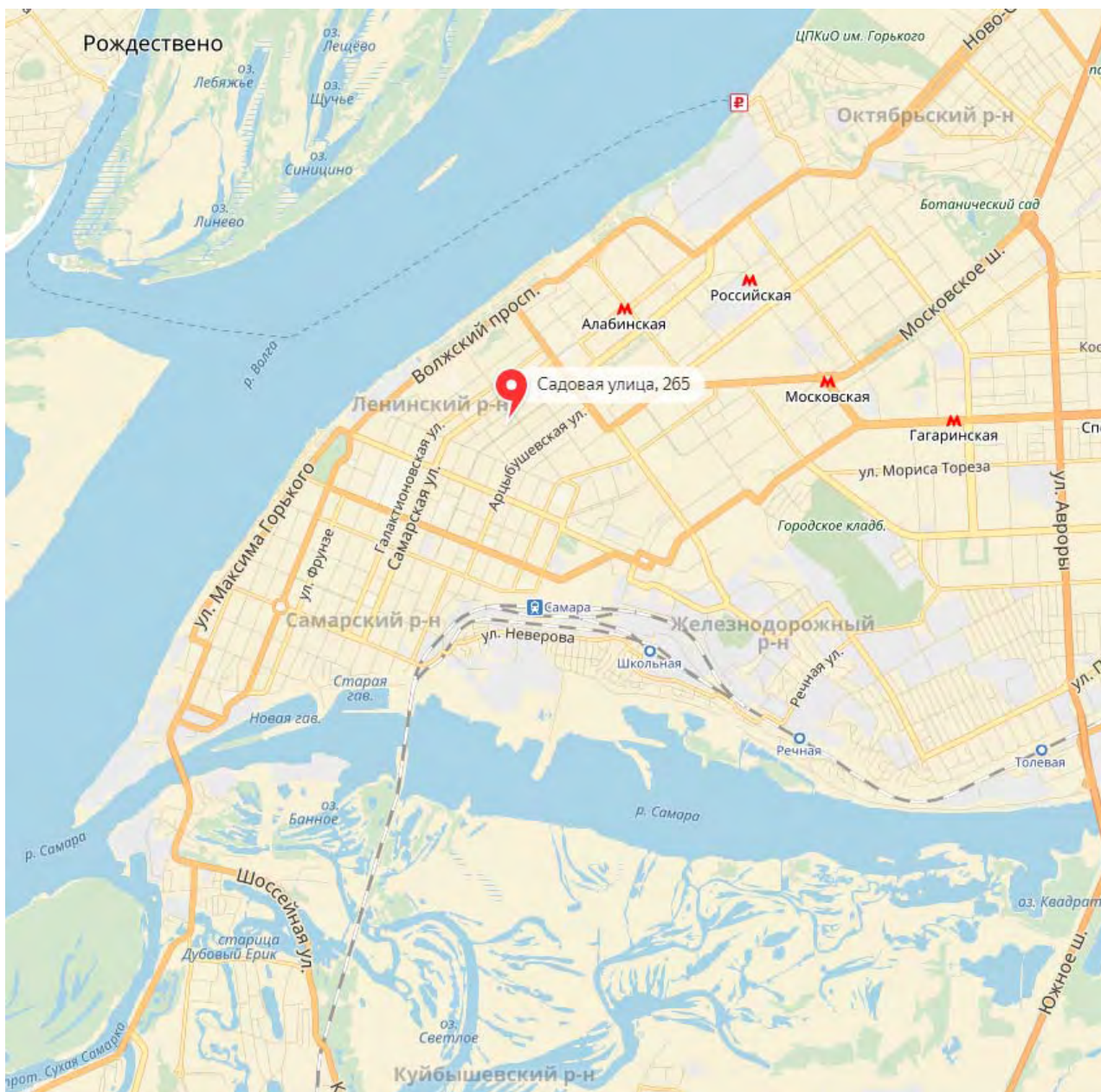


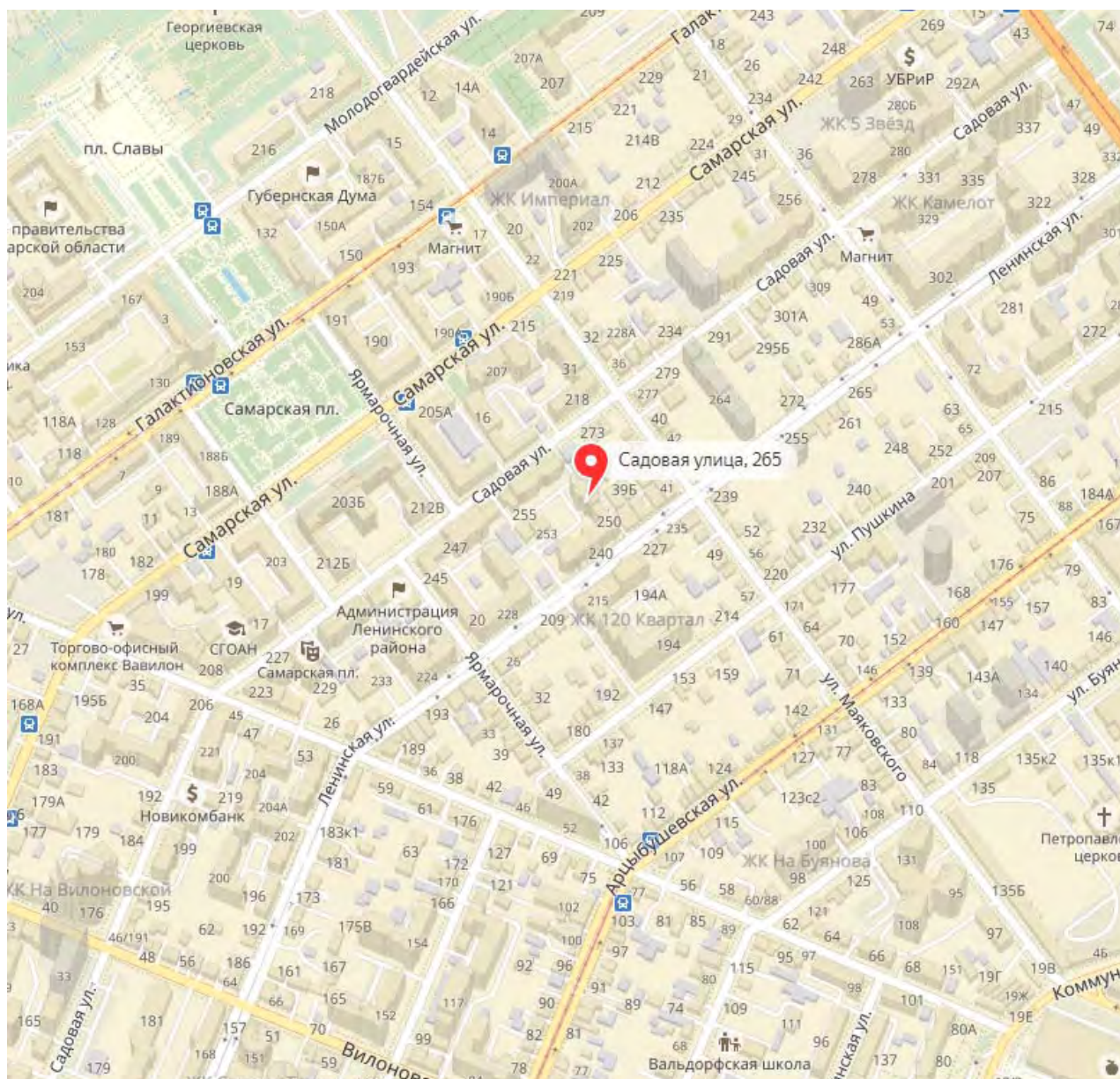






5.5 Местоположение на карте г. Самара





5.6 Расположение встроенного помещения в здании.

На основании проведенного осмотра объекта оценки, Оценщик делает вывод:

Часть помещения (Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36) находятся на первом этаже, тогда как остальная часть помещений (Нежилое помещение, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39) расположены на цокольном этаже. Оценщик вводит допущение, что площадь помещений на 1 этаже 68,67 кв.м. (15% от общей площади объекта оценки), площадь помещений на цокольном этаже составляет 389,13 кв.м. (85% от общей площади объекта оценки)

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Описание	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36	68,67
2	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Нежилое помещение, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39	389,13
	Итого:				457,80

5.7 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Свидетельство о гос. рег. права
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,23,24,25, 26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39	Свидетельство 63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года
	Итого:			457,80			

5.7.1 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Свидетельство о гос. рег. права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,23,24,25, 26,27,28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37,38,39	Свидетельство 63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года	Нет данных
	Итого:			457,80			

5.7.2 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города;	5	районы средней удаленности;	4	удаленные районы; окраина;	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
		на главных магистралях и площадях с удобным подъездом		некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом		неудобный подъезд			
2	Состояние	новое строительство;	5	срок эксплуатации 5-7 лет,	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения;	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
		высококачественная отделка в отличном состоянии		высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии		стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии			
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м;	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
						коридорная система;			
						различные планировочные решения в рамках одного здания			
4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной	3	отсутствие парковки	2

		здание		территории парковки		автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

На основании проведенного анализа и приведенной выше классификации, класс объекта оценки определен как «В».

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в июле (здесь и далее: г/г) ускорился до 1,8% после роста на 1,1% в июне. По итогам января-июля 2018 года ведомство оценило рост ВВП в 1,7%. Далее попытаемся понять причины сложившейся динамики.

В первую очередь обратимся к ситуации в промышленности. По данным Росстата, в июле 2018 года рост промышленного производства ускорился до 3,9% после увеличения на 2,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в июне 2018 года промпроизводство снизилось на 0,4%, впервые с начала года продемонстрировав отрицательную динамику. По итогам января-июля 2018 года промышленное производство выросло на 3,1%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции составил 3,2% после увеличения на 2,8% в июне. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» рост ускорился до 4,6% после увеличения выпуска на 2,2%. Сегмент «**Электроэнергия, газ и пар**» увеличил выпуск на 1,8% после роста на 1,7% месяцем ранее. В то же время снижение в сегменте «**Водоснабжение**» (-2,3% в июне) сменилось ростом, и в июле сегмент вырос на 1%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'18	+2,5	+5,3	+0,5	-2,8
Май'18	+1,3	+5,4	-0,7	-0,5
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Январь-июль'18	+2,1	+4,1	+1,9	-1,6

Таким образом, положительная динамика промпроизводства в июне была поддержана всеми его секторами, в то время как ключевой вклад внесли «**Добыча полезных ископаемых**», а также «**Обрабатывающие производства**».

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-июль 2018	Июль 2018 / Июль 2017	Январь-июль 2018 / Январь-июль 2017
Добыча угля, млн тонн	249	+5,3%	+6,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	319	+2,4%	+0,0%
Природный газ, млрд м3	370	+5,4%	+7,0%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+15,2%	+11,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,8	-3,4%	+2,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-3,5%	-4,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	75,3	-19,7%	-15,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,2	-5,1%	-3,5%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	12,6	-5,0%	-7,3%
Цемент, млн тонн	30,6	+5,0%	-0,8%
Бетон товарный, млн м3	16,6	-6,0%	-3,2%
Прокат готовый, млн тонн	36,5	+5,1%	+3,5%
Трубы стальные, млн тонн	7,2	-6,0%	+9,1%
Автомобили легковые, тыс. штук	878	+13,3%	+18,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	82,7	+2,0%	+3,9%

По итогам семи месяцев 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля** (+6,7%) и **природного газа** (+7,0%), при этом добыча **нефти** показывает нулевую динамику. Фактором, сдерживающим добычу нефти, продолжает выступать действующий договор «ОПЕК+» о сокращении добычи топлива. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мясных продуктов** по-прежнему увеличивается, при этом в июле производство мяса скота выросло на 15%, что отразилось на росте выпуска данной позиции по итогам января-июля до 11,1%. Производство целого ряда **стройматериалов** показывает отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение наблюдается по позиции **блоки и прочие сборные строительные изделия** (-7,3%). В тяжелой промышленности производство **стальных труб** замедлило свой рост до

9,1% с 11,9% (по сравнению с динамикой за шесть месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей** (+18,2%).

Кроме того, в конце августа Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам первого полугодия 2018 года. Он составил 6,4 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 4,9 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде ускорился до 30,9% после 20,7% по итогам пяти месяцев 2018 года.

Показатель	Январь-июнь 2018 г.	Справочно: Январь-июнь 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+6 371,7	+4 858,7
Доля убыточных предприятий	32,2%	31,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,6 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в I п/г 2018 г., млрд руб.	I п/г 2018 г. / I п/г 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+137,1	-10,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 180,7	+65,5%
Обрабатывающие производства	+1831,2	+34,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+396,5	+10,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+346,6	+8,2%
Водоснабжение	+15,7	> в 5,6 раз
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+958,9	+51,4%
Строительство	+30,4	+12,5%
Транспортировка и хранение	+356,8	-26,9%
Информация и связь	+184,2	-16,7%

По итогам первого полугодия 2018 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Водоснабжение**» (сальдированный результат вырос в 5,6 раз после роста в 3,3 раза по итогам пяти месяцев), «**Добыча полезных ископаемых**» (+65,5%), а также «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+51,4%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «**Транспортировка и хранение**» (-26,9%).

Банковский сектор после 107 млрд руб. прибыли в июне, в следующем месяце заработал 142 млрд руб. При этом Сбербанк за этот же период заработал 71,4 млрд руб. чистой прибыли. В июле прошлого года прибыль сектора составила 156 млрд руб. С начала 2018

года по состоянию на 1 августа российские банки заработали 776 млрд руб. по сравнению с 927 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-июль 2018 года составила 469,2 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Говоря о прочих показателях банковского сектора в июле, здесь стоит отметить сохранение объема его активов на уровне июня (86,6 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 192 млрд руб. (+0,6%). Объем **розничного кредитования** вырос на 264 млрд руб. (+2,0%). Таким образом, по состоянию на 1 августа 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 45,2 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%) мы ожидаем возобновления снижения процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается потребительской инфляции, то по итогам августа она была на нулевом уровне, а в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция увеличилась до 3,1% после 2,5% на 1 августа. Ускорение инфляции в годовом выражении было вызвано тем, что период августа 2017 года, когда была зафиксирована дефляция на уровне 0,5%, вышел из базы расчета.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.

Месяц	2017	2018
Апрель	0,3%	0,4%
Май	0,4%	0,4%
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%

Отсутствию дефляции в августе текущего года могла способствовать динамика обменного курса рубля, так как это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В августе 2018 года среднее значение курса упало до 66,1 руб. с 62,9 руб. за доллар в

июле. Ослабление курса рубля было вызвано совокупностью факторов, среди которых значительные объемы покупки валюты Минфином в рамках действующего бюджетного правила, а также сокращение доли владения нерезидентами российскими активами на фоне усиления санкционной риторики. Эти факторы не смог перекрыть наблюдавшийся в августе рост цен на основные продукты российского экспорта.

Динамика официального курса доллара США в 2018 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель	57,3	62,0	60,1
Май	62,0	62,6	62,2
Июнь	62,6	62,8	62,8
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1

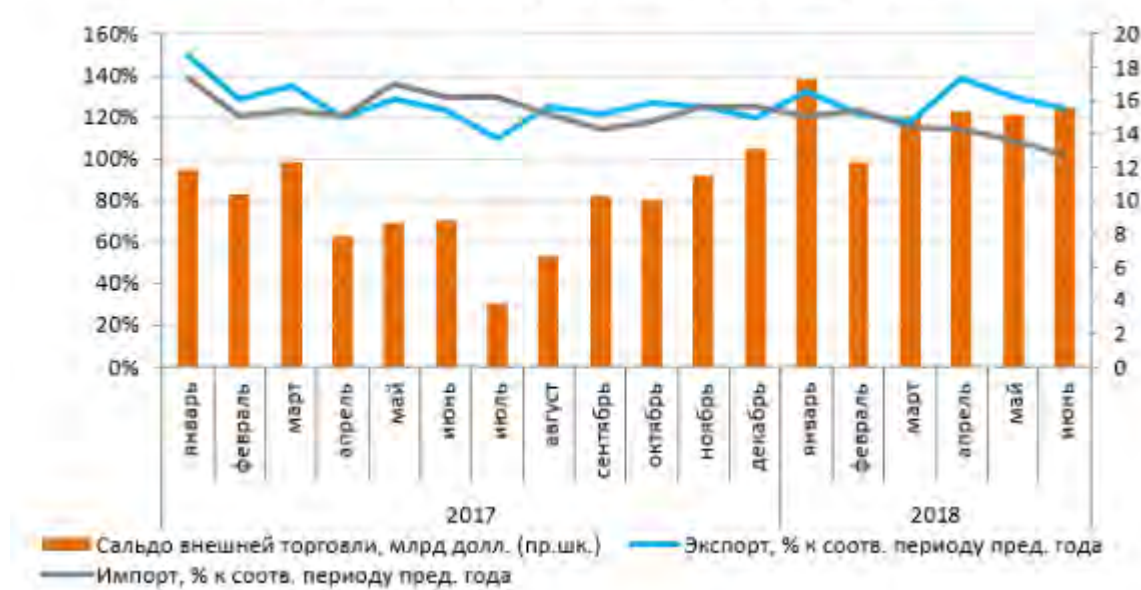
Необходимо отметить, что, несмотря на санкции и усиление оттока капитала, в последнее время значительным фактором курсообразования рубля становятся именно действия монетарных властей, что приводит к искажению фундаментально обоснованных уровней ряда макропоказателей. В частности, за период с 7 августа по 6 сентября Минфин РФ планировал направить на покупку иностранной валюты на внутреннем рынке 383,2 млрд руб. (рекордный на конец августа объем средств), что эквивалентно 16,7 млрд руб. в день.

После существенного ослабления курса рубля Банк России объявил о своем решении приостановить покупку валюты с 23 августа до конца сентября «для повышения предсказуемости действий денежных властей и снижения волатильности финансовых рынков». Минфин в свою очередь заявил, что решение о приостановке покупок валюты не повлияет на выполнение плана, так как источники валюты для пополнения счета Федерального казначейства ЦБ определяет самостоятельно. А накануне стало известно, что Минфин продолжит покупать валюту у ЦБ (с 7 сентября по 4 октября купит валюту уже на 427 млрд руб.), при этом до конца сентября регулятор не планирует совершать эквивалентных объемов покупок на внутреннем валютном рынке.

В отчетном периоде мы понизили прогнозную динамику курса рубля, отразив в своем прогнозе умышленные действия властей по ослаблению курса. На данный момент мы ожидаем, что средний курс доллара в 2018 году составит 63,2 руб., в 2019 году он подскочит до 66,7 руб., после чего будет плавно укрепляться на фоне поступления экспортной выручки и стабилизации оттока капитала.

В обычных условиях фундаментальные уровни курса рубля определяются не столько действиями властей, сколько характеристиками платежного баланса страны, в частности состоянием внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт в I полугодии 2018 года составил 211,2 млрд долл. (+26,9%). В то же время товарный импорт составил 120,6 млрд долл. (+12,9%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 90,6 млрд долл., ускорив свой рост до 51,8%.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно заметить, в последние месяцы темпы роста экспорта заметно оторвались от темпов роста импорта, что заложило предпосылки для ускоренного роста положительного сальдо торгового баланса. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в I полугодии 2018 г.

Показатель	Млрд долл.	I п/г 2018 / I п/г 2017, %
	США	
Экспорт, в т. ч.	211,2	+26,9
Топливо-энергетические товары	136,3	+29,3
Металлы и изделия из них, в т. ч.	22,6	+35,1
черные металлы	14,2	+37,0
цветные металлы	7,7	+32,1
Машины, оборудование и транспортные средства	12,4	+14,9
Продукция химической промышленности, в т. ч.	13,3	+14,1
калийные удобрения	1,0	-11,7
азотные удобрения	1,3	+11,2
Продовольственные товары и с/х сырье	11,2	+28,7
Импорт, в т. ч.	120,6	+12,9
Машины, оборудование, транспортные средства	54,1	+13,3
Продовольственные товары и с/х сырье	15,0	+8,5
Продукция химической промышленности	21,5	+15,9

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам первого полугодия 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 29,3% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 35,1%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,1% на фоне роста

экспорта **азотных удобрений** (+11,2%). Лишь экспорт **калийных удобрений** продолжил показывать негативную динамику (-11,7%). Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **машин, оборудования и транспортных средств** (+13,3%), а также **продукции химической промышленности** (+15,9%). В то же время ввоз **продовольственных товаров и с/х сырья** показал рост на 8,5%.

Показатель	Январь-июль 2017	Январь-июль 2018	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	20,1	60,7	> в 3 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	8,7	21,5	> в 2,5 раза
	1.08.17	1.08.18	
Объем золото-валютных резервов ЦБ, млрд долл.	418,4	458,0	+9,4%
	1.07.17	1.07.18	
Объем внешнего долга, млрд долл.	521,5	485,5	-7,9%

Положительное сальдо счета текущих операций по итогам семи месяцев текущего года выросло в три раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что было вызвано ростом цен на экспортные товары. Чистый вывоз частного капитала за этот же период вырос в 2,5 на фоне увеличения чистого приобретения иностранных финансовых активов небанковскими секторами, а также сокращения внешних обязательств банковского сектора.

Выводы:

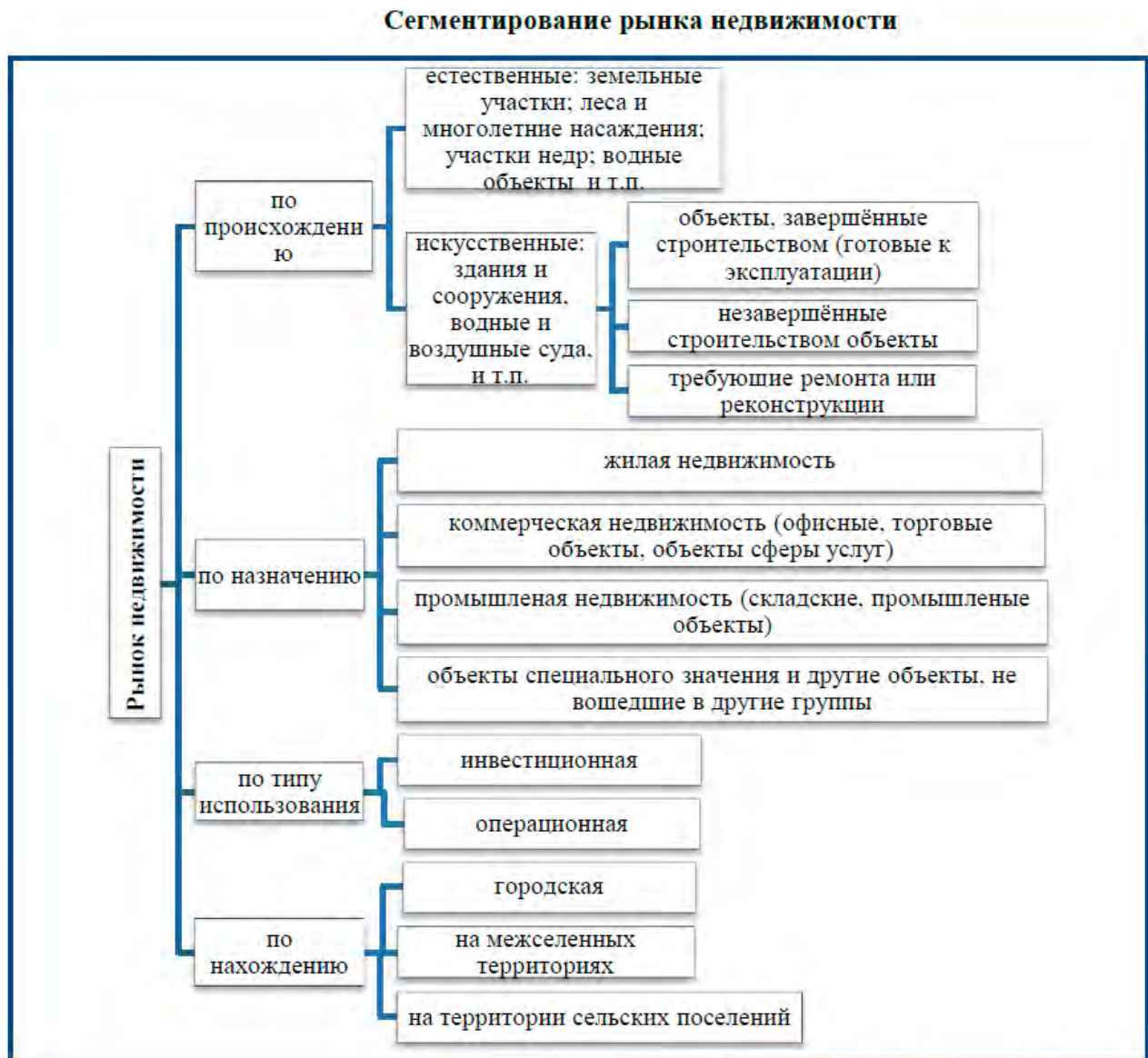
- **Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в июле составил 1,8%, а по итогам семи месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,7%;**
- **Промпроизводство в июне 2018 года в годовом выражении увеличилось на 3,9%, а по итогам января-июля 2018 года промышленность показала рост на 3,1%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в первом полугодии 2018 года составил 6,4 трлн руб. по сравнению с 4,9 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,6 п.п. до 32,2%;**
- **Банковский сектор в июле заработал 142 млрд руб. прибыли. По итогам января-июля 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 776 млрд руб. по сравнению с 927 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;**
- **Потребительская инфляция в августе 2018 года оказалась нулевой, при этом в годовом выражении на начало сентября инфляция выросла до 3,1%;**

- ***Среднее значение курса доллара США в августе 2018 года выросло до 66,1 руб. по сравнению с 62,9 руб. в июле на фоне усиления оттока капитала и закупок валюты Минфином для пополнения международных резервов;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-июля 2018 года выросло в 3 раза до 60,7 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,5 раза до 21,5 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust/

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости – коммерческая недвижимость, сегменту рынка – офисная недвижимость.

6.3 Анализ рынка объекта оценки

Состояние рынка коммерческой недвижимости Самары

Еще сравнительно недавно по всему городу Самара ощущалась острая нехватка высококачественной и выгодной коммерческой недвижимости. А уже сегодня в городе все больше и чаще строят современные здания для офисов и торговых помещений. Приступить к активному развитию данного сегмента рынка недвижимости в качественном отношении застройщиков подтолкнули санкции, наложенные на национальные и межнациональные компании, не стабильный курс доллара и обвал экономики.

Рынок предложений в области коммерческой недвижимости Самары по итогам первого полугодия 2017 года выглядит так: на продажу уже выставлены 1096 объектов, а для аренды предложено 1027 объектов, поэтому аренда офиса в Самаре более чем возможна.

Предложения от застройщиков

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабильный. За последние два года по всему городу было сдано в эксплуатацию более 200 тысяч квадратных метров офисных и складских площадей. Среди них БЦ «Скала», «Биг Бен», «Ладья», офисные центры «Витязь», «Деловой мир», «Глобус», Sky City и ОЦ «Алабинский». Готовятся к сдаче в эксплуатацию офисные центры «Вертикаль», «Москва» и «Галактика» гостиницей и подземным паркингом. На начальном этапе строительства находятся такие объекты, как офисный центр на ул. Урицкого с помещениями разной классности, административно-офисное здание на ул. Мичурина и ОЦ «Титаник» с помещениями под офисы высокого класса.

Самыми популярными районами Самары для аренды коммерческой недвижимости в связи со своей дешевизной и отдаленностью от центра города считаются Красноглинский и Куйбышевский административные районы. А самыми дорогими в плане аренды нежилой недвижимости являются Ленинский, Самарский и Октябрьский районы. При этом диапазон цен предлагаемых офисных помещений лежит в пределах от 10 до 195 тысяч рублей за квадратный метр.

Практически по всему городу стали появляться выгодные предложения по продаже и аренде помещений в подвалах зданий, которые были реконструированы и стали пригодны для размещения в них офисов. И такие предложения стали основой нижнего ценового сегмента всего рынка недвижимости. При этом в верхний ценовой сегмент занимают новые торговые площади с дорогим ремонтом, которые находятся в местах большого скопления людей и с высоким автомобильным трафиком.

Аренда коммерческой недвижимости в Самаре

Активность на рынке аренды нежилой недвижимости Самары остается на среднем уровне. Дело в том, что экономический кризис четко разделил имеющиеся предложения по качественным характеристикам. В частности, доход того или иного коммерческого объекта не зависит от места его расположения, зато наиболее востребованными остаются небольшие площади в местах высокой пешеходной активности. Поэтому арендная ставка на

подобные объекты повысилась приблизительно на 3%, по сравнению с началом года, и сегодня аренда производственных помещений в Самаре обойдется в среднем в 612 рублей за квадратный метр.

Традиционно самыми дорогими коммерческими помещениями являются офисы и торговые площади в Ленинском и Самарском районах, где аренда производственных помещений на 9% выше по отношению к таким же коммерческим объектам на периферии города.

Источник: <http://glob-news.ru/2017/02/21/sostoyanie-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-samary/>

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- Расположение объекта;
- Качество отделки;
- Площадь объекта;
- Имущественные права;

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

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

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента коммерческой недвижимости представлена в следующей ниже таблице.

Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

№	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость, руб. / кв.м.	Прямой источник	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)
1	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224	Продается офисное помещение в ЖД районе, Никитинская 21 . Общая площадь 222 кв. м. Первый этаж 65 кв. м. , отдельный вход в цоколь, на окнах ролл ставни кондиционеры в каждом помещении. Расположено в шаговой доступности от жд вокзала, что обеспечивает прекрасную транспортную развязку. Во вс помещении с улицы отдельный вход , есть запасный выход , окно погрузки- разгрузки . Предоставляется юр адрес.	222,00	7 200 000,00	32 432,43	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855396156/	Да
2	Самарская область, Самара, Дачная улица, 20	Продается помещение на первой линии по лице Тухачевского. Первый этаж, пять метров до дороги, огромный автомобильный трафик, собственная парковка, зона разгрузки. Внутри помещения большой торговый зал , офис, склад, бытовое помещение , напряжение 3 фазы 33,3 кВт , телефон-интернет, отопление, охрана.	309,00	12 000 000,00	38 834,95	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855427031/	Да
3	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 166	Продаются нежилые помещения на 1-м этаже 9-этажного МКД 2007г. п. , торгово-офисного назначения, общая площадь помещений 303,9 кв. м. Высота потолков 3,3 м. Ранее использовались под общепит.	303,90	13 000 000,00	42 777,23	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855398261/	Да

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-11
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)

4	Самарская область, Самара, Красноармейская улица, 74	<p>Продажа. ул. Красноармейская,74 Общая площадь: 146,3 кв. м.</p> <p>В продаже помещение, 146,3 кв. м. , цоколь с окнами на 2 стороны, отдельный вход, свежий ремонт, кондиционеры, сигнализация, рольставни, своя закрытая парковка.</p> <p>Плотная застройка новыми домами, большой пешеходный и автомобильный трафик. Располагается в непосредственной близости от железнодорожного вокзала и ТРК Гудок. Под торговлю или офисную деятельность.</p>	146,30	6 580 000,00	44 976,08	https://realty.yandex.ru/offer/7862613990443207656/	Да
5	Самарская область, Самара, Садовая улица, 335	<p>Нежилое офисное помещение на 1 этаже в доме современной постройки.</p> <p>Хороший ремонт, потолки 3 м, 3 входа, 3 санузла. Перед входом парковочные места. Рядом расположены офисы крупных международных и федеральных компаний. Хорошая транспортная доступность.</p>	338,00	13 840 000,00	40 946,75	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855427095/	Да

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

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

Основными факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, являются местоположение, площадь, качество отделки. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие ограничений (обременений) и правовой статус объекта.

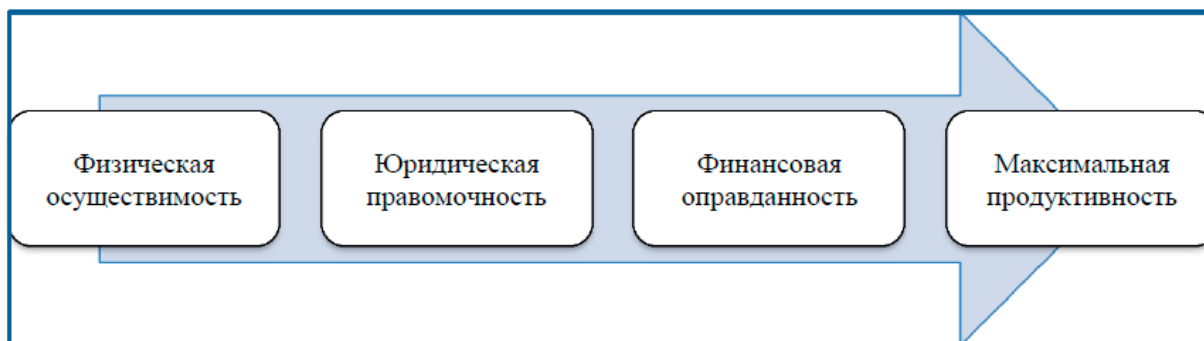
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 32 432,43 руб. за один квадратный метр до 44 976,08 руб. за один квадратный метр (с учетом НДС).

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- отбор вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Ближайшее окружение Объекта оценки – офисная и жилая застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- торговое;
- офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	-	+
Юридическая допустимость	-	+
Экономическая целесообразность	-	+
Максимальная стоимость	-	+

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);
- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы

Торговое назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к торговым зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта офисного назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству.

Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- окружения объекта оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- перспектив развития района;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта офисного назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве офисной недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве офисной недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве офисной недвижимости, т.е. текущее использование.

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

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

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

Полное право собственности

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

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы</i>

	<i>оценки. М. 2005)</i>
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустрашимое обесценение износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.
(Международные стандарты оценки).

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков

денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого

заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего дома, в целом может привести к существенным погрешностям.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

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

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

деятельности в РФ», **Оценщик** *счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.*

Вывод: *в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного и доходного подходов. По мнению Оценщика, применение данных методов позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.*

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Размещено 26-07-2017 Обновлено 17-09-2018	Размещено 11-07-2018 Обновлено 17-09-2018	Размещено 14-03-2017 Обновлено 17-09-2018	Размещено 02-05-2018 Обновлено 17-09-2018	Размещено 13-07-2018 Обновлено 17-09-2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224	Самарская область, Самара, Дачная улица, 20	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 166	Самарская область, Самара, Красноармейская улица, 74	Самарская область, Самара, Садовая улица, 335
8	Площадь, кв.м.	222,00	309,00	303,90	146,30	338,00
9	Стоимость, руб. с НДС	7 200 000,00	12 000 000,00	13 000 000,00	6 580 000,00	13 840 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	32 432,43	38 834,95	42 777,23	44 976,08	40 946,75
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	27 485,11	32 910,97	36 251,89	38 115,32	34 700,64
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
13	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

14	Ссылка на источник	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855396156/	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855427031/	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855398261/	https://realty.yandex.ru/offer/7862613990443207656/	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855427095/
----	--------------------	---	---	---	---	---

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

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Объем передаваемых прав.
- Финансовые условия.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Снижение цены в процессе торгов.
- Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
- Местоположение.
- Соотношение площадей.
- Площадь объекта.
- Состояние помещения.

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 169, корректировка на уторгование для объектов недвижимости из доверительного интервала составляет 9,5-10,5% в меньшую сторону.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высокотехнологичные объекты (Офисы)	7%	9,2%	10,2%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А.

В рамках данного отчета корректировка составит – 10,00%.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – **май 2018** г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 103, корректировка составит:

Матрицы коэффициентов
Таблица 103

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
100-250	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,77	0,84	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера

Матрицы коэффициентов
Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А.

9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – часть помещений находящаяся на 1 этаже

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224	Самарская область, Самара, Дачная улица, 20	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 166	Самарская область, Самара, Красноармейская улица, 74	Самарская область, Самара, Садовая улица, 335
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		7 200 000	12 000 000	13 000 000	6 580 000	13 840 000
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	222,00	309,00	303,90	146,30	338,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		32 432,43	38 834,95	42 777,23	44 976,08	40 946,75
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		27 485,11	32 910,97	36 251,89	38 115,32	34 700,64
5	Среднее значение, руб./кв.м		33 892,79				
	Коэффициент вариации		11,99%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 485,11	32 910,97	36 251,89	38 115,32	34 700,64
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-2 748,51	-3 291,10	-3 625,19	-3 811,53	-3 470,06
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,87	32 626,70	34 303,79	31 230,58

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,87	32 626,70	34 303,79	31 230,58
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,87	32 626,70	34 303,79	31 230,58
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224	Самарская область, Самара, Дачная улица, 20	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 166	Самарская область, Самара, Красноармейская улица, 74	Самарская область, Самара, Садовая улица, 335
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,90	32 626,70	34 303,80	31 230,60
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,90	32 626,70	34 303,80	31 230,60
12	Площадь, кв.м	457,80	222,0	309,0	303,9	146,3	338,0
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-3 087,34	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,90	32 626,70	31 216,46	31 230,60

13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		-3 710,49	-4 442,99	-4 894,01	-4 682,47	-4 684,59
	Скорректированная ед. цена		21 026,11	25 176,91	27 732,69	26 533,99	26 546,01
	Этаж расположения	1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		21 026,11	25 176,91	27 732,69	26 533,99	26 546,01
	Среднее значение, руб./кв.м		25 403,14				
14	Коэффициент вариации		10,27%				
15	Число внесенных корректировок	13,00	2	2	2	3	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-6 459,0	-7 734,1	-8 519,2	-11 581,3	-8 154,6
17	Относительная величина внесенных корректировок		-19,92%	-19,92%	-19,92%	-25,75%	-19,92%
		1,00	0,154	0,154	0,154	0,231	0,154
		30,31	6,494	6,494	6,494	4,329	6,494
18	Удельный вес	1,21	0,214	0,214	0,214	0,143	0,214
19	Удельная стоимость		4 499,59	5 387,86	5 934,80	3 794,36	5 680,85
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	25 297,46					

9.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - часть помещений находящаяся на цокольном этаже

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224	Самарская область, Самара, Дачная улица, 20	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 166	Самарская область, Самара, Красноармейская улица, 74	Самарская область, Самара, Садовая улица, 335
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		7 200 000	12 000 000	13 000 000	6 580 000	13 840 000
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	222,00	309,00	303,90	146,30	338,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		32 432,43	38 834,95	42 777,23	44 976,08	40 946,75
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		27 485,11	32 910,97	36 251,89	38 115,32	34 700,64
5	Среднее значение, руб./кв.м		33 892,79				
	Коэффициент вариации		11,99%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		27 485,11	32 910,97	36 251,89	38 115,32	34 700,64
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-2 748,51	-3 291,10	-3 625,19	-3 811,53	-3 470,06

	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,87	32 626,70	34 303,79	31 230,58
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,87	32 626,70	34 303,79	31 230,58
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,87	32 626,70	34 303,79	31 230,58
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224	Самарская область, Самара, Дачная улица, 20	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 166	Самарская область, Самара, Красноармейская улица, 74	Самарская область, Самара, Садовая улица, 335
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,90	32 626,70	34 303,80	31 230,60
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,90	32 626,70	34 303,80	31 230,60
12	Площадь, кв.м	457,80	222,0	309,0	303,9	146,3	338,0
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-9,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-3 087,34	0,00

	Скорректированная ед. цена		24 736,60	29 619,90	32 626,70	31 216,46	31 230,60
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		-3 710,49	-4 442,99	-4 894,01	-4 682,47	-4 684,59
	Скорректированная ед. цена		21 026,11	25 176,91	27 732,69	26 533,99	26 546,01
	Этаж расположения	-1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Корректировка		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
	Корректировка ед. цены		-3 784,70	-4 531,84	-4 991,88	-4 776,12	-4 778,28
	Скорректированная ед. цена		17 241,41	20 645,07	22 740,81	21 757,87	21 767,73
	Среднее значение, руб./кв.м		20 830,58				
14	Коэффициент вариации		10,27%				
15	Число внесенных корректировок	18,00	3	3	3	4	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-10 243,7	-12 265,9	-13 511,1	-16 357,5	-12 932,9
17	Относительная величина внесенных корректировок		-31,58%	-31,58%	-31,58%	-36,37%	-31,58%
		1,00	0,167	0,167	0,167	0,222	0,167
		28,46	5,988	5,988	5,988	4,505	5,988
18	Удельный вес	1,32	0,210	0,210	0,210	0,158	0,210
19	Удельная стоимость		4 415,48	5 287,15	5 823,86	4 192,37	5 574,66

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	25 293,52					
-----------	---	------------------	--	--	--	--	--

9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Доля в праве	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	68,67	25 297,46	1 737 176,58	0,50	868 588,29
2	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	389,13	25 293,52	9 842 467,44	0,50	4 921 233,72
	Итого:			457,80		11 579 644,02		5 789 822,01

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

5 789 822,01 руб. (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать два рубля 01 копейка)

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного отчета для расчета рыночной стоимости помещения использовался метод дисконтирования денежного потока. Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Спрос на аренду помещений значительно превосходит спрос на приобретение объектов в собственность. Вероятно, это связано с отсутствием в настоящий момент на российском рынке крупных торговых компаний, готовых вложить значительные средства в недвижимость.

Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Понятие «доход» имеет несколько различных значений. Для целей определения рыночной стоимости методом дисконтирования денежного потока выделяют три основных уровня дохода:

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;

Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;

Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

- Условно-постоянные, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Условно-переменные, размер которых зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Резерв на замещение, средства, необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объект с целью сохранения стабильного уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

На основании экспертных исследований сборников предложений и спроса объектов недвижимости, были получены аналоги для определения средних ставок арендной платы за 1 кв.м. в год. Выбор аналогов производился на основании журнала «Rway», банков данных риэлтерских фирм. Предпосылкой поиска сравнимых аналогов являлись местоположение и средняя площадь помещения. Выборка данных приведена ниже:

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Размещено 11-07-2017 Обновлено 16-09-2018	Размещено 29-01-2018 Обновлено 17-09-2018	Размещено 18-12-2017 Обновлено 17-09-2018	Размещено 03-05-2017 Обновлено 17-09-2018	Размещено 10-04-2017 Обновлено 17-09-2018
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Ленинский, Маяковского, д.14	Самарская область, Самара, Молодогвардейская улица	Самарская область, Самара, Самарская улица, 270	Самарская область, Самара, проспект Ленина, 3	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Братьев Коростелёвых, 154
8	Площадь, кв.м.	233,00	197,00	244,90	450,00	400,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	14 400,00	7 918,78	7 349,94	14 400,00	6 600,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	14 400,00	7 918,78	7 349,94	14 400,00	6 600,00
11	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
12	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
13	Ссылка на источник	https://realty.yandex.ru/offer/5154799672418803839/	https://realty.yandex.ru/offer/7862614152855393430/	https://realty.yandex.ru/offer/7862613990442429399/	https://realty.yandex.ru/offer/7862614040056664478/	https://realty.yandex.ru/offer/7862614013488687416/

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставки аренды проводились следующие дополнительные корректировки.

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Объем передаваемых прав.
- Финансовые условия.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Снижение цены в процессе торгов.
- Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
- Местоположение.
- Соотношение площадей.
- Площадь объекта.
- Состояние помещения.

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 169 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 7,9-8,9% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 8,4%

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Бизнес-центры и офисы (Офисы)	8,2%	7,8%	8,7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – май 2018г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

Ставки аренды на площади могут значительно различаться в зависимости от местоположения, которое определяется характером окружающей застройки, престижностью района и другими факторами. Все Аналоги расположены в сопоставимых районах, ставки не корректировались.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 104, корректировка составит:

Таблица 104

Площадь, кв.м		Арендная ставка аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
анки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Лейфера Л.А.

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. Часть помещений, находящаяся на 1 этаже.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Маяковского, д.14	Самарская область, Самара, Молодогвардейская улица	Самарская область, Самара, Самарская улица, 270	Самарская область, Самара, проспект Ленина, 3	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Братьев Коростелёвых, 154
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		14 400	7 919	7 350	14 400	6 600
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	233,00	197,00	244,90	450,00	400,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		14 400,00	7 919,00	7 350,00	14 400,00	6 600,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		12 203,39	6 711,02	6 228,81	12 203,39	5 593,22
5	Среднее значение, руб./кв.м		8 587,97				
	Коэффициент вариации		38,71%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		12 203,39	6 711,02	6 228,81	12 203,39	5 593,22
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
	Корректировка ед. цены		-1 025,08	-563,73	-523,22	-1 025,08	-469,83

	Скорректированная ед. цена		11 178,31	6 147,29	5 705,59	11 178,31	5 123,39
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 178,31	6 147,29	5 705,59	11 178,31	5 123,39
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 178,31	6 147,29	5 705,59	11 178,31	5 123,39
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Маяковского, д.14	Самарская область, Самара, Молодогвардейская улица	Самарская область, Самара, Самарская улица, 270	Самарская область, Самара, проспект Ленина, 3	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Братьев Коростелёвых, 154
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 178,30	6 147,30	5 705,60	11 178,30	5 123,40
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 178,30	6 147,30	5 705,60	11 178,30	5 123,40
12	Площадь, кв.м	457,80	233,0	197,0	244,9	450,0	400,0

	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-1 006,05	-553,26	-513,50	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 172,25	5 594,04	5 192,10	11 178,30	5 123,40
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		-1 525,84	-839,11	-778,82	-1 676,75	-768,51
	Скорректированная ед. цена		8 646,41	4 754,93	4 413,28	9 501,55	4 354,89
16	Этаж расположения	1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		8 646,41	4 754,93	4 413,28	9 501,55	4 354,89
	Среднее значение, руб./кв.м		6 334,21				
14	Коэффициент вариации		39,85%				
15	Число внесенных корректировок	13,00	3	3	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-3 557,0	-1 956,1	-1 815,5	-2 701,8	-1 238,3
17	Относительная величина внесенных корректировок		-24,70%	-24,70%	-24,70%	-18,76%	-18,76%
		1,00	0,231	0,231	0,231	0,154	0,154
		25,98	4,329	4,329	4,329	6,494	6,494
18	Удельный вес	1,00	0,167	0,167	0,167	0,250	0,250
19	Удельная стоимость		1 443,95	794,07	737,02	2 375,39	1 088,72

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	6 439,15					
----	--	----------	--	--	--	--	--

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. Часть помещений, находящаяся на цокольном этаже.

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Маяковского, д.14	Самарская область, Самара, Молодогвардейская улица	Самарская область, Самара, Самарская улица, 270	Самарская область, Самара, проспект Ленина, 3	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Братьев Коростелёвых, 154
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		14 400	7 919	7 350	14 400	6 600
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	233,00	197,00	244,90	450,00	400,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		14 400,00	7 919,00	7 350,00	14 400,00	6 600,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		12 203,39	6 711,02	6 228,81	12 203,39	5 593,22
5	Среднее значение, руб./кв.м		8 587,97				
	Коэффициент вариации		38,71%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		12 203,39	6 711,02	6 228,81	12 203,39	5 593,22
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
	Корректировка ед. цены		-1 025,08	-563,73	-523,22	-1 025,08	-469,83

	Скорректированная ед. цена		11 178,31	6 147,29	5 705,59	11 178,31	5 123,39
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 178,31	6 147,29	5 705,59	11 178,31	5 123,39
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 178,31	6 147,29	5 705,59	11 178,31	5 123,39
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Маяковского, д.14	Самарская область, Самара, Молодогвардейская улица	Самарская область, Самара, Самарская улица, 270	Самарская область, Самара, проспект Ленина, 3	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Братьев Коростелёвых, 154
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 178,30	6 147,30	5 705,60	11 178,30	5 123,40
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 178,30	6 147,30	5 705,60	11 178,30	5 123,40
12	Площадь, кв.м	457,80	233,0	197,0	244,9	450,0	400,0

	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-1 006,05	-553,26	-513,50	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 172,25	5 594,04	5 192,10	11 178,30	5 123,40
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		-1 525,84	-839,11	-778,82	-1 676,75	-768,51
	Скорректированная ед. цена		8 646,41	4 754,93	4 413,28	9 501,55	4 354,89
16	Этаж расположения	-1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Корректировка		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
	Корректировка ед. цены		-1 556,35	-855,89	-794,39	-1 710,28	-783,88
	Скорректированная ед. цена		7 090,06	3 899,04	3 618,89	7 791,27	3 571,01
	Среднее значение, руб./кв.м		5 194,05				
14	Коэффициент вариации		39,85%				
15	Число внесенных корректировок	18,00	4	4	4	3	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-5 113,3	-2 812,0	-2 609,9	-4 412,1	-2 022,2
17	Относительная величина внесенных корректировок		-35,51%	-35,51%	-35,51%	-30,64%	-30,64%
		1,00	0,222	0,222	0,222	0,167	0,167
		25,49	4,505	4,505	4,505	5,988	5,988
18	Удельный вес	1,00	0,177	0,177	0,177	0,235	0,235
19	Удельная стоимость		1 530,41	841,62	781,15	2 232,86	1 023,40

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	6 409,44					
----	--	----------	--	--	--	--	--

10.3 Определение ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования отражает масштаб ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает действительную инфляцию и возможность вложений капитала.

С учетом российских условий наиболее обоснованной представляется расчет ставки дисконтирования по модели кумулятивного построения. Данный метод расчета является наиболее гибким с точки зрения учета рыночных колебаний.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f$$

где: R - коэффициент капитализации;

O_n - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

O_f - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$O_n = R_f + S_1 + S_2$$

где: O_n - ставка дисконтирования;

R_f - безрисковая ставка;

S_1 - риск инвестирования;

S_2 - риск низкой ликвидности.

Безрисковая ставка

Под безрисковой ставкой подразумевается ставка, по которой привлекают средства наиболее надежные заемщики в рамках конкретной страны. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. В мировой практике к таким вложениям относились инвестиции в государственные ценные бумаги (облигации) со сроком погашения через 10-20 лет. В нашей стране вопрос о безрисковой ставке, на сегодняшний момент, является очень спорным. Мы можем говорить только о вложениях с наименьшей степенью риска. Существуют различные мнения о том, что лучше принимать за безрисковую ставку доходности. Споров и мнений на этот счет сейчас много, но мне хотелось бы выделить три. За безрисковую ставку доходности можно принимать доходность по государственным долгосрочным облигациям правительства РФ, по депозитам Сбербанка или по государственным ценным бумагам западных правительств. Принимать за безрисковую ставку доходность по депозитам Сбербанка нерационально, так как безрисковая ставка должна покрывать хотя бы темпы инфляции, а ставки по депозитам Сбербанка настолько малы, что не обеспечивают даже этого минимального покрытия. Доходность по иностранным государственным ценным бумагам можно принимать за безрисковую, но лишь только в том случае, если объектом оценки является иностранная компания, совместное предприятие, предприятие экспортер или предприятие, чьи акции котируются на международных биржах. Если же речь идет, к примеру, о сельскохозяйственной организации, то этот подход будет неверен. Говорить же о доходности по государственным ценным бумагам правительства РФ как о безрисковой после всем известных событий достаточно трудно, но все же это до сих пор является наиболее рациональным вариантом.

Исходя из этого, за безрисковую ставку доходности принят Индекс государственных облигаций (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России)². Безрисковая ставка дохода (R_f) определена на основе последних рыночных данных и составила $R_f = 8,99\%$

14.09.2018	7,30	7,45	7,58	7,69	8,02	8,26	8,60	8,81	8,95	9,01	8,99	8,95
13.09.2018	7,28	7,42	7,54	7,65	7,99	8,23	8,57	8,78	8,92	8,98	8,98	8,94
12.09.2018	7,28	7,44	7,58	7,69	8,01	8,25	8,60	8,80	8,92	8,95	8,93	8,88
11.09.2018	7,14	7,34	7,52	7,67	8,10	8,36	8,73	8,94	9,06	9,07	9,04	9,00
10.09.2018	7,30	7,53	7,72	7,89	8,34	8,65	9,02	9,18	9,24	9,21	9,16	9,10

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» <http://www.moex.ru/>

Риск инвестирования (S1). Риски инвестирования в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как “прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция”.

² http://www.cbr.ru/hd_base/zycs_params/

Таблица 10-1 Расчет риска инвестирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания, риски строительно-монтажных работ	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Социальная репутация	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	10	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	30	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов	10	10									
Средневзвешенное значение балла		3									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	%	3,00%									

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

1. *Ухудшение общей экономической ситуации.* В условиях мирового финансового кризиса. Риск ухудшения общей экономической ситуации в регионе определен как низкий.
2. *Увеличение числа конкурирующих объектов.* В качестве конкурентов рассматриваются объекты недвижимости аналогичного назначения, расположенные в том же экономическом регионе.
3. *Изменение федерального и местного законодательства.* Вероятность изменения федерального законодательства очень низка. В связи с этим принимается риск на низком уровне.

4. *Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации.* Район расположения Объектов анализа относится к не сейсмичным районам. Угроза вымывания грунта подземными водами отсутствует. Исходя из этого, надбавка устанавливается на низком уровне.
5. *Внешний износ объекта.* Внешнее окружение объектов анализа вполне сочетается с их функциональным назначением. В основном преобладают объекты торгового назначения. Поэтому премия за риск устанавливается на низком уровне. *Ускоренный моральный износ объекта.* Надбавка за ускоренный моральный износ объекта определяется способностью конструктивных и архитектурных решений оцениваемых объектов гибко реагировать на изменение потребностей арендаторов и архитектурного облика окружения. Поэтому вероятность ускоренного функционального износа объекта оценивается как низкая.
6. *Неполучение арендных платежей или другого дохода от эксплуатации объекта.* При условии самостоятельной эксплуатации собственником объекта недвижимости имеется риск неполучения требуемого дохода, в связи с этим необходима компенсация за риск неполучения планируемого дохода. При сдаче в аренду объекта недвижимости помимо субъективных факторов, таких как деловая порядочность арендаторов, вероятность неполучения платежей зависит от размера объекта и количества арендаторов: чем больше арендаторов, тем больше вероятность задержки арендных платежей. Планируемые к строительству объекты будут иметь достаточно большие площади, поэтому предполагается достаточно большое количество потенциальных арендаторов. Однако с увеличением количества арендаторов диверсифицируется риск неполучения арендных платежей: единичные случаи неполучения платежей будут незначительно влиять на величину общего дохода от аренды. Компенсация за риск неполучения планируемого дохода устанавливается на низком уровне.
7. *Неэффективный менеджмент.* Эффективность менеджмента (управления объектом недвижимости) характеризуется способностью получения максимальной прибыли от сдачи объекта в аренду. Объекты анализа предполагается эксплуатировать в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием. Эффективность менеджмента напрямую зависит от их работы с клиентами, арендаторами, поставщиками услуг, а именно от способов их привлечения и сотрудничества, применения гибкой системы платы, стимулирования своевременной оплаты и т.д. Вероятность неэффективного управления зависит от двух факторов: размера объекта и квалификации специализированной компании, осуществляющей деятельность по управлению недвижимостью (если таковая имеется). Площадь данного объекта такова, что привлечение специализированной компании по управлению недвижимостью не является выгодным, и управление может осуществлять собственник или уполномоченное собственником лицо. В связи с этим надбавка за неэффективный менеджмент будет установлена на низком уровне.
8. *Финансовые проверки.* Практика заключения договоров носит, как правило, внутренний характер на договорной основе, что обуславливает достижения взаимных соглашений, которые должны быть тщательно оформлены в соответствии с действующим законодательством, в связи с чем, возрастает риск недоучета каких – либо факторов, носящих финансовый характер. Таким образом, риск устанавливается на низком уровне.
9. *Криминогенные факторы.* Деятельность объекта анализа относится к разрешенным на территории видам деятельности подлежащим лицензированию, однако использование объекта оценки в качестве игрового клуба увеличивает фактор риска. Поэтому надбавка за данный вид риск установлена на низком уровне.

10. *Социальная репутация.* Фактор социальной репутации для недвижимости включает в себя как расположение объекта на карте города, так и соответствие формата объекта существующим коммерческим целям. Объект недвижимости имеет хорошую социальную репутацию. Таким образом, надбавка за социальную репутацию принята на низком уровне.

На основе вышеприведенной таблицы риск инвестирования в недвижимость составил 3,00%.

Риск низкой ликвидности (S₂). при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции.

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича время ликвидности объектов недвижимости в 2007 – 2017 гг. составляет:

Рисунок 10-1 Время ликвидности объектов недвижимости

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.					
		2007 г.	2014 г.	2015 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	май 2017 г.
3	Офисные						
	Москва	4...7	4...6	4...8	6...10	5...12	5...10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	7...11	8...10	8...11		6...12
	Иркутск		-	3...5	4...6		
	Санкт-Петербург	4...8	4...7	5...8	7...10		

Источник информации: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1.

В выше представленной таблице отсутствует регион объекта оценки (г. Воронеж), из наиболее соответствующих регионов представлен г. Иркутск.

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 5 месяцев в среднем. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

$$P_1 = \frac{r_0}{12} \times T_{\text{ЭКСП}}$$

где: T_{эксп} – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

Тогда риск низкой ликвидности составит:

$$S_2 = 8,99\% \times 5 / 12 = 3,75\%.$$

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,99%

Премия за риск вложения в недвижимость	3,00%
Премия за низкую ликвидность	3,75%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	1,20%
Ставка дисконтирования дохода	18,94%
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	19,00%

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы объекта стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета ставки дисконта:

Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта;

Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.

Модель Гордона. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины годового износа и капитальных вложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$V_{\text{term}} = CF_{(t+1)} / (R - g),$$

где:

$V_{\text{(term)}}$ – стоимость в постпрогнозный период;

$CF_{(t+1)}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;

R – ставка дисконта;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

Конечная стоимость V_{term} по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода.

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 1%. Ставка капитализации принимается равной **17,00%** из расчета:

$$K = R - g = 19,00\% - 2\% = 17,00\%$$

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы:

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель.

В соответствии с «Справочником оценщика недвижимости – 2017» таблица 5:

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высокотрассовые офисы	13,4%	12,7%	14,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А.»

Динамика дохода:

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 88, значение среднегодового роста цен для высокотрассовой торговой недвижимости составляет:

Рисунок 10-2 Значение среднегодового роста цен

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		Цены предложенной объектов	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высокотрассовые офисы	3,6%	2,4%	4,8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А.»

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 1%.

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

постоянные:

расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;
налог на недвижимость (имущество);
расходы на страхование;
расходы на замещение.

переменные:

премия за управление;
прочие услуги;
инвестиционные вложения.

Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:

При проведении текущего ремонта производственных и общественных зданий и сооружений производятся работы направленные на систематическую и своевременную защиту частей зданий и сооружений от преждевременного износа путем проведения мер по устранению мелких повреждений и поломок.

При проведении текущего ремонта зданий и сооружений выполняется следующий примерный объем работ:

1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних приямков вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны:

- 2.1. Установка на растворе отдельных ослабленных (выпавших) кирпичей.
- 2.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
- 2.3. Возобновление защитного слоя бетона железобетонных конструкций и панелей.
- 2.4. Очистка и тщательная шпаклевка вертикальных и горизонтальных швов крупноблочных и крупнопанельных стен в местах проникновения атмосферной влаги.
- 2.5. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.

3.2. Закладка отверстий и проемов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.

3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.

3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.

4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.

4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.

4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.

4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.

4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.

4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).

5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).

5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

6. Окна, двери и ворота:

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и в пандусах.

7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).

8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовываемой поверхности).

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).

9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).

9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

10. Центральное отопление:

10.1. Промывание трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

- 12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
- 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).

13. Горячее водоснабжение:

- 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
- 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
- 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

- 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
- 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
- 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
- 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

- 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
- 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
- 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
- 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 25, значение процента операционных расходов составляет:

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Капитальные резервы (расходы на замещение). Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы, интересующая нас величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;

капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет;

накопление происходит по ставке 8,99% (ставка по долгосрочным валютным вкладам в Сбербанке РФ. Источник: Бюллетень Банковской статистики ЦБ РФ №7 (230) табл. 4.2.3 «Средневзвешенные процентные ставки привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций»).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула³:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где:}$$

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;

C_r - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (8,99%);

n - период дисконтирования (30 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице:

Таблица 10-2 Расчет расходов на замещение

Показатель	Значение
Восстановительная стоимость здания без НДС в текущих ценах, руб	13 734 000,00
Общая площадь здания, кв. м	457,80
Площадь объекта оценки, кв. м	457,80
Восстановительная стоимость объекта оценки без НДС в текущих ценах,	13 734 000,00

³ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

руб.	
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.	4 120 200,00
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30,00
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,99%)	0,007350
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	30 283,47

Расходы на страхование:

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 1% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Предполагается, что страхование будет осуществляться на базе рыночной стоимости (сравнительный подход) по тарифу 0,95%.

Налог на имущество:

Налог на имущество (недвижимость) является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от рыночной стоимости (сравнительный подход) объекта недвижимости.

Таблица 10-3 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение	457,80	457,80	457,80	457,80	457,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год (помещения на 1 этаже)	6 439,15	6 670,96	6 911,11	7 159,91	7 417,67
Площадь помещений расположенных на 1 этаже	68,67	68,67	68,67	68,67	68,67
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год (помещения на цокольном этаже)	6 409,44	6 640,18	6 879,23	7 126,88	7 383,45
Площадь помещений расположенных на цокольном этаже	389,13	389,13	389,13	389,13	389,13
Потенциальный валовой доход в год, руб.	2 936 281,82	3 041 988,07	3 151 500,69	3 264 953,83	3 382 493,30
Потери при сборе арендной платы, руб.	325 927,28	337 660,68	349 816,58	362 409,88	375 456,76
Действительный валовой доход, руб.	2 610 354,54	2 704 327,39	2 801 684,11	2 902 543,95	3 007 036,54
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>955 279,16</i>	<i>974 094,88</i>	<i>993 588,12</i>	<i>1 013 782,78</i>	<i>1 034 704,81</i>
Операционные расходы	522 658,16	541 473,88	560 967,12	581 161,78	602 083,81
налог на недвижимость (имущество)	302 148,00	302 148,00	302 148,00	302 148,00	302 148,00
расходы на страхование	130 473,00	130 473,00	130 473,00	130 473,00	130 473,00
<i>Капитальные резервы (расходы на замещение)</i>	<i>30 283,47</i>	<i>30 283,47</i>	<i>30 283,47</i>	<i>30 283,47</i>	<i>30 283,47</i>
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>1 648 080</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	-23 288	1 699 949	1 777 813	1 858 478	1 942 048
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	19,00%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,917	0,770	0,647	0,544	0,499
Текущая стоимость денежного потока, руб.	-21 355	1 308 961	1 150 245	1 011 012	
Сумма текущих стоимостей	3 448 863,00				
Ставка капитализации, %	18,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	10 789 155,56				
Текущая стоимость реверсии, руб.	5 383 788,62				
Сумма текущих стоимостей	8 832 651,62				
Справедливая стоимость объекта по доходному подходу, руб.	8 832 651,62				
Доля в праве	0,50				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	4 416 325,81				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

4 416 325,81 руб. (Четыре миллиона четыреста шестнадцать тысяч триста двадцать пять рублей 81 копейка).

10.4 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	1,00	0,00
учет специфических особенностей объекта	0,00	1,00	0,00
наличие достоверной информации	0,00	1,00	0,00
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	1,00	0,00
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	1,00	0,00
учет рисков	0,00	1,00	0,00
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	1,00	0,00
Итоговое значение весов	не применялся	1,00	0,00

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	5 789 822,01	1	5 789 822,01
Доходный	4 416 325,81	0	0,00
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			5 789 822,01

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265, на 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

5 789 822,01 (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать два рубля 01 копейка)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	5 789 822,01
	Итого:			457,80		5 789 822,01

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объектов оценки был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и доходный подход с последующей корректировкой на особенности фактического использования объектов оценки, от использования затратного подхода в Отчете представлен обоснованный отказ.

Таблица 11-1 Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:549	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	5 789 800,00
	Итого:			457,80		5 789 800,00

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 20 сентября 2018 года составляет округленно без НДС:

5 789 800,00 руб. (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот рублей 00 копеек)

Оценщик

/ Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

/ Миронов Ан.А./



12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 20 сентября 2018 года и представлена в Отчете об оценке 500-179-13-0918-11 от 20 сентября 2018 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 20 сентября 2018 года без НДС составляет:

5 789 800,00 руб. (Пять миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот рублей 00 копеек)

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0508006:5 49	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	457,80	0,50	5 789 800,00
	Итого:			457,80		5 789 800,00

Оценщик

Миронов Ая.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Миронов Ан.А./

13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 100, июнь 2017 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
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.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

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

Страхователь

1

Страховщик

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

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

Страхователь

2

Страховщик

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

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



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь _____

Страховщик _____

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

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



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022694/16

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 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 300.000,- (Триста тысяч)**.
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. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) 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.

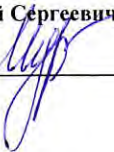
12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

Дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы

(Ф.И.О. оценщика)

16.12.2001

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

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

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

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

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



*Исполнительный
директор НИ АРМО
Должность, указанноего лица*



Петровская Е.В.

Москва



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

Дата

№ 2860-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

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

(Ф.И.О. оценщика)

24.05.2012

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

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ
03.04.2018 №17-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

30.08.2006

г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной
деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

09.04.2018 № 07-02775/18

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

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Врио начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 2-х экземплярах
экз. № 2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

000382 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Александру Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

005778 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007080-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

000733 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»


выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012897-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»


выдан

Миронову Антону Андреевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 21 г.

004242 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 21 г.

004243-KA2



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"16" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 30.05.2014г.

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

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Нежилое помещение. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 457.8 кв.м, 1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,
Адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0508006:549

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июня 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/570/2014-514

Регистратор

Ремизова Н. В.

М.П.

63-АМ № 157390

137

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

Кошарский Андрей Исаакович, доля в праве: 1/2

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



Регистратор

Ремизова Н. В.

М.П.

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Алабинская

Помещение свободного назначения, 338 м²

Самара, Садовая улица, 335

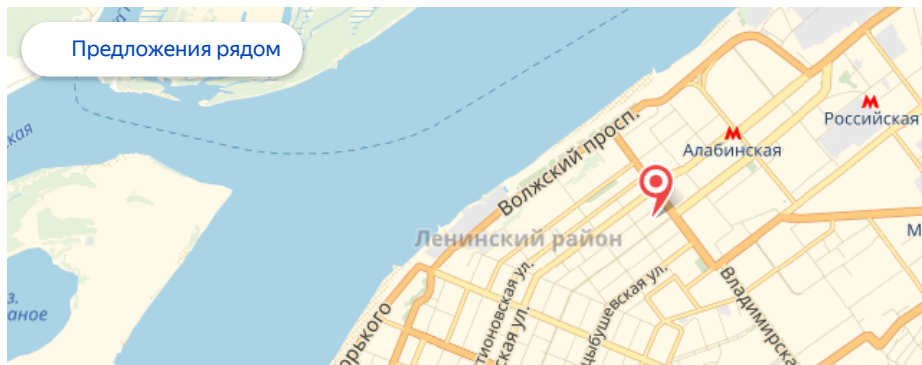
Алабинская 14 мин. Московская 14 мин. Российская 18 мин.

В избранное

6 часов назад Просмотры: 53



ЕЩЕ 3 ФОТО



Предложения рядом

8 мин до Метро Алабинская Маршрут

338 м² общая 1 комната 1 этаж

Описание от продавца

Нежилое офисное помещение на 1 этаже в доме современной постройки. Хороший ремонт, потолки 3 м, 3 входа, 3 санузла. Перед входом парковочные места. Рядом расположены офисы крупных международных и федеральных компаний. Хорошая транспортная доступность.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 987 430-45-57

Реше... агентство

Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 13 июля

13,84 млн ₽

40 950 ₽ за м²

+7 987 430-45-57

Решетнев Андрей агентство

Реклама

Мотоэкипировка по низким ценам!

osa-moto.com



Крытая мотошкола

magic-drive.ru



Автошкола СОЮЗ - 23 500 руб.

Без дополнительных платежей все включено. Все районы города. Звоните.

soyuz77.ru >

31 м² с отделкой за 2,8 млн ₽

Дома построены, выдаём ключи. Ипотека 7,4%. ЖК «Шолохово» под Долгопрудным.

sholohovo.ru >

Проектная декларация на рекламируе

Похожие объявления

[Помещение свободного назнач...](#) **14 млн ₽**
 М Алабинская, 16 мин. пешком
 улица Чкалова, 72

11 сентября 2018

[Помещение свободного назнач...](#) **19 млн ₽**
 М Алабинская, 12 мин. пешком
 Садовая улица, 357

5 часов назад

[Помещение свободного назнач...](#) **13 млн ₽**
 М Алабинская, 16 мин. на транспорте
 Ленинская улица, 166

6 часов назад

Реклама

Автошкола рядом с Вами от 14 900 р.

Не упусти скидку! Опытные инструкторы. Сопровождение в ГИБДД. Удобный график. Звони!

[liderpdd.ru >](http://liderpdd.ru)

Мотоцикл BMW F 800 GT в наличии

У нас лучшие цены на рынке. Звоните, расскажем про спецпредложения.

[moto-rolf.ru >](http://moto-rolf.ru)

[Помещение свободного назнач...](#) **18,55 млн ₽**
 М Алабинская, 23 мин. пешком
 Ленинская улица, 224

7 часов назад

[Помещение свободного назнач...](#) **11 млн ₽**
 М Алабинская, 16 мин. пешком
 улица Пушкина, 268

5 часов назад

Показать ещё 5

Как выселить жильцов из арендуемой ими квартиры

Перепланировка и ремонт в новостройке

Малогабаритные квартиры

Как взять ипотеку

[Все статьи](#)

В САМАРЕ

У МЕТРО

В РАЙОНЕ

В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ...

В РОССИИ

Офисы

Алабинская

113-й км

Берёза

Адыгея

Торговые помещения

Безымянка

41 Километр

Самара

Алтай

Помещения свободног...

Гагаринская

6-й Тупик

Алтайский край

Склады

Кировская

Верхние Ямы

Амурская область

Производственные пом...

Московская

Горелый Хутор

Архангельская область

Участки коммерческо...

Победа

Железнодорожный

Астраханская область

Все разделы

Все станции метро

Все районы

Все регионы

[Вся недвижимость](#)

[Обратная связь](#)

[Реклама](#)

[Пользовательское соглашение](#)

[Помощь](#)

Яндекс.Недвижимость — аренда и продажа недвижимости в Самаре.

[Мобильная версия](#)

© 2010–2018 ООО «Яндекс.Вертикали»

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Московская

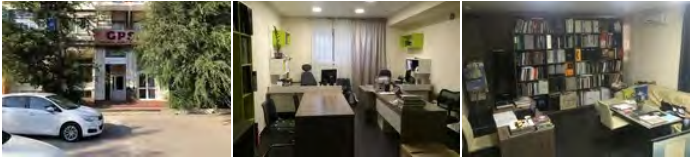
Помещение свободного назначения, 146,3 м²

Самара, Красноармейская улица, 74

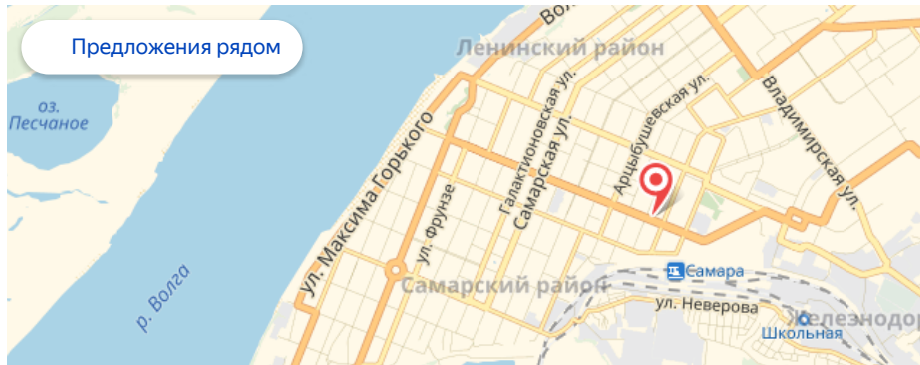
🚇 Московская 15 мин. 🚇 Алабинская 17 мин. 🚇 Гагаринская 18 мин.

В избранное

6 часов назад Просмотры: 331



ЕЩЕ 10 ФОТО



Предложения рядом

14 мин

до

Маршрут

Рекомендуемое назначение: продуктовый магазин.

146,3 м²
общая

4 комнаты

Описание от продавца

Продажа.
ул. Красноармейская,74
Общая площадь: 146,3 кв. м.

В продаже помещение, 146,3 кв. м. цоколь с окнами на 2 стороны, отдельный вход, свежий ремонт, кондиционеры, сигнализация, рольставни, своя закрытая парковка. Плотная застройка новыми домами, большой пешеходный и автомобильный трафик. Располагается в непосредственной близости от железнодорожного вокзала и ТРК Гудок. Под торговлю или офисную деятельность.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 917 012-45-02



Писарев Андрей...
агентство

Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 2 апреля

6,58 млн ₽

45 000 ₽ за м²

+7 917 012-45-02



Писарев Андрей Кон...
агентство

Реклама

**Автошкола при
«АКАДЕМИИ
ПРЕЗИДЕНТА»**

avtoshkola-drive.ru

**Мотоцикл BMW F 800 GT
в наличии**

moto-rolf.ru

Реклама

**Новый BMW
в БорисХоф. Ваши**

**Автозапчасти
в Одинцово недорого!**

142

условия.

Гарантия достойной цены на а/м BMW в наличии. Кредит от 7% первый взнос 0%

[bmw-borishof-sever.ru >](http://bmw-borishof-sever.ru)

Содействие в подборе финансовых ус

Магазин автозапчастей по низким ценам в Одинцово. Выбор по VIN или марке. Скидки!

[todetal.ru >](http://todetal.ru)

Похожие объявления

Помещение свободного назнач... **8,55 млн Р**
M Московская, 14 мин. на транспорте 60 000 Р за м²
 Братьев Коростелёвых улица 1 этаж из 10

9 часов назад

Помещение свободного назнач... **5,9 млн Р**
M Московская, 14 мин. на транспорте 60 000 Р за м²
 Братьев Коростелёвых улица 1 этаж из 10

9 часов назад

Помещение свободного назнач... **7,77 млн Р**
M Алабинская, 12 мин. на транспорте 57 500 Р за м²
 Самарская улица,95А

5 часов назад

Реклама

Автошкола рядом с Вами от 14 900 р.

Не уппусти скидку! Опытные инструкторы. Сопровождение в ГИБДД. Удобный график. Звони!

[liderpdd.ru >](http://liderpdd.ru)

Мотошкола «АМК». Крытая площадка

Опыт работы 25 лет. Высокое качество. Вождение 500р. 1ак.ч. Организованные экзамены.

[avtomotoclub.ru >](http://avtomotoclub.ru)

Помещение свободного назнач... **7,2 млн Р**
M Московская, 17 мин. на транспорте 32 432 Р за м²
 Никитинская улица, 21 1 этаж из 1

6 часов назад

Помещение свободного назнач... **6,5 млн Р**
M Московская, 16 мин. на транспорте 40 625 Р за м²
 Молодогвардейская улица, 96

4 часа назад

[Показать ещё 5](#)

Справочник недвижимости

[Как выселить жильцов из арендуемой ими квартиры](#)[Перепланировка и ремонт в новостройке](#)[Малогабаритные квартиры](#)[Евродушка и евротрёшка: что это?](#)[Все статьи](#)

[В САМАРЕ](#)[У МЕТРО](#)[В РАЙОНЕ](#)[В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ...](#)[В РОССИИ](#)[Офисы](#)[Алабинская](#)[113-й км](#)[Берёза](#)[Адыгея](#)[Торговые помещения](#)[Безымянка](#)[41 Километр](#)[Самара](#)[Алтай](#)[Помещения свободн...](#)[Гагаринская](#)[6-й Тупик](#)[Алтайский край](#)[Склады](#)[Кировская](#)[Верхние Ямы](#)[Амурская область](#)[Производственные пом...](#)[Московская](#)[Горелый Хутор](#)[Архангельская область](#)[Участки коммерческо...](#)[Победа](#)[Железнодорожный](#)[Астраханская область](#)[Все разделы](#)[Все станции метро](#)[Все районы](#)[Все регионы](#)

[Вся недвижимость](#)[Обратная связь](#)[Реклама](#)[Пользовательское соглашение](#)[Помощь](#)

Яндекс.Недвижимость — аренда и продажа недвижимости в Самаре.

[Мобильная версия](#)

© 2010–2018 ООО «Яндекс.Вертикали»

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Алабинская

Помещение свободного назначения, 303,9 м²

Самара, Ленинская улица, 166

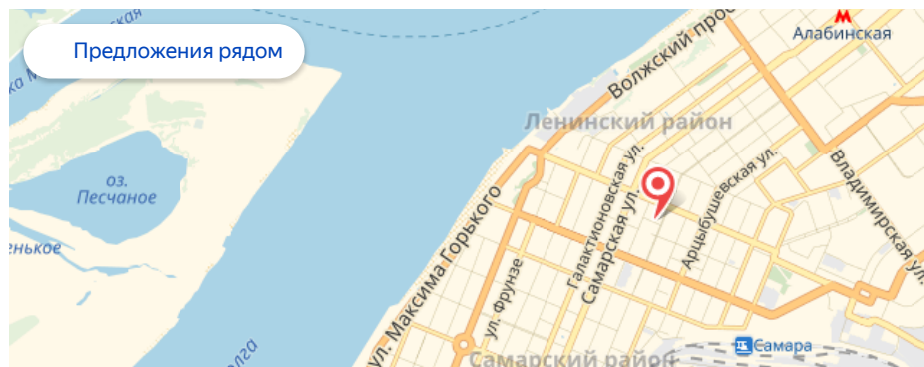
🚇 Алабинская 16 мин. 🚇 Московская 21 мин. 🚇 Российская 22 мин.

В избранное

6 часов назад Просмотры: 321



ЕЩЕ 1 ФОТО



Предложения рядом

15 мин

до Метро Алабинская

Маршрут

303,9 м²

общая

1 комната

1 этаж

из 9 в здании

Описание от продавца

Продаются нежилые помещения на 1-м этаже 9-этажного МКД 2007г. п. , торгово-офисного назначения, общая площадь помещений 303,9 кв. м. Высота потолков 3,3 м. Ранее использовались под общепит.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 987 430-45-57

Реше...

агентство

Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 14 марта 2017

Реклама

Автошкола рядом с Вами от 14 900 р.

Не упустите скидку! Опытные инструкторы. Сопровождение в ГИБДД. Удобный график. Звони!

liderpdd.ru >

Автошкола в Люберцах / Автоконсульт

akdrive.ru >

13 млн ₴

42 778 ₴ за м², 1 этаж из 9

+7 987 430-45-57

Решетнев Андрей
агентство

ХИТ-МАГНИТ 12.09.18-18.09.18

-42%

103³⁰
59⁹⁰

Чай ГРИНФИЛД, в ассортименте, 25 пакетиков

[Копии объявления](#)[Похожие объявления](#)**Торговое помещение, 304 м²**

М Алабинская, 16 мин. на транспорте
Самара, Ленинская улица, 166

13 млн ₹

42 763 ₹ за м²
1 этаж из 9

○ ○ ○ ○

6 часов назад

Справочник недвижимости

Что делать, если квартиранты не платят, затопили соседей и вообще неряхи

Евродвушка и евротрёшка: что это?

Малогабаритные квартиры

Покупка квартиры с обременением

[Все статьи](#)

В САМАРЕ

Офисы

Торговые помещения

Помещения свободног...

Склады

Производственные пом...

Участки коммерческо...

Все разделы

У МЕТРО

Алабинская

Безымянка

Гагаринская

Кировская

Московская

Победа

Все станции метро

В РАЙОНЕ

113-й км

41 Километр

6-й Тулик

Верхние Ямы

Горелый Хутор

Железнодорожный

Все районы

В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ...

Берёза

Самара

В РОССИИ

Адыгея

Алтай

Алтайский край

Амурская область

Архангельская область

Астраханская область

Все регионы

[Вся недвижимость](#)[Обратная связь](#)[Реклама](#)[Пользовательское соглашение](#)[Помощь](#)

Яндекс.Недвижимость — аренда и продажа недвижимости в Самаре.

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Московская

Помещение свободного назначения, 309 м²

Самара, Дачная улица, 20

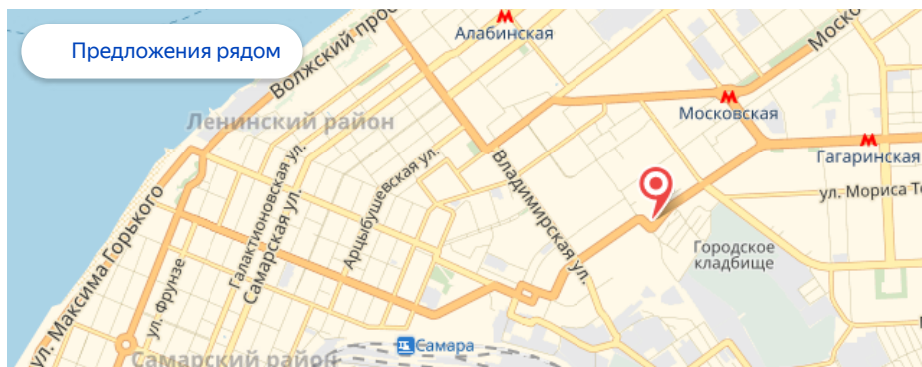
📍 Московская 19 мин. 📍 Гагаринская 13 мин. 📍 Алабинская 24 мин.

В избранное

5 часов назад Просмотры: 176



ЕЩЕ 4 ФОТО



Предложения рядом

12 мин

до

Маршрут

309 м²

общая

1 комната

1 этаж

из 5 в здании

Описание от продавца

Продается помещение на первой линии по лицу Тухачевского. Первый этаж, пять метров до дороги, огромный автомобильный трафик, собственная парковка, зона разгрузки. Внутри помещения большой торговый зал, офис, склад, бытовое помещение, напряжение 3 фазы 33,3 кВт, телефон-интернет, отопление, охрана.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 987 430-45-57



Реше...

агентство

Объявление обновлено 5 часов назад, размещено 11 июля

12 млн ₽

38 835 ₽ за м², 1 этаж из 5

+7 987 430-45-57



Решетнев Андрей
агентство

Реклама

Привилегии на новый BMW в БорисХоф

bmw-borishof-yug.ru

Содействие в подборе финансовых услуг/организа

Курсы вождения на мотоцикле

auto2000.su

Реклама

Офисы с ремонтом от 20 кв. м!

700 м от метро Ленинский проспект

[ordjonikidze11.ru >](http://ordjonikidze11.ru)

Автозапчасти в Одинцово недорого!

Магазин автозапчастей по низким ценам в Одинцово. Выбор по VIN или марке. Скидки!

[todetal.ru >](http://todetal.ru)

Похожие объявления

Помещение свободного назнач... **13,67 млн ₽**
 М Гагаринская, 12 мин. на транспорте 35 985 ₽ за м²
 проспект Карла Маркса, 33

○ ○ ○ ○ ○ +7

3 часа назад

Помещение свободного назнач... **12,6 млн ₽**
 М Гагаринская, 15 мин. на транспорте 43 750 ₽ за м²
 Пензенская улица, 41

○ ○ ○ ○ ○ +4

5 часов назад

Помещение свободного назнач... **15,95 млн ₽**
 М Московская, 15 мин. пешком 57 790 ₽ за м²
 Партизанская улица, 58 1 этаж из 1

○ ○ ○ ○ ○ +4

5 часов назад

Реклама

**Автошкола СОЮЗ -
23 500 руб.**

Без дополнительных платежей
все включено. Все районы
города. Звоните.

[soyuz77.ru >](http://soyuz77.ru)

**Обучение вождению
мотоцикла**

Мотошкола в Москве. Получи
права на 4 категории по цене 2-
ух!

[startmoto.su >](http://startmoto.su)

Помещение свободного назнач... **17 млн ₽**
 М Московская, 15 мин. пешком 45 699 ₽ за м²
 Осипенко улица, 39а 2 этаж из 2

○ ○ ○ ○ ○ +12

6 часов назад

Помещение свободного назнач... **12,08 млн ₽**
 М Московская, 15 мин. пешком 23 230 ₽ за м²
 проспект Карла Маркса, 55 1 этаж из 17

○ ○ ○ ○ ○ +14

8 часов назад

Показать ещё 5

[Аренда: как составить договор найма](#)[Перепланировка и ремонт в новостройке](#)[Малогабаритные квартиры](#)[Приём квартиры](#)[Все статьи](#)[В САМАРЕ](#)[У МЕТРО](#)[В РАЙОНЕ](#)[В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ...](#)[В РОССИИ](#)[Офисы](#)[Алабинская](#)[113-й км](#)[Берёза](#)[Адыгея](#)[Торговые помещения](#)[Безымянка](#)[41 Километр](#)[Самара](#)[Алтай](#)[Помещения свободног...](#)[Гагаринская](#)[6-й Тупик](#)[Алтайский край](#)[Склады](#)[Кировская](#)[Верхние Ямы](#)[Амурская область](#)[Производственные пом...](#)[Московская](#)[Горелый Хутор](#)[Архангельская область](#)[Участки коммерческо...](#)[Победа](#)[Железнодорожный](#)[Астраханская область](#)[Все разделы](#)[Все станции метро](#)[Все районы](#)[Все регионы](#)[Вся недвижимость](#)[Обратная связь](#)[Реклама](#)[Пользовательское соглашение](#)[Помощь](#)

Яндекс.Недвижимость — аренда и продажа недвижимости в Самаре.

[Мобильная версия](#)

© 2010–2018 ООО «Яндекс.Вертикали»

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Московская

Помещение свободного назначения, 222 м²

Самара, Никитинская улица, 21

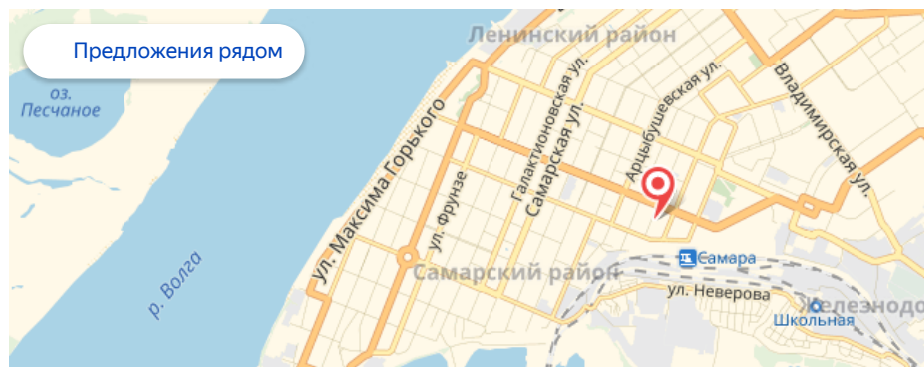
📍 Московская 17 мин. 📍 Алабинская 18 мин. 📍 Российская 20 мин.

В избранное

6 часов назад Просмотры: 367



ЕЩЕ 5 ФОТО



Предложения рядом

12 мин

до

Маршрут

222 м²

общая

1 комната

1 этаж

из 1 в здании

Описание от продавца

Продается офисное помещение в ЖД районе, Никитинская 21 . Общая площадь 222 кв. м. Первый этаж 65 кв. м. , отдельный вход в цоколь, на окнах ролл ставни кондиционеры в каждом помещении. Расположено в шаговой доступности от жд вокзала, что обеспечивает прекрасную транспортную развязку.

Во вс помещении с улицы отдельный вход , есть запасный выход , окно погрузки-разгрузки . Предоставляется юр адрес. Вс помещение так же сдается за 50 тыс руб в/м плюс коммуналка 4000 р в/м , и счетчики холл. вода и эл. энергия.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 987 430-45-57



Реше...

агентство

Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 26 июля 2017

7,2 млн ₽

32 433 ₽ за м², 1 этаж из 1

+7 987 430-45-57



Решетнев Андрей
агентство

Реклама

Новый BMW в БорисХоф. Ваши условия.

bmw-borishof-sever.ru →

Содействие в подборе финансовых услуг/органи:

Автошкола при «АКАДЕМИИ ПРЕЗИДЕНТА»

avtoshkola-drive.ru →

Реклама

Продажа лофт-апартаментов в Москве

Крытая мотошкола

Современно и очень выгодно!
По всей Москве + возможность обучаться онлайн!

150

[coloft.ru >](http://coloft.ru)

[magic-drive.ru >](http://magic-drive.ru)

Похожие объявления

Помещение свободного назнач... **7,2 млн Р**
 М Московская, 13 мин. на транспорте 32 432 Р за м²
 Никитинская улица 1 этаж из 3

○ ○ ○ ○ ○

8 часов назад

Помещение свободного назнач... **6,1 млн Р**
 М Московская, 14 мин. на транспорте 25 124 Р за м²
 Никитинская улица, 53 1 этаж из 12

○ ○ ○ ○ ○ +7

8 часов назад

Помещение свободного назнач... **6,58 млн Р**
 М Московская, 15 мин. на транспорте 45 000 Р за м²
 Красноармейская улица, 74

○ ○ ○ ○ ○ +10

6 часов назад

Реклама

Мотозащита. Скидки до 50%!

Большой выбор мотозащиты!
 Эксклюзивный дистрибьютор
 Arai, Nolan, XLite, Spidi, Sidi.

[accpanavto.ru >](http://accpanavto.ru)

Автошкола СОЮЗ - 23 500 руб.

Без дополнительных платежей
 все включено. Все районы
 города. Звоните.

[soyuz77.ru >](http://soyuz77.ru)

Помещение свободного назнач... **7,1 млн Р**
 М Московская, 16 мин. на транспорте 36 979 Р за м²
 Красноармейская улица, 153 1 этаж из 1

○ ○ ○ ○ ○ +2

5 часов назад

Помещение свободного назнач... **4,42 млн Р**
 М Алабинская, 16 мин. на транспорте 20 000 Р за м²
 Ленинская улица, 166

○ ○ ○ ○ ○ +4

6 часов назад

[Показать ещё 5](#)

Справочник недвижимости

Аренда: как «читать» объявления о сдаче квартир

Получение налогового вычета

Малогабаритные квартиры

Как передать деньги при покупке квартиры

[Все статьи](#)

В САМАРЕ

Офисы

Торговые помещения

Помещения свободн...

Склады

Производственные пом...

Участки коммерческо...

Все разделы

У МЕТРО

Алабинская

Безымянка

Гагаринская

Кировская

Московская

Победа

Все станции метро

В РАЙОНЕ

113-й км

41 Километр

6-й Тупик

Верхние Ямы

Горелый Хутор

Железнодорожный

Все районы

В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ...

Берёза

Самара

В РОССИИ

Адыгея

Алтай

Алтайский край

Амурская область

Архангельская область

Астраханская область

Все регионы

[Вся недвижимость](#)

[Обратная связь](#)

[Реклама](#)

[Пользовательское соглашение](#)

[Помощь](#)

Яндекс.Недвижимость — аренда и продажа недвижимости в Самаре.

[Мобильная версия](#)

© 2010–2018 ООО «Яндекс.Вертикали»

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Аренда > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Алабинская

Помещение свободного назначения, 400 м²

Самара, улица Братьев Коростелёвых, 154

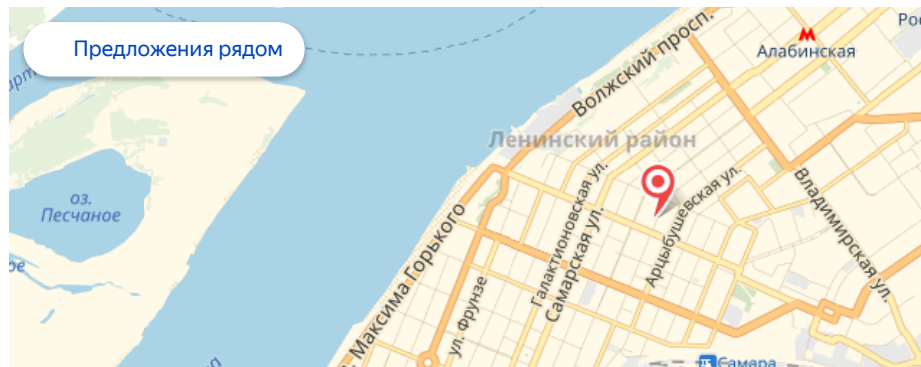
🚇 Алабинская 14 мин. 🚇 Московская 17 мин. 🚇 Гагаринская 21 мин.

В избранное

6 часов назад Просмотры: 345



ЕЩЕ 4 ФОТО



Предложения рядом

14 мин

до Метро Алабинская

Маршрут

400 м²

общая

1 комната

1 этаж

из 10 в здании

Описание от арендодателя

Сдается в аренду помещение со свежим ремонтом. Удобная грамотная планировка с максимальным использованием полезной площади. Свежий ремонт. Возможна сдача по 200 метров.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 917 102-86-72



Ляпина Ирина Алекса...
агентство

Без предоплаты, без комиссии, без обеспечительного платежа, прямая аренда

Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 10 апреля 2017

220 000 ₪ в месяц

1 этаж из 10

+7 917 102-86-72



Ляпина Ирина Александровна
агентство

Реклама

Круглогодичная мотошкола в Москве

→

motoschool.moscow

Мотоцикл BMW F 800 GT в наличии

→

moto-rolf.ru

Реклама

Офис 32,8м² за 15 900 р в месяц

3 этаж, интернет, свежий ремонт, в офисно-складском комплексе Юг м. Кантемировская

88777.ru >

Реклама

Автозапчасти в Одинцово недорого!

Магазин автозапчастей по низким ценам в Одинцово. Выбор по VIN или марке. Скидки!

todetal.ru >

Самарская область › Городской округ Самара › Самара › Аренда › Коммерческая недвижимость › Помещение свободного назначения › Ст. метро Алабинская

Помещение свободного назначения, 450 м²

Самара, проспект Ленина, 3

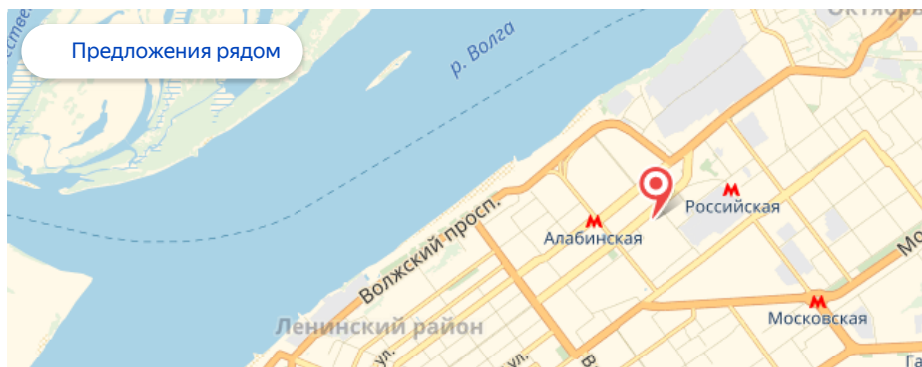
🚇 Алабинская 8 мин. 🚇 Российская 11 мин.

В избранное

8 часов назад Просмотры: 334



ЕЩЕ 6 ФОТО



Предложения рядом

8 мин

до Метро Алабинская

Маршрут

450 м²

общая

1 комната

1 этаж

из 9 в здании

Описание от арендодателя

Сдается в аренду нежилое помещение в центральном престижном районе города на 1 линии проспекта Ленина. Высокий транспортный и пешеходный трафик. Рядом расположены остановки общественного транспорта, станции метро Алабинская, Российская, популярные магазины формата стрит-ритейл, рестораны, кафе, офисы банков и т. д. Отдельный вход, витрины, все коммуникации. Удобные подъездные пути, парковка. Отлично подойдет под торговую деятельность, центральный офис банка, медицинское учреждение и т.д.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 987 951-35-12



Кочетов Станисла...
агентство

Без предоплаты, без комиссии, без обеспечительного платежа, прямая аренда

Объявление обновлено 8 часов назад, размещено 3 мая 2017

540 000 Р в месяц

1 этаж из 9

+7 987 951-35-12



Кочетов Станислав Викт...
агентство

Реклама

**Круглогодичная
мотошкола в Москве**

motoschool.moscow

**Автошкола СОЮЗ -
23 500 руб.**

soyuz77.ru

Реклама

**Мотошкола, Курс
2 недели,
15500 руб.**

**Офис 32,8м2
за 15 900 р в месяц**

3 этаж, интернет, свежий ремонт, в офисно-складском

Профессиональная мотошкола в Жулебино

[autonolis-class.ru >](https://autonolis-class.ru)

комплексе Юг м. Кантемировская

[88777.ru >](https://88777.ru)

Копии объявления

Похожие объявления

Помещение свободного назнач...

540 000 Р

или общепит

в месяц

M Алабинская, 8 мин. пешком

1 200 Р за м²

Самара, проспект Ленина, 3

1 этаж из 9

○ ○ ○ ○ +6

8 часов назад

Офис, 450 м²

540 000 Р

M Алабинская, 8 мин. пешком

в месяц

Самара, проспект Ленина, 3

1 200 Р за м²

1 этаж из 9

○ ○ ○ ○ +6

8 часов назад

Торговое помещение, 450 м²

540 000 Р

M Алабинская, 8 мин. пешком

в месяц

Самара, проспект Ленина, 3

1 200 Р за м²

1 этаж из 9

○ ○ ○ ○ +6

8 часов назад

Справочник недвижимости

Аренда: какие документы нужно проверить, подписать и оформить

Получение налогового вычета

Малогабаритные квартиры

Как передать деньги при покупке квартиры

[Все статьи](#)

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК Агентствам ещё 

Самарская область › Городской округ Самара › Самара › Аренда ›
Коммерческая недвижимость › Помещение свободного назначения › Ст. метро Алабинская

Помещение свободного назначения, 244,9 м²

Самара, Самарская улица, 270

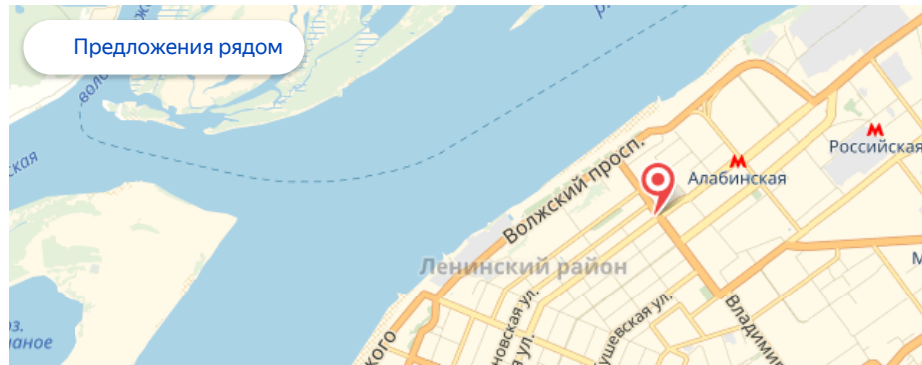
 Алабинская 10 мин.  Московская 8 мин.

В избранное

6 часов назад Просмотры: 346



ЕЩЁ 1 ФОТО



Предложения рядом

10 мин

до

Метро Алабинская

Маршрут

Рекомендуемое назначение: продуктовый магазин.

244,9 м²

общая

1 комната

Описание от арендодателя

Аренда.

ул. Самарская, 270/ Полевая, Октябрьский р-н.

Общая площадь 244,9 кв. м. , цокольный этаж, подвал.

Сдается в аренду нежилое помещение на пересечении улиц Самарская и Полевая. Расположено в центральном районе города. Помещение полностью соответствует банковским требованиям. Отдельный вход, банковский ремонт, оборудована кассовая зона, сейфовая комната, серверная, комната охраны, охранно-пожарная сигнализация, видеонаблюдение, на окнах роллставни. Все коммуникации, система вентиляции и кондиционирования, 40 кВт электромощности, высота потолков 3 метра, запасной выход во двор. Рядом остановки общественного транспорта, Макдональдс, Набережная, очень проездное и проходное место. Отлично подойдет под банк, страховую компанию и т. д.
Цена: 1230 руб. /кв. м.
Общая стоимость: 300 000 руб. /мес.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 917 156-65-33



Обшитиков Денис...
агентство

Без предоплаты, без комиссии, без обеспечительного платежа, прямая аренда

150 000 ₽ в месяц

+7 917 156-65-33



Обшитиков Денис Иванович
агентство

Реклама

**Автошкола в Люберцах /
Автоконсульт**

akdrive.ru

**Обучение на мотоцикле
BMW G310R!**

motostudy.ru

Объявление обновлено 6 часов назад, размещено 23 апреля 2014



Похожие объявления

Помещение свободного назнач... **172 000 ₽**

М Алабинская, 11 мин. пешком
Молодогвардейская улица, 221

в месяц
800 ₽ за м²
1 этаж из 9

○ ○ ○ ○ ○

11 сентября 2018

Помещение свободного назнач... **200 000 ₽**

М Алабинская, 10 мин. пешком
Самарская улица, 270

в месяц
760 ₽ за м²
1 этаж из 6

○ ○ ○ ○ ○ +4

13 часов назад

Помещение свободного назнач... **176 637 ₽**

М Алабинская, 19 мин. пешком
улица Чкалова, 90А

в месяц
701 ₽ за м²
2 этаж из 2

○ ○ ○ ○ ○ +14

13 часов назад

Реклама

Автошкола рядом с Вами от 14 900 р.

Не упusti скидку! Опытные инструкторы. Сопровождение в ГИБДД. Удобный график. Звони!

[liderpdd.ru >](http://liderpdd.ru)

Автошкола при «АКАДЕМИИ ПРЕЗИДЕНТА»

[avtoshkola-drive.ru >](http://avtoshkola-drive.ru)

Помещение свободного назнач... **165 000 ₽**

М Алабинская, 16 мин. пешком
улица Пушкина, 268

в месяц
550 ₽ за м²
1 этаж из 9

○ ○ ○ ○ ○ +5

8 часов назад

Помещение свободного назнач... **150 000 ₽**

М Алабинская, 20 мин. пешком
Волжский проспект, 35

в месяц
882 ₽ за м²
1 этаж из 5

○ ○ ○ ○ ○ +7

6 часов назад

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Аренда > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения > Ст. метро Алабинская

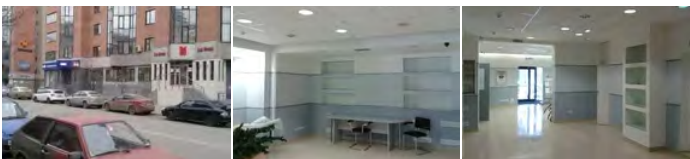
Помещение свободного назначения, 197 м²

Самара, Молодогвардейская улица

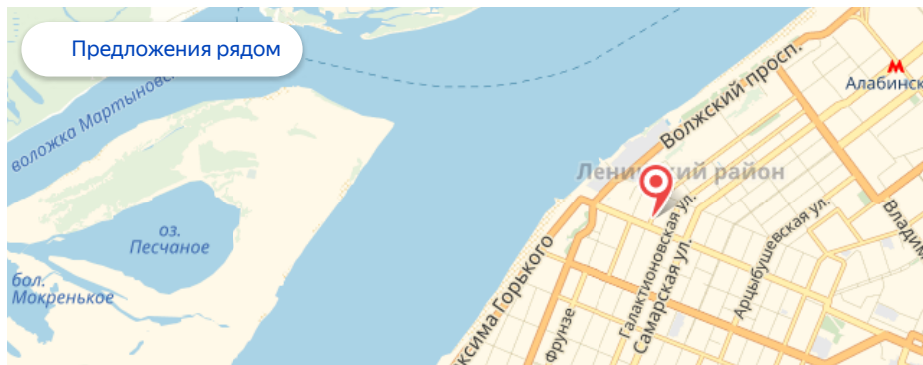
📍 Алабинская 10 мин. 📍 Московская 15 мин.

В избранное

4 часа назад Просмотры: 100



ЕЩЕ 2 ФОТО



10 мин

до Метро Алабинская

Маршрут

197 м²

общая

1 комната

1 этаж

из 15 в здании

Описание от арендодателя

Торгово-офисное помещение на первой линии по ул. Молодогвардейская. Сделан современный ремонт, подведены все коммуникации, охранный и пожарный сигнализации. Есть два варианта сдачи:

- 1. 97,2 кв. м. по цене 950 руб. за кв. м. Итого 92340 руб.
- 2. 197,2 кв. м. по цене 660 руб. за кв. м. Итого 130000 руб.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 987 430-49-97



РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТ...
агентство

Без предоплаты, без комиссии, без обеспечительного платежа, прямая аренда

Объявление обновлено 4 часа назад, размещено 29 января 2017

130 000 ₺ в месяц

1 этаж из 15

+7 987 430-49-97

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖ...
агентство

Реклама

Курсы вождения на мотоцикле

auto2000.su →

«Автоунивер» обучение от 15 000 руб

avto-univer.ru →

Реклама

Мотошкола, Курс 2 недели, 15500 руб.

Профессиональная мотошкола в Жулебино

Автошкола в Люберцах / Автоконсульт

[autopolis-class.ru >](https://autopolis-class.ru)[akdrive.ru >](https://akdrive.ru)

Похожие объявления

Помещение свободного назнач... **120 000 ₽****M** Алабинская, 9 мин. на транспорте

Молодогвардейская улица, 153

в месяц

583 ₽ за м²

1 этаж из 7

○ ○ ○ ○ ○ +5

7 часов назад

Помещение свободного назнач... **108 600 ₽****M** Алабинская, 11 мин. на транспорте

Молодогвардейская улица, 143

в месяц

600 ₽ за м²

3 этаж из 4

○ ○ ○ ○ ○ +9

13 часов назад

Помещение свободного назнач... **120 000 ₽****M** Московская, 13 мин. на транспорте

Галактионовская улица, 77А

в месяц

600 ₽ за м²

1 этаж из 2

○ ○ ○ ○ ○ +13

6 часов назад

Реклама

**Автошкола СОЮЗ -
23 500 руб.**Без дополнительных платежей
все включено. Все районы
города. Звоните.[soyuz77.ru >](https://soyuz77.ru)**Мотошкола
в Москве**Современно и очень выгодно!
По всей Москве + возможность
обучаться онлайн![magic-drive.ru >](https://magic-drive.ru)**Помещение свободного назнач...** **170 000 ₽****M** Алабинская, 11 мин. на транспорте

Молодогвардейская улица, 170

в месяц

1 000 ₽ за м²

1 этаж из 10

5 часов назад

Помещение свободного назнач... **152 090 ₽****M** Московская, 14 мин. на транспорте

Рабочая улица, 15

в месяц

670 ₽ за м²

1 этаж из 4

○ ○ ○ ○ ○ +10

13 часов назад

[Показать ещё 5](#)

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК Агентствам ещё

Самарская область › Городской округ Самара › Самара › Аренда ›
Коммерческая недвижимость › Помещение свободного назначения › Ст. метро Алабинская

Помещение свободного назначения, 233 м²

Самара, улица Маяковского, 14

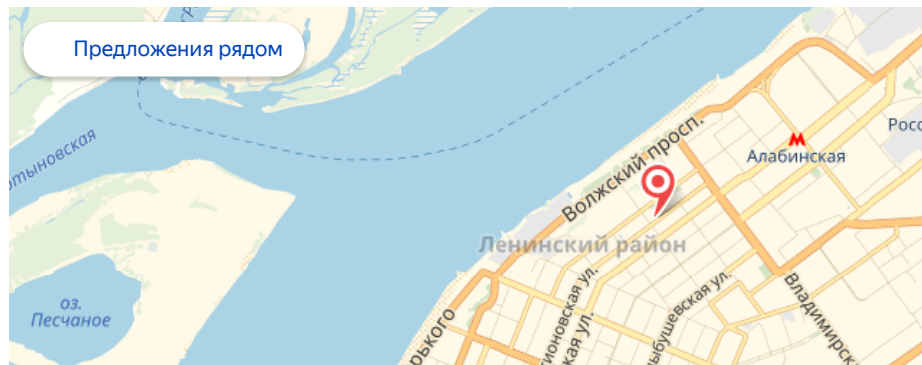
Алабинская 18 мин. Московская 13 мин. Российская 20 мин.

В избранное

13 часов назад Просмотры: 518



ЕЩЕ 1 ФОТО



Предложения рядом

12 мин

до

Метро Алабинская

Маршрут

233 м²

общая

1 этаж

из 14 в здании

Описание от арендодателя

Сдаётся в аренду помещение свободного назначения площадью 233,6 кв.м Самара, Ленинский район, ул.Маяковского, д.14

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- расположено в Ленинском районе, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта;
- 1 этаж 14 ти этажного жилого дома
- отдельный вход, парковка на 10-12 машин;
- оживленное месторасположение, рядом супермаркет «Магнит» и «Кошелев-банк»; небольшой зеленый сквер;
- большой пешеходный трафик в сторону Волги и обратно, постоянное движение автомобилей;
- возможность размещения рекламы над окнами и входом, большие витражные окна;
- большой теплый тамбур при входе;
- 3 комнаты, разделенные перегородками из гипсокартона;
- водоснабжение, санузел;
- отличный, новый ремонт, светлое, уютное помещение;
- полы – керамогранит, стены выкрашены светлой краской с зеленым оттенком, потолок навесной типа «Армстронг»;
- разрешенная мощность до 15 кВт (есть возможность увеличения мощности);
- все коммунальные платежи входят в стоимость аренды

279 600 ₽ в месяц

1 этаж из 14

+7 917 160-39-02

Агентство Регионального Развития
агентство

МосАвтошкола на
Таганской 26000 руб.
Вождение включено!

Теория+Вождение+Сопровождение
ГИБДД=26000 р. Рассрочка. 3 месяца до
прав!

МосАвтошкола
права категории В

Пробуй бесплат...



18+

Стоимость аренды вместе со всеми коммунальными расходами 1200 руб/ кв.м
Идеально подходит под супермаркет, пекарню, кафе, салон красоты, парикмахерскую, медицинский центр, стоматологию, интернет-магазин.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному консультанту:
Лариса Галочкина - консультант по торговой недвижимости.
От собственника. Без комиссии.

"Агентство регионального развития Самарской области".
От собственника. Без комиссии.
Специальные условия для агентов по всем нашим объектам.

Получите дополнительную информацию от продавца по телефону:

+7 917 160-39-02 Агентство Регионального Развития
агентство

Предоплата 100%, без комиссии, обеспечительный платеж 100%, прямая аренда

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 11 июля 2017

<p>Реклама</p> <p>Офис 32,8м2 за 15 900 р в месяц</p> <p>3 этаж, интернет, свежий ремонт, в офисно-складском комплексе Юг м. Кантемировская</p> <p>88777.ru ></p>	<p>Новый BMW в БорисХоф. Ваши условия.</p> <p>Гарантия достойной цены на а/м BMW в наличии. Кредит от 7% первый взнос 0%</p> <p>bmw-borishof-sever.ru ></p> <p>Содействие в подборе финансовых ус</p>
---	--

Похожие объявления

Помещение свободного назнач... **190 000 Р**
в месяц
Алабинская, 11 мин. на транспорте
Галактионовская улица, 128 815 Р за м²
2 этаж из 2

○ ○ ○ ○ +2

4 часа назад

Помещение свободного назнач... **200 000 Р**
в месяц
Алабинская, 10 мин. пешком
Самарская улица, 270 760 Р за м²
1 этаж из 6

○ ○ ○ ○ +4

13 часов назад

Помещение свободного назнач... **200 000 Р**
в месяц
Алабинская, 11 мин. пешком
Молодогвардейская улица, 221 930 Р за м²
1 этаж из 1

○ ○ ○ ○

8 часов назад

<p>Реклама</p> <p>Автошкола СОЮЗ - 23 500 руб.</p>	<p>Автошкола</p>
---	-------------------------

161

