



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-179-06-0517-02

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого
имущества:

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный
участок общей площадью 3 012,68 кв.м. расположенное по адресу:
РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12

по состоянию на 25 мая 2017 года
(дата составления отчета: 25 мая 2017 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 012,68 кв.м.) расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 25 мая 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 25 мая 2017 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2017 года без НДС составляет:

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.	46 439 282,46 (Сорок шесть миллионов четыреста тридцать девять тысяч двести восемьдесят два рубля 46 копеек.)
--	--

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Ан. А. Миронов



ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ)	5
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	9
2.1. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	10
2.2. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	11
2.3. ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	11
2.4. ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	11
2.5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА	12
2.6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТЫ	13
2.6.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	13
2.6.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	13
2.6.3. Международные стандарты оценки.....	13
2.7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	14
2.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
2.9. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	16
3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	16
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
3.3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	19
3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	21
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	22
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	22
3.4. ВЫВОДЫ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАССЧИТЫВАЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ)	23
4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ	24
4.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	24
4.2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	25
4.3. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ	25
4.4. ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	27
4.5. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО.....	30
4.6. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО	32
4.7. СТРОИТЕЛЬСТВО.....	35
4.8. ТРАНСПОРТ.....	39
4.9. ЦЕНЫ	41
4.10. Анализ рынка объекта оценки	43
5. Оценка недвижимого имущества	49
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки	49

5.1.1.1. Местоположение на карте	51
5.1.1.2. Местоположение на карте района	52
5.1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	53
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	53
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	53
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	54
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	55
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	56
5.5.1. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу.....	65
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	67
5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	68
5.7.1. Поэлементная стоимость объектов оценки.	70
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	71
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	71
7. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	72

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 012,68 кв.м., по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м. с учетом доли в праве	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права / Договор аренды
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207568 от 18.10.2014 г.
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207570 от 18.10.2014 г.
3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207571 от 18.10.2014 г.
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №091909 от 05.12.2014 г.
5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	100,04	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №091911 от 05.12.2014 г.
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	855,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	АА 52346 от 29.05.2015 г.
	Итого по зданиям:	1 642,64		

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №6 от 24.05.2017 г.

1.3. Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м. с учетом доли в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	7 211 576,62	1,00	не применялся	0,00	7 211 576,62
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	12 358 494,66	1,00	не применялся	0,00	12 358 494,66
3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	7 243 711,39	1,00	не применялся	0,00	7 243 711,39
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	8 697 272,79	1,00	не применялся	0,00	8 697 272,79

5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	100,04	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	2 678 968,16	1,00	не применялся	0,00	2 678 968,16
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	855,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	8 249 258,84	1,00	не применялся	0,00	8 249 258,84
	Итого:									46 439 282,46

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2017 года составляет:

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб. 46 439 282,46 (Сорок шесть миллионов четыреста тридцать девять тысяч двести восемьдесят два рубля 46 копеек.)

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м. с учетом доли в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	7 211 576,62
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	12 358 494,66
3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	7 243 711,39
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	8 697 272,79
5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	100,04	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	2 678 968,16
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	855,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	8 249 258,84
	Итого:			46 439 282,46

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	25 мая 2017 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №6 от 24.05.2017 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 012,68 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №6 от 24.05.2017 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и заданию на оценку №6 от 24.05.2017 г.)
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения РФ, Москва, пер. Капранова д.3 стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810500000000009, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
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:	25 мая 2017 года.
Срок проведения оценки:	С 24 мая 2017 года по 25 мая 2017 года.
Порядковый номер отчета:	500-179-06-0517-02
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1

Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон:	(+7 495) 509-22-72
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.

2.1. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Антон Андреевич</p>	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в</p>

количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют

Информация о договоре страхования ответственности Оценщика

Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.

Образование Оценщика

- Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
- Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г.
- Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г.
- Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»
- ИНН 7701503076
- Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.
- Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).

2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

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

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

2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

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

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

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

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

2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы

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

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

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

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

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

2.6.3. Международные стандарты оценки

«Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

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

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

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

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

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «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 - 25 мая 2017 года.

2.7. Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете

допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.

- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

2.9. Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

/Миронов А.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов А.А./



3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1. Общие понятия и определения

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

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

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

3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.3. Основные положения

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

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

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

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

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

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

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

Проведение оценки включает в себя следующие этапы²:

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

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

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

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

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что данный подход не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости данного типа.

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

Исходя из выше изложенного, в рамках настоящего отчета данный подход не применялся.

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

4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

4.1. Основные экономические и социальные показатели

	Март 2017г.	В % к		I квар-тал 2017г. в % к I квар-талу 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к 2015г.	февралю 2016г.	I квар-тал 2016г. в % к I квар-талу 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	86043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,2 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	116,0	94,1	95,5	95,0
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁶⁾	122,2 ⁷⁾	70,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	14639,8 ⁹⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6 ¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9 ¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

1) Данные за 2016г. (вторая оценка).
 2) 2016г. в % к 2015 году.
 3) 2015г. в % к 2014 году.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 5) Данные за февраль 2017 года.
 6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за 2016 год.
 10) Оценка.

4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации

4.3. Валовой внутренний продукт

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2015г. и вторая оценка ВВП за 2016г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

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

в постоянных ценах, в % к соответствующему периоду предыдущего года

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Год
2015г.					
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	98,1	96,6	97,3	96,8	97,2
в том числе:					
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	102,1	101,5	102,6	104,9	103,0
рыболовство, рыбоводство	98,7	102,6	110,1	91,0	100,8
добыча полезных ископаемых	102,8	97,9	99,3	100,8	100,2
обрабатывающие производства	96,3	95,6	94,5	95,3	95,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	99,4	99,6	99,2	96,4	98,5
строительство	97,5	97,7	98,0	98,7	98,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	94,8	90,5	92,6	87,5	91,2
гостиницы и рестораны	95,6	94,8	96,2	95,4	95,5
транспорт и связь	97,8	97,9	99,8	100,2	99,0
финансовая деятельность	96,0	93,3	95,3	91,4	94,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	100,0	99,9	98,5	99,8	99,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	103,6	103,2	102,9	102,5	103,0
образование	101,0	101,2	101,4	101,4	101,3
здравоохранение и предоставление социальных услуг	99,1	99,7	100,4	101,0	100,1

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Год
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	100,8	101,2	101,9	101,6	101,4
деятельность домашних хозяйств	96,1	98,3	99,8	101,8	99,0
Чистые налоги на продукты	94,2	92,1	93,4	93,8	93,4
2016г.					
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	99,6	99,5	99,6	100,3	99,8
в том числе:					
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	101,2	101,7	105,0	103,2	103,6
рыболовство, рыбоводство	98,8	85,0	103,2	103,7	97,9
добыча полезных ископаемых	100,6	100,6	100,1	99,9	100,3
обрабатывающие производства	101,0	103,1	101,3	99,4	101,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	101,4	100,1	102,9	105,5	102,6
строительство	95,5	91,8	96,5	98,1	95,8
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	96,3	96,4	95,2	99,4	96,9
гостиницы и рестораны	93,6	97,5	98,1	96,2	96,5
транспорт и связь	100,1	100,0	100,3	101,2	100,4
финансовая деятельность	101,9	101,6	98,1	101,7	100,8
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	101,1	100,6	100,7	101,2	100,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	100,5	100,1	99,9	99,6	100,0
образование	100,0	100,1	100,2	100,2	100,1
здравоохранение и предоставление социальных услуг	97,8	97,9	98,0	98,3	98,0
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	100,5	100,5	100,8	100,7	100,6
деятельность домашних хозяйств	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0
Чистые налоги на продукты	99,4	99,4	99,8	101,2	100,0

4.4. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в текущих ценах

	Млрд рублей					В % к итогу				
	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год
2015г.										
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	18568,5	19857,6	21966,8	22839,8	83232,6					
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	16308,5	17929,2	19774,4	20752,0	74764,1	100	100	100	100	100
в том числе:										
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	351,2	572,1	1352,6	927,5	3203,5	2,2	3,2	6,8	4,5	4,3
рыболовство, рыбоводство	52,5	44,4	56,1	51,2	204,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3
добыча полезных ископаемых	1504,0	1891,0	1939,7	1882,7	7217,5	9,2	10,5	9,8	9,1	9,7
обрабатывающие производства	2126,1	2481,5	2669,8	3016,7	10294,1	13,0	13,8	13,5	14,5	13,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	610,5	469,2	471,7	671,2	2222,6	3,7	2,6	2,4	3,2	3,0
строительство	774,0	1077,8	1300,2	1628,3	4780,3	4,7	6,0	6,6	7,8	6,4

	Млрд рублей					В % к итогу				
	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2860,2	2956,6	3165,0	3291,7	12273,5	17,5	16,5	16,0	16,0	16,4
гостиницы и рестораны	138,7	153,8	171,1	174,5	638,0	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9
транспорт и связь	1335,1	1436,7	1528,0	1499,0	5798,8	8,2	8,0	7,7	7,2	7,7
финансовая деятельность	677,6	692,9	769,6	780,5	2920,5	4,2	3,9	3,9	3,8	3,9
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	2997,7	3151,8	3245,1	3580,8	12975,4	18,4	17,7	16,4	17,4	17,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1401,8	1436,0	1466,6	1518,4	5822,9	8,6	8,0	7,4	7,3	7,8

образование	464,6	472,8	494,8	504,1	1936,3	2,8	2,6	2,5	2,4	2,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	619,5	678,3	720,0	770,8	2788,6	3,8	3,8	3,6	3,7	3,7
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	288,0	304,8	313,3	341,3	1247,5	1,8	1,7	1,6	1,6	1,7
деятельность домашних хозяйств	106,9	109,3	111,0	113,2	440,3	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6
Чистые налоги на продукты	2260,0	1928,4	2192,3	2087,8	8468,5					
2016г.										
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	18815,9	20429,6	22721,2	24076,9	86043,6					
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	16742,9	18470,4	20512,3	21782,8	77508,4	100	100	100	100	100
в том числе:										
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	379,9	621,6	1483,8	971,0	3456,3	2,3	3,4	7,2	4,5	4,5
рыболовство, рыбоводство	59,6	43,7	62,3	52,3	217,8	0,4	0,2	0,3	0,2	0,3
добыча полезных ископаемых	1440,3	1874,6	1991,2	1990,5	7296,6	8,6	10,1	9,7	9,1	9,4
обрабатывающие производства	2108,3	2595,4	2792,8	3139,2	10635,8	12,5	14,1	13,6	14,4	13,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	651,9	500,0	522,4	741,3	2415,7	3,9	2,7	2,5	3,4	3,1
строительство	749,3	1023,3	1320,1	1688,7	4781,4	4,5	5,5	6,4	7,8	6,2
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2845,4	2929,6	3137,8	3477,2	12389,9	16,9	15,9	15,3	16,0	15,9
гостиницы и рестораны	136,2	157,3	177,6	177,7	648,8	0,8	0,9	0,9	0,8	0,8
транспорт и связь	1400,7	1496,1	1598,9	1571,7	6067,5	8,4	8,1	7,8	7,2	7,8

	Млрд. рублей					В % к итогу				
	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год
финансовая деятельность	870,5	854,7	849,4	880,7	3455,2	5,2	4,6	4,1	4,0	4,5
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	3081,6	3227,3	3317,8	3687,0	13313,7	18,4	17,5	16,3	17,0	17,2
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1468,8	1504,6	1536,9	1591,8	6102,1	8,8	8,1	7,5	7,3	7,9
образование	482,8	491,7	514,6	522,1	2011,2	2,9	2,7	2,5	2,4	2,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	646,7	709,4	754,5	810,6	2921,1	3,9	3,8	3,7	3,7	3,8
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	307,6	326,2	336,2	363,9	1333,8	1,8	1,8	1,6	1,7	1,7
деятельность домашних хозяйств	113,3	114,9	116,0	117,1	461,4	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6
Чистые налоги на продукты	2073,0	1959,3	2209,0	2294,1	8535,3					

4.5. Промышленное производство

Индекс промышленного производства в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I квартале 2017г. - 100,1%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА¹⁾

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2014г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
2016г.					
Январь	99,2	74,7	98,9	88,2	98,7
Февраль	103,8	104,4	103,0	92,1	101,6
Март	100,3	108,8	98,1	100,2	99,7
<i>I квартал</i>	<i>101,1</i>	<i>84,4</i>			
Апрель	101,0	96,3	100,2	96,4	99,9
Май	101,5	98,1	100,0	94,5	99,9
Июнь	102,0	103,8	100,7	98,1	100,6
<i>II квартал</i>	<i>101,5</i>	<i>103,1</i>			
<i>I полугодие</i>	<i>101,3</i>				
Июль	101,4	99,9	99,6	98,0	100,2
Август	101,5	101,5	100,3	99,5	100,6
Сентябрь	100,1	101,7	99,5	101,2	100,1
<i>III квартал</i>	<i>101,0</i>	<i>103,3</i>			
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>101,2</i>				
Октябрь	101,6	106,6	100,6	107,9	100,7
Ноябрь	103,4	103,6	101,1	111,8	101,8
Декабрь	100,2	105,8	98,4	118,3	100,2
<i>IV квартал</i>	<i>101,7</i>	<i>113,1</i>			
<i>Год</i>	<i>101,3</i>				
2017г.					
Январь	102,3	76,2	100,7	90,2	100,9
Февраль	97,3	99,4	98,5	89,6	99,4
Март	100,8	112,7	101,2	101,0	100,6
<i>I квартал</i>	<i>100,1</i>	<i>83,1</i>			

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

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



4.6. Сельское и лесное хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 277,6 млрд.рублей, в I квартале 2017г. - 640,9 млрд.рублей.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.		
Январь	103,3	57,6
Февраль	103,8	110,4
Март	103,6	142,1
<i>I квартал</i>	<i>103,6</i>	<i>31,6</i>
Апрель	103,5	113,9
Май	103,4	112,7
Июнь	102,9	101,2
<i>II квартал</i>	<i>103,3</i>	<i>159,0</i>
<i>I полугодие</i>	<i>103,4</i>	
Июль	107,4	185,9
Август	105,7	138,3
Сентябрь	104,7	166,1
<i>III квартал</i>	<i>105,6</i>	<i>в 3,0р.</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>104,7</i>	
Октябрь	104,3	72,0
Ноябрь	106,8	66,3
Декабрь	103,4	43,2
<i>IV квартал</i>	<i>105,0</i>	<i>68,7</i>
<i>Год</i>	<i>104,8</i>	
2017г.		
Январь	100,6	56,1
Февраль	100,2	110,0
Март	101,1	143,4
<i>I квартал</i>	<i>100,7</i>	



Растениеводство. На 1 апреля 2017г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 19 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 536,5 тыс.гектаров (на 3,1% больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 363,9 тыс.гектаров (на 4,7% больше).

Животноводство. На конец марта 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,3 млн.голов (на 1,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 1,3% меньше), свиней - 22,8 млн. (на 1,6% больше), овец и коз - 25,8 млн. (на 0,9% больше), птицы - 567,1 млн.голов (на 2,8% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,6% поголовья крупного рогатого скота, 14,7% свиней, 47,2% овец и коз (на конец марта 2016г. – соответственно 44,5%, 16,0%, 47,8%).

**ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА
 В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ¹⁾**

	Март 2017г., млн. тонн	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к марту 2015г.	февралю 2016г.	
Скот и птица на убой (в живом весе)	1,1	104,3	110,1	103,1	105,8	105,7	105,9
Молоко	2,4	102,2	120,0	101,5	101,6	117,7	101,8
Яйца, млрд штук	3,7	102,8	115,7	102,1	103,0	112,5	103,4

1) Данные уточнены.



В сельскохозяйственных организациях в марте 2017г. по сравнению с мартом 2016г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 5,9% (в марте 2016г. по сравнению с мартом 2015г. - на 8,2%), молока - на 4,0% (на 3,2%), яиц - на 3,2% (на 3,7%). Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) в I квартале 2017г. составили 1399 килограммов против 1332 килограммов в I квартале 2016г., яйценоскость кур-несушек - 76 штук яиц, как и год назад. В I квартале 2017г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с предыдущим годом.

4.7. Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2017г. составил 407,1 млрд. рублей, или 95,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2017г. - 995,3 млрд. рублей, или 95,7%.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.			
Январь	261,0	92,8	29,6
Февраль	307,4	95,2	114,3
Март	399,4	97,2	135,8
<i>I квартал</i>	<i>967,8</i>	<i>95,4</i>	<i>46,2</i>
Апрель	392,0	93,9	97,2
Май	404,1	91,8	101,2
Июнь	524,6	90,1	128,7
<i>II квартал</i>	<i>1320,7</i>	<i>91,7</i>	<i>135,3</i>
<i>I полугодие</i>	<i>2288,5</i>	<i>93,2</i>	
Июль	542,7	97,6	102,1
Август	559,8	98,4	101,4
Сентябрь	601,6	93,5	106,3
<i>III квартал</i>	<i>1704,1</i>	<i>96,4</i>	<i>124,1</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>3992,6</i>	<i>94,5</i>	
Октябрь	635,6	99,4	104,8
Ноябрь	665,9	101,5	105,1
Декабрь	890,3	94,6	134,0
<i>IV квартал</i>	<i>2191,8</i>	<i>98,0</i>	<i>126,4</i>
<i>Год</i>	<i>6184,4</i>	<i>95,7</i>	
2017г.			
Январь	272,5	97,6	30,5
Февраль	315,7	95,5	111,8
Март	407,1	95,0	135,5
<i>I квартал</i>	<i>995,3</i>	<i>95,7</i>	<i>45,1</i>



Жилищное строительство. В марте 2017г. построено 72,4 тыс. новых квартир, в I квартале 2017г. - 205,2 тыс. новых квартир.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Млн.м ² общей площади жилых помещений	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.¹⁾			
Январь	5,5	88,5	
Февраль	4,7	76,6	85,4
Март	5,4	85,7	116,2
I квартал	15,6	83,6	47,3
Апрель	4,7	93,6	86,2
Май	4,4	94,9	94,3
Июнь	6,8	106,9	155,3
II квартал	15,9	99,3	102,3
I полугодие	31,5	90,9	
Июль	5,7	104,0	83,3
Август	5,6	106,3	97,8
Сентябрь	6,7	96,6	120,9
III квартал	18,0	101,8	112,9
Январь-сентябрь	49,5	94,5	
Октябрь	6,1	87,2	90,1
Ноябрь	7,3	92,8	119,7
Декабрь	17,3	95,6	238,7
IV квартал	30,7	93,2	170,4
Год	80,2	94,0	
2017г.			
Январь	4,3	78,4	
Февраль	3,9	83,0	90,1
Март	4,9	91,0	127,5
I квартал	13,1	84,2	42,8
<i>1) Помесячная динамика уточнена на основании данных годового отчета за 2016 год.</i>			



4.8. Транспорт

Грузовые перевозки. В I квартале 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1335,3 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 608,0 млрд., автомобильного - 50,9 млрд., морского - 10,0 млрд., внутреннего водного - 5,7 млрд., воздушного - 1,7 млрд., трубопроводного - 659,0 млрд.тонно-километров.

ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Март 2017г., млрд.т-км	В % к		I квар- тал 2017г. в % к I квар- талу 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к		I квар- тал 2016г. в % к I квар- талу 2015г.
					марту 2015г.	февралю 2016г.	
Грузооборот транспорта	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе:							
железнодорожного	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
автомобильного	18,4	101,6	110,8	104,5	98,5	111,1	97,8
морского	3,7	81,9	135,3	79,2	177,2	117,4	177,0
внутреннего водного	2,6	105,3	172,4	86,3	103,7	107,8	104,1
воздушного (транспортная авиация) ¹⁾	0,7	124,9	141,7	124,6	117,7	139,0	112,2
трубопроводного	209,8	100,5	99,6	104,4	99,6	105,6	101,7

1) По данным Росавиации.

ДИНАМИКА ГРУЗОБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.			
Январь	428,5	101,0	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
Март	432,7	99,8	106,6
I квартал	1267,1	101,5	92,9
Апрель	412,2	100,7	95,2
Май	417,2	100,7	101,2
Июнь	405,7	101,7	97,2
II квартал	1235,1	101,0	97,5
I полугодие	2502,2	101,2	
Июль	425,9	101,4	105,0
Август	426,1	103,0	100,0

	Млрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Сентябрь	439,6	104,1	103,2
<i>III квартал</i>	<i>1291,6</i>	<i>102,8</i>	<i>104,6</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>3793,8</i>	<i>101,8</i>	
Октябрь	457,7	99,5	104,1
Ноябрь	456,0	102,7	99,6
Декабрь	474,3	103,3	104,0
<i>IV квартал</i>	<i>1388,0</i>	<i>101,8</i>	<i>107,5</i>
<i>Год</i>	<i>5181,8</i>	<i>101,8</i>	
2017г.			
Январь	463,7	108,2	97,8
Февраль ¹⁾	421,5	103,9	90,9
Март	450,1	104,0	106,8
<i>I квартал</i>	<i>1335,3</i>	<i>105,4</i>	<i>96,2</i>
<i>1) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.</i>			

4.9. Цены

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Март 2017г. к		I квар- тал 2017г. к I квар- талу 2016г.	Справочно март 2016г. к декабрю 2015г.
	январь	февраль	март	декабрю 2016г.	марту 2016г.		
Индекс потребительских цен	100,6	100,2	100,1	101,0	104,3	104,6	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	103,3	100,8	99,7	103,8	111,3	113,0	100,2 ²⁾
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	100,0	99,8	99,5	99,3	100,4	100,9	100,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,3 ³⁾	101,6 ³⁾	97,4	99,2	102,6	102,2	99,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,2	100,0 ³⁾	100,0	100,2	105,9	105,5	100,0

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
 2) В целях обеспечения сопоставимости ранее опубликованные данные за периоды 2016г. пересчитаны в соответствии с группировками ОКВЭД2.
 3) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.



Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2017г. составила 3771,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,7% (с начала года - на 2,2%).

**СТОИМОСТЬ УСЛОВНОГО (МИНИМАЛЬНОГО) НАБОРА ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ
в марте 2017 года**

Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа	
			субъект Российской Федерации ¹⁾	стоимость набора, рублей
Центральный	3875,8	100,7	г.Москва Курская область	4577,9 3099,0
Северо-Западный	4413,3	101,2	Архангельская область Новгородская область	4643,1 4022,0
Южный	3631,5	100,6	г.Севастополь Волгоградская область	4010,7 3410,6
Северо-Кавказский	3576,3	100,3	Республика Дагестан Кабардино-Балкарская Республика	3751,0 3332,2
Приволжский	3422,1	100,8	Самарская область Саратовская область	3748,4 3112,8
Уральский	4030,3	100,9	Тюменская область Челябинская область	4471,8 3642,0
Сибирский	3744,5	100,9	Забайкальский край Омская область	4292,0 3241,9
Дальневосточный	5285,8	100,2	Чукотский авт. округ Амурская область	9716,9 4334,0

1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце марта 2017г. составила 4577,9 рубля и за месяц выросла на 0,9% (с начала года - на 2,8%), в Санкт-Петербурге - 4602,9 рубля и увеличилась на 1,6% (с начала года - на 3,4%).

В I квартале 2017г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном **рынках жилья**, по предварительным данным, составили соответственно 100,1% и 99,7%.

На первичном рынке жилья цены на квартиры среднего качества (типовые) повысились на 0,8%, на элитные квартиры - на 1,2%. При этом квартиры улучшенного качества подешевели на 0,6%.

На вторичном рынке квартиры улучшенного качества стали дороже на 0,3%, элитные квартиры - на 0,5%. Вместе с тем наблюдается снижение цен на квартиры низкого качества на 0,7% и на квартиры среднего качества (типовые) на 0,9%.

4.10. Анализ рынка объекта оценки

Самара является административным и коммерческим центром Самарской области.

Это шестой по величине город в России с населением 1 172 348 человек по данным Росстата. Самара в совокупности с Тольятти образуют городскую агломерацию с населением 2,3 млн человек.

Самара является одним из крупнейших центров промышленности с развитыми машиностроением, металлургией, космической и авиационной промышленностью, химической промышленностью и т.д. В городе функционируют более 190 крупных и средних предприятий. Через регион проходят несколько важнейших национальных и федеральных дорог страны, связывающих Центральную и Западную Европу с Сибирью, Азией и Казахстаном.

На сегодняшний день экономическое состояние в городе можно оценивать как стабильное с положительной динамикой развития.

Оживление экономики сопровождается и невысокими темпами инфляции. Сохраняется тенденция к постепенному росту заработной платы, темпы роста которой превышают темпы роста цен на товары и услуги потребительского рынка.

В рейтинге инвестиционного потенциала Самарская область поднялась вверх на 5 позиций и занимает 8 место среди всех субъектов Российской Федерации.

Экономическое состояние региона

Самарская область:

Население, 1 января 2016 г. (Самара): 1 170 910 чел.

ВРП, 2014 г.: 1 151 955 млн рублей (15 806 млн долларов)

Темп роста ВРП, в сопоставимых ценах, в % к пред. году: 1,9%

Розничный товарооборот, август 2016 г.: 51 642 млн рублей (796 млн долларов)

Годовой оборот розничной торговли, 2015 г.: 589 988 млн рублей (15 837 млн долларов)

Рост оборота розничной торговли к предыдущему месяцу, август 2016 г.: 1,3%

Рост оборота розничной торговли к аналогичному периоду предыдущего года, август 2016 г.: -9,1%

Изменение оборота розничной торговли от января-августа 2016 г. к январю-августу 2015 г.: -4,9%

Месячный реальный доход на душу населения, август 2016 г.: 27 629 рублей (412 долларов)

Рост реального дохода на душу населения к предыдущему месяцу, август 2016: 1,8%

Рост реального дохода на душу населения к соответствующему месяцу предыдущего года, август 2016: -10,8%

Годовой доход на душу населения, 2015 г.: 313 410 рублей (7 973 долларов)

Годовой реальный рост доходов на душу населения, 2015 г.: 13,1%

Рост номинального дохода на душу населения к предыдущему месяцу, август 2016: 2,3%

Рост номинального дохода на душу населения к соответствующему месяцу предыдущего года, август 2016: -4,5%

Месячные расходы на душу населения, август 2016 г.: 20 789 рублей (310 долларов)

Рост расходов на душу населения к предыдущему месяцу, август 2016: 1,0%

Рост расходов на душу населения к соответствующему месяцу предыдущего года, август 2016: 0,3%

Годовые расходы на душу населения, 2015 г.: 250 798 рублей (6 368 долларов)

Месячная номинальная заработная плата на душу населения, август 2016 г.: 28 342 рублей (423 долларов)

Рост номинальной заработной платы на душу населения к предыдущему месяцу, август 2016: -5,0%

Рост номинальной заработной платы на душу населения к соответствующему месяцу предыдущего года, август 2016: 1,7%

Рост номинальной заработной платы на душу населения с января-июля 2016 г. к январю-июлю 2015 г.: 4,8%

Рост номинальной заработной платы на душу населения к предыдущему году, 2015 г.: 5,1%

Занятое население, 2015 г.: 1 754 тыс. чел.

Уровень безработицы, июнь-август 2016 г.: 4,0%

Уровень безработицы, 2015 г.: 3,3%

Население Самарской области, 1 января 2016: 3 206 000 чел.

Промышленное производство, 2015 г.: 1 206 918 млн рублей (17 689 млн долларов)

Инфляция к предыдущему месяцу, август 2016 г.: -0,2%

Рост инфляции к соответствующему периоду предыдущего года, август 2016 г.: 7,3%

Инфляция, 2015 г.: 12,7%

Изменение индекса цен производителей к предыдущему месяцу, август 2016: -1,6%

Изменение индекса цен производителей к предыдущему году, 2015: 9,5%

Строительство, август 2016.: 75 222 млн рублей (1 123 млн долларов)

Рост строительства в январе-августе 2016 года к соответствующему периоду предыдущего года: 5,5%

Жилищное строительство, август 2016: 144 тыс. кв. м.

Рост жилищного строительства в январе-августе 2016 года к соответствующему периоду предыдущего года: -27,2%

Состояние коммерческой недвижимости

Территория Самары поделена на промышленную и административную зоны. В центральной части города идет пик деловой активности, где регулярно появляются новые офисные проекты. Также с целью благоустройства города местные чиновники издали приказ о ликвидации ветхих построек и возведении на их месте новых деловых центров. Аналитики уверены, что коммерческая недвижимость Самары будет продаваться хорошо вплоть до 2018 года. Это связано с предстоящим чемпионатом мира по футболу. При этом к вводу готовятся несколько новых крупных коммерческих центров. Строительство планируется начать в Ленинском,

Самарском, Октябрьском районах. Самыми привлекательными для инвестирования в Самаре считаются такие сегменты, как: 3-х звездочные отели; торговые центры регионального направления.

Офисная недвижимость

-- общая характеристика, баланс спроса и предложения

Предложение офисных площадей в Самаре достигло 519 тыс. кв. м. Заполняемость объектов, построенных до 2013 года, находится на высоком уровне. Предложение офисных помещений высокого класса ограничено и уровень вакантности в объектах данного сегмента не превышает 5-7%.

-- ставки аренды, динамика

Средние запрашиваемые ставки аренды стабильны и для офисов класса А варьируются от 8,8 тыс. до 12,8 тыс. рублей за 1 кв. м в год, для офисов класса В - от 6,6 тыс. до 8,6 тыс. рублей за 1 кв. м в год

-- цена продажи, динамика

Средняя цена за квадратный метр офисной недвижимости составляет 52 тыс. рублей. В Кировском районе - 61,5 тыс. рублей за кв. м. В Самарском районе - 60 тыс. рублей за кв. м. В Промышленном районе - 44,5 тыс. рублей за кв. м.

-- крупные сделки по продаже офисных площадей, цена продажи (в долл. за кв. м)

В настоящий момент сделки инвестиционного качества на рынке отсутствуют

-- сданные объекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
БЦ "Олимп"	Ул. 22 партсъезда, 207	6 350	2015
"БЦ на Ново-Садовой улице"	Ул. Ново-Садовая 307а	8 500	2016

-- новые проекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
БЦ "Самара-Сити"	Ул. Урицкого, 23	25 900	2018

-- прогноз, ожидаемые тренды

В 2017 году ввод новых объектов не ожидается.

Торговая недвижимость

-- общая характеристика, баланс спроса и предложения

Самара является одним из самых насыщенных торговой недвижимостью городов среди

миллиоников. Так, она занимает 2-е место среди региональных городов-миллионников (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) по объему торговых площадей - здесь работают торговые центры совокупной арендуемой площадью 663,5 тыс. кв. м.

Крупнейшим торговым комплексом города является ТЦ "Гудок" (арендуемая площадь - 115 тыс. кв. м), который был введен в эксплуатацию в декабре 2016 года.

-- ставки аренды (в долл. за кв. м в год)

От 6,5 до 30 тыс. рублей за 1 кв. м

-- сданные объекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
ТРЦ "Гудок"	ул. Красноармейская, д.133	115 000	Декабрь 2016

Складская недвижимость

-- общая характеристика, баланс спроса и предложения

Объем качественных складских площадей оценивается приблизительно в 400 тыс. кв. м. В 2017 году планируется к вводу еще 33,8 тыс. кв. м. Доля свободных площадей - 14%. На территории региона имеется большое количество индустриальных построек советских времен, переоборудованных под производственно-складские помещения, однако доля высококачественных складских объектов в общем предложении по-прежнему невысока. Самара является перспективным регионом для развития складского сегмента индустриальной недвижимости из-за удачного расположения города на пересечении нескольких федеральных трасс.

-- ставки аренды (в долл. за кв. м в год)

Уровень ставок по новым сделкам, исключая НДС, операционные расходы и коммунальные платежи, составляет около 3,6 тыс. рублей за 1 кв. м в год

-- крупные сделки по аренде складских площадей, ставка аренды (в долл. за кв. м в год)

Аренда 19,9 тыс. кв. м компанией "Леруа Мерлен" в складском комплексе Средневожской логистической компании (СЛК)

Аренда 2 тыс. кв. м компанией "Эльдорадо" и аренда 25,4 тыс. кв. м компанией "Ашан" в ЛЦ "Придорожный" (СамараТрансАвто)

-- сданные объекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
FM Logistic Samara	Самарская область, г. Кинель, ул. Промышленная 13	2 500 кв. м	1 кв. 2016
ЛЦ "Придорожный" ("Самара Транс Авто")	Самарская обл., пос. Преображенка, трасса	28 620 кв. м	4 кв. 2015

(фаза 5)	М32		
"РНК Тольятти" (РЦ "Лента")	Г. Тольятти, 80 км от Самары, 5 км от Тольятти, на трассе М5 Москва-Челябинск	20 000 кв. м	3 кв. 2016

-- новые проекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата открытия
ЛЦ "Придорожный" (Самара Транс Авто) (фаза 6)	Самарская обл., пос. Преображенка, трасса М32	33 804 кв. м	3 кв. 2017

-- прогноз, ожидаемые тренды

Новое строительство в регионе не планируется. Возрастает потребность в складских площадях со стороны ритейлеров, и на данный момент предложения качественных складских площадей недостаточно. Строительство проектов built-to-suit по-прежнему актуально в связи с развитием транспортно-логистической инфраструктуры.

5. Оценка недвижимого имущества

5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 012,68 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

Краткая характеристика объекта оценки

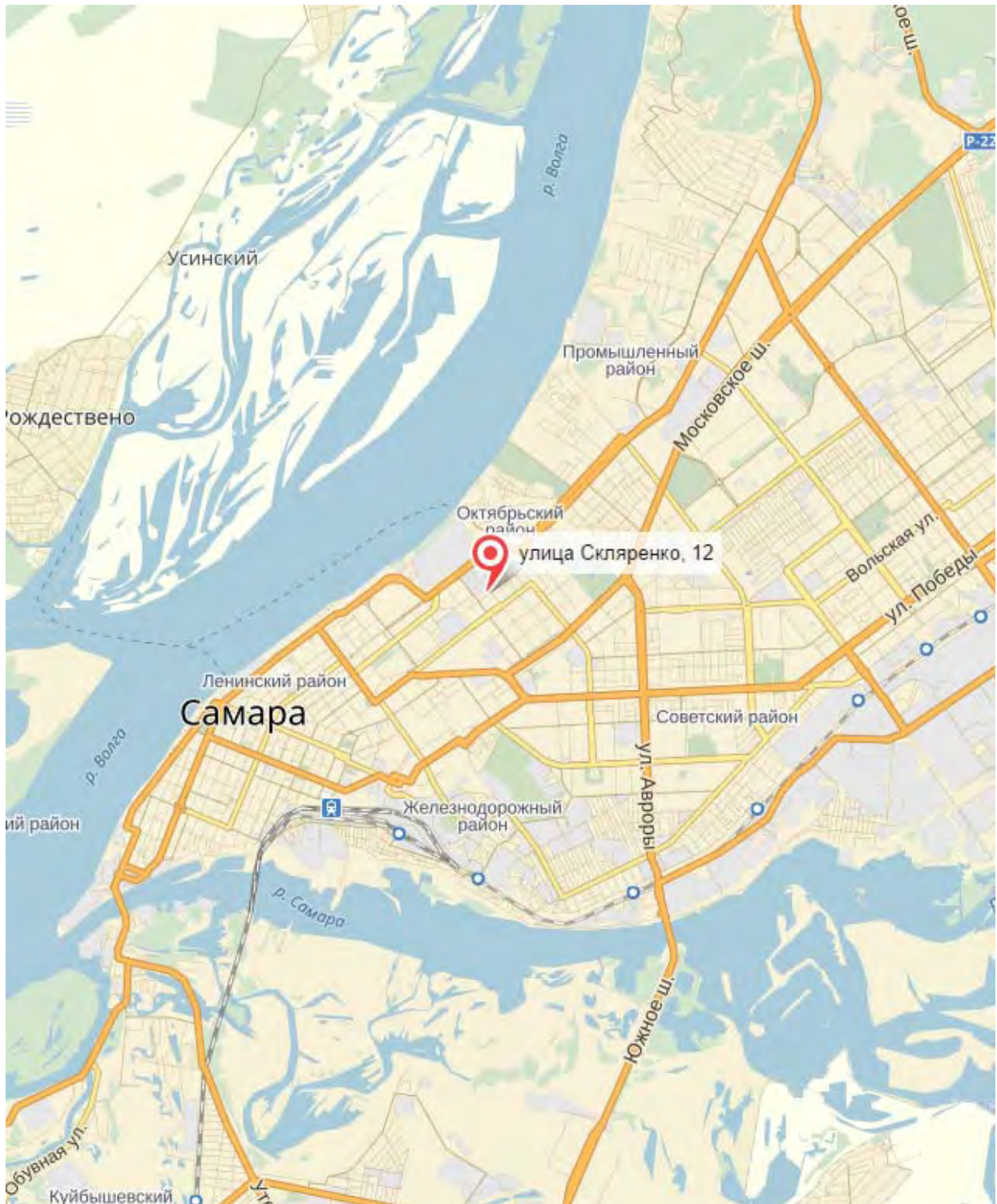
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права / Договор аренды
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207568 от 18.10.2014 г.
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207570 от 18.10.2014 г.
3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207571 от 18.10.2014 г.
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №091909 от 05.12.2014 г.
5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	121,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №091911 от 05.12.2014 г.
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	3 012,68	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	АА 52346 от 29.05.2015 г.

С учетом доли в праве:

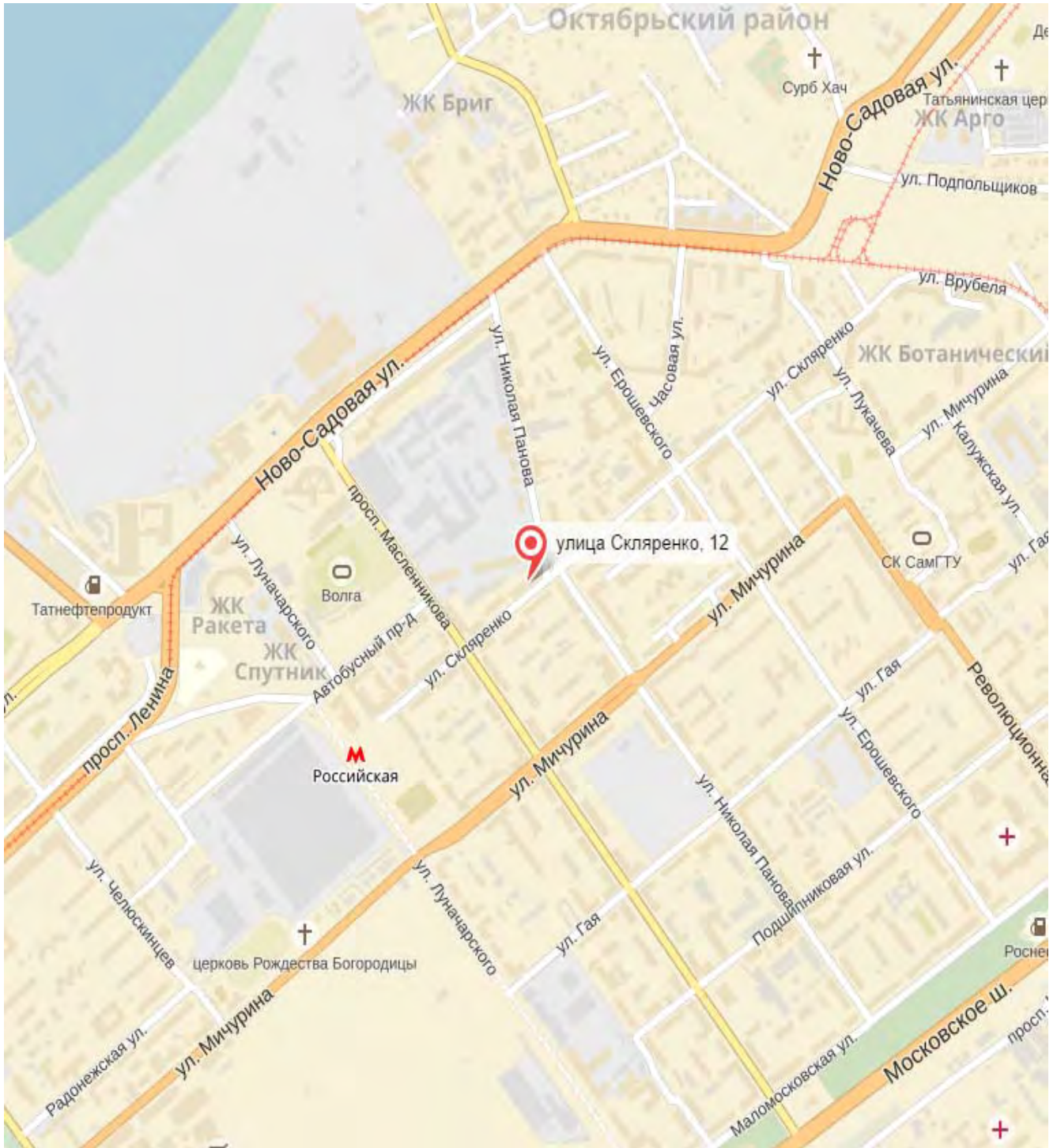
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м. с учетом доли в праве	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права / Договор аренды
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207568 от 18.10.2014 г.
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207570 от 18.10.2014 г.

3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №207571 от 18.10.2014 г.
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №091909 от 05.12.2014 г.
5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	100,04	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	63-АН №091911 от 05.12.2014 г.
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	855,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	АА 52346 от 29.05.2015 г.
	Итого по зданиям:	1 642,64		

5.1.1.1. Местоположение на карте



5.1.1.2. Местоположение на карте района



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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АН №207568 от 18.10.2014 г.	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АН №207570 от 18.10.2014 г.	2
3	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АН №207571 от 18.10.2014 г.	2
4	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АН №091909 от 05.12.2014 г.	2
5	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АН №091911 от 05.12.2014 г.	2
6	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 52346 от 29.05.2015 г.	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 свидетельствами о государственной регистрации права.⁴

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

5.3. Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания

⁴ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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

5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

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

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

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

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

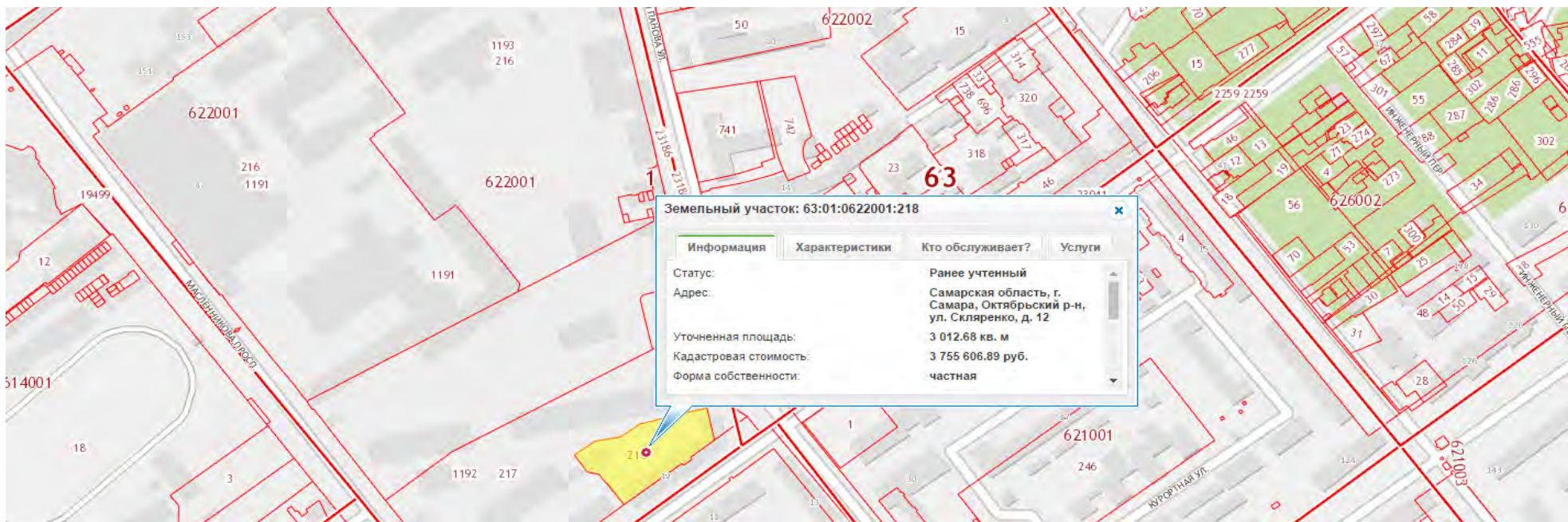
- для земельного участка с имеющимися улучшениями;
- для земельного участка свободного.

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

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

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель
1	63:01:0622001:0218	3 012,68	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	3 755 606,89	Земли населенных пунктов
	ИТОГО	3 012,68		3 755 606,89	



5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о продаже 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.

Таблица 5-1 Объекты-аналоги (земельный участок)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мусоргского	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Гагарина, 175	Самарская область, Самара, район Кировский	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Антонова-Овсеенко
8	Площадь, кв.м.	4 900,00	4 600,00	2 500,00	5 300,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	10 000,00	11 956,52	10 000,00	8 490,57
10	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
11	Ссылка на источник	http://samara.cian.ru/sale/suburban/30830777/	http://samara.cian.ru/sale/suburban/4797713/	http://samara.cian.ru/sale/suburban/30821364/	http://samara.cian.ru/sale/suburban/5974594/
12	Наличие коммуникаций	да	да	да	да

* Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

Таблица 5-2 Объекты-аналоги (помещения)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Верхне-Карьерная ул., 3А	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Полевая ул.	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Ново-Садовая ул., 181
8	Площадь, кв.м.	550,00	734,00	380,00	516,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	29 982,00	27 813,00	31 316,00	30 039,00
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
12	Ссылка на источник	http://samara.cian.ru/sale/commercial/5985701/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/13964882/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/148371559/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/148078011/

* Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

1. Объем передаваемых прав.
2. Финансовые условия.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Снижение цены в процессе торгов.
5. Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
6. Местоположение.
7. Тип помещения.
8. Соотношение площадей.
9. Площадь объекта.
10. Состояние помещения.

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

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 расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.3.2, корректировка на уторгование для объектов недвижимости по средним городам России составляет

Для офисной недвижимости 10,1% в меньшую сторону.

Для земельных участков 14,1% в меньшую сторону.

	(6)	(10)	(8)	(13)	(8)	(12)	(9,5)	(12)	(14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним									

Корректировка на дату выставления на торги

Дата актуальности предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – май 2017г. 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.

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 том 2, том 3, под редакцией Лейфера Л.А.:

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
Площадь, га	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Для земельных участков введение данной корректировки не требуется.

Корректировка для помещения не вводилась, т.к. помещения могут быть отчуждены меньшими частями.

Корректировка на уровень расположения.

Учитывая, что стоимость помещений существенно дифференцируется в зависимости от уровня расположения, целесообразно произвести корректировку цен предложений.

Величина корректировки была определена по следующей формуле:

$$K_3 = (D_0 - D_a) * (P_n - P_1) / c_k$$

Где:

K_3 – величина корректировки на этаж, руб за кв.м, не включая НДС; D_0 – доля площади n-го этажа в общей площади Объекта оценки, %; D_a – доля площади n-го этажа в общей площади аналога, %; P_n – средняя рыночная ставка аренды для n-го этажа, руб. за кв.м в год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи; P_1 – средняя рыночная ставка аренды для 1-го этажа, руб. за кв.м в год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи; c_k – средняя рыночная ставка капитализации, %.

Зависимость ставки от этажа, на основе которой был произведен расчет корректировки: - подвал технический – 40%, -подвал эксплуатируемый – 60%, -1 этаж – 100%, -2 этаж и выше – 80%.

Таблица 5-3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 кв.м. площади земельного участка по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Цена, руб./ м ²		10 000,00	11 956,52	10 000,00	8 490,57
Рыночные условия (дата продажи)		май.17	май.17	май.17	май.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%
Цена после корректировки, руб./м ²		8 590,00	10 270,65	8 590,00	7 293,40
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мусоргского	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Гагарина, 175	Самарская область, Самара, район Кировский	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Антонова-Овсенко
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		8 590,00	10 270,65	8 590,00	7 293,40
Общая площадь, м ²	855,60	4 900,00	4 600,00	2 500,00	5 300,00
Корректировка на масштаб		11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		9 534,90	11 400,42	9 534,90	8 095,67
Показатель совокупной корректировки, %		3,10%	3,10%	3,10%	3,10%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №500-179-06-0517-02
Глава 5 Оценка недвижимого имущества
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 012,68 кв.м.

Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,25	0,25	0,25	0,25
Удельный показатель стоимости, руб. / м²	9 641,49				

Таблица 5-4 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Цена, руб./ м ²		29 982,00	27 813,00	31 316,00	30 039,00
Рыночные условия (дата продажи)		май.17	май.17	май.17	май.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
Цена после корректировки, руб./м ²		26 953,82	25 003,89	28 153,08	27 005,06
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Верхне-Карьерная ул., 3А	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Полевая ул.	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Ново-Садовая ул., 181
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		26 953,82	25 003,89	28 153,08	27 005,06
Общая площадь, м ²	-	550,00	734,00	380,00	516,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		26 953,82	25 003,89	28 153,08	27 005,06
Корректировка на уровень расположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		26 953,82	25 003,89	28 153,08	27 005,06

Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м²		26 953,82	25 003,89	28 153,08	27 005,06
Показатель совокупной корректировки, %		10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,25	0,25	0,25	0,25
Удельный показатель стоимости, руб. / м²	26 778,97				

5.5.1. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м. с учетом доли в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость объектов аналого руб./кв.м.	Корректировка на уровень расположения	Справедливая (рыночная) стоимость объектов аналого руб./кв.м.
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	26 778,97	1,00	26 778,97
2	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	26 778,97	1,00	26 778,97
3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	26 778,97	1,00	26 778,97
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	26 778,97	0,60	16 067,38
5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	100,04	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	26 778,97	1,00	26 778,97

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м. с учетом доли в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость объектов аналого руб./кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	26 778,97	7 211 576,62
2	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	26 778,97	12 358 494,66
3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	26 778,97	7 243 711,39
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	16 067,38	8 697 272,79
5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	100,04	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	26 778,97	2 678 968,16
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	855,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	9 641,49	8 249 258,84
			ИТОГО:		46 439 282,46

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 25 мая 2017 года составляет (НДС не облагается): 46 439 282,46 (Сорок шесть миллионов четыреста тридцать девять тысяч двести восемьдесят два рубля 46 копеек.)

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что данный подход не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости данного типа.

5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м. с учетом доли в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	7 211 576,62	1,00	не применялся	0,00	7 211 576,62
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	12 358 494,66	1,00	не применялся	0,00	12 358 494,66
3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	7 243 711,39	1,00	не применялся	0,00	7 243 711,39
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	8 697 272,79	1,00	не применялся	0,00	8 697 272,79

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-06-0517-02
 Глава 5 Оценка недвижимого имущества
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 012,68 кв.м.

5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	100,04	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	2 678 968,16	1,00	не применялся	0,00	2 678 968,16
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	855,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	не применялся	0,00	8 249 258,84	1,00	не применялся	0,00	8 249 258,84
Итого:										46 439 282,46

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12, на 25 мая 2017 года составляет:

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.

46 439 282,46 (Сорок шесть миллионов четыреста тридцать девять тысяч двести восемьдесят два рубля 46 копеек.)

Генеральный директор, оценщик
 ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

5.7.1. Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м. с учетом доли в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 28-42, 29а, 43б	269,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	7 211 576,62
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 7-18, 20-22, 28-37, 11а, 14а, 21а, 21б, 21в, 28а, 35а	461,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	12 358 494,66
3	Нежилое помещение, этаж 2 поз. 30-37, 30а, 30б, 30в, 30г, 30д, 30е, 30ж, 36б, 37а	270,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	7 243 711,39
4	Нежилое помещение, подвал поз. 1-21	541,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	8 697 272,79
5	Нежилое помещение, этаж 1 поз. 26, 27, 43, 28а, 2 этаж поз. 28, 29, 3 этаж поз. 26, 27, 4 этаж поз. 23, 24 (Доля в праве 10004/12160)	100,04	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	2 678 968,16
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	855,60	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	8 249 258,84
	Итого:			46 439 282,46

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

6.1. Перечень методической литературы

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

7. ДОКУМЕНТАЦИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сторвей.ру»
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями 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

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 2016 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 обстоятельства 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 по исполнению 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

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 указанной даты 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 Александр Андреевич
на основании Устава.)



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь _____

3

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, возникшим 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 (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем 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.

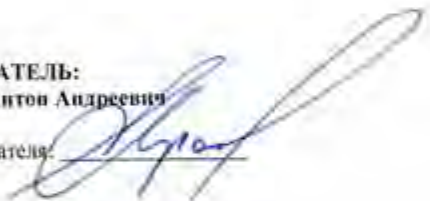
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧНЕ 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 филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Беларусь по адресу: г. Минск, ул. Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 16.11.2015г.)



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Митронов Александр Андреевич
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем 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. ПРОЧНЕ 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.К., действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 16.11.2015 г.)





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

Дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан

60 Отделением милиции города Москвы

16.12.2001

(Ф.И.О. оценщика)

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, указанное лицо



Петровская Е.В.

Москва



НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

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

ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тел./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222 в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МинБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 297

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

«11» октября 2007 года

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

Миронова Александра Андреевича

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

о том, что

Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

(нужное подчеркнуть)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«30» августа 2006

за регистрационным № 222

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ 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 ШП 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 феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115104, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс: (495) 661-80-90, 502-99-19 507-78-54
E-mail: armo@stoarpo.ru

Выписка № 33 -07/12

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

11 июля 2012 г.

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

Миронова Антона Андреевича

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

о том, что **Миронов Антон Андреевич**

(Ф.И.О. оценщика)

(не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

30 августа 2006 г. за регистрационным № 223

Генеральный директор



Е. В. Петровская



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

16.05.2016 № 07-03719/16

на № б/н от 11.05.2016

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

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



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

29.05.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014
• Договор купли-продажи от 17.11.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - 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 284/1000

Кадастровый(условный) номер: 63:01:0622001:0218

Объект права: Землепользование. Назначение: Земли населенных пунктов. Для размещения военного городка № 1. Площадь: 3012,68 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" мая 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/010/2015-308/2

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Варакин А. А.

63-63/001-63/001/010/2015-308/2

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 29.05.2015 :

Будыко Марина Анатольевна, доля в праве: 69/2000

Будыко Федор Николаевич, доля в праве: 69/2000

Российская Федерация, доля в праве: 58/100

Хрячков Владимир Витальевич, доля в праве: 67/1000

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Варакин А. А.

АА



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"05" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014

• Договор купли-продажи от 17.11.2014

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 10004/12160

Объект права: Нежилое помещение №3, назначение: Нежилое помещение, площадь 121,6 кв.м, 1 этаж поз. № 26,27,43,28а; 2 этаж поз. № 28,29; 3 этаж поз. № 26,27; 4 этаж поз. № 23,24, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Склиренко, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 63:01-0622001:405

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/589/2014-288

Регистратор

Стахорский С. А.



63-АН № 091911

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

Будыко Марина Анатольевна, доля в праве: 2156/24320

Будыко Федор Николаевич, доля в праве: 2156/24320



Регистратор

Стахорский С. А.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Стахорский С. А.", is written over the official seal.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014

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

Объект права: Нежилое помещение №1, назначение: Нежилое помещение, площадь 269,3 кв.м, этаж № 1 пог. 28-42/29а, 43а, 43б, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12

Кадастровый (или условный) номер: 63.01.0622001.408

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" октября 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/583/2014-997

Регистратор

Кухарский Е. П.



(подпись)

63-АН № 207568



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

не зарегистрировано



Регистратор

Кухарский



(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.10.2014

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реитного "Первый Реитный", 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

Объект права: Нежилое помещение и9, назначение: Нежилое помещение, общая площадь 461,5 кв.м, этаж 4, номера на поэтажном плане: 7-18,20-22,28-37,11а,14а, 21а,21б,21к,28а,35а, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:410

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" октября 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/584/2014-001

Регистратор

Кухарский



(подпись)

63-АН № 207570

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

не зарегистрировано



Регистратор

Кухарский Е.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"05" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 17.11.2014

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

Объект права: Нежилое помещение n1; назначение: Нежилое помещение, площадь 541,3 кв.м, подвал поз. 1-21, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0622001:412

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/589/2014-283

Регистратор

Стахорский С. А.



63-АН № 091909



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

не зарегистрировано

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



Регистратор

Стахорский С. А.

МП



САМАРСКАЯ ОБЛ.

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

не зарегистрировано



Регистратор

Кухарский Е. В.



офис

Самарская область, Самара, район Октябрьский, Ново-Садовая ул., 181

М Российская, 16 мин. пешком

М Московская, 24 мин. пешком

М Алабинская, 3 мин. на машине

15 500 000 руб.

30 039 руб. за м², продажа

+7 987 449-31-61

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	516 м ²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	2,70 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

О здании

Год постройки:	2002
Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	516 м ²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Наименование Продажа офисного блока на Ново Садовой/ Постников Овраг

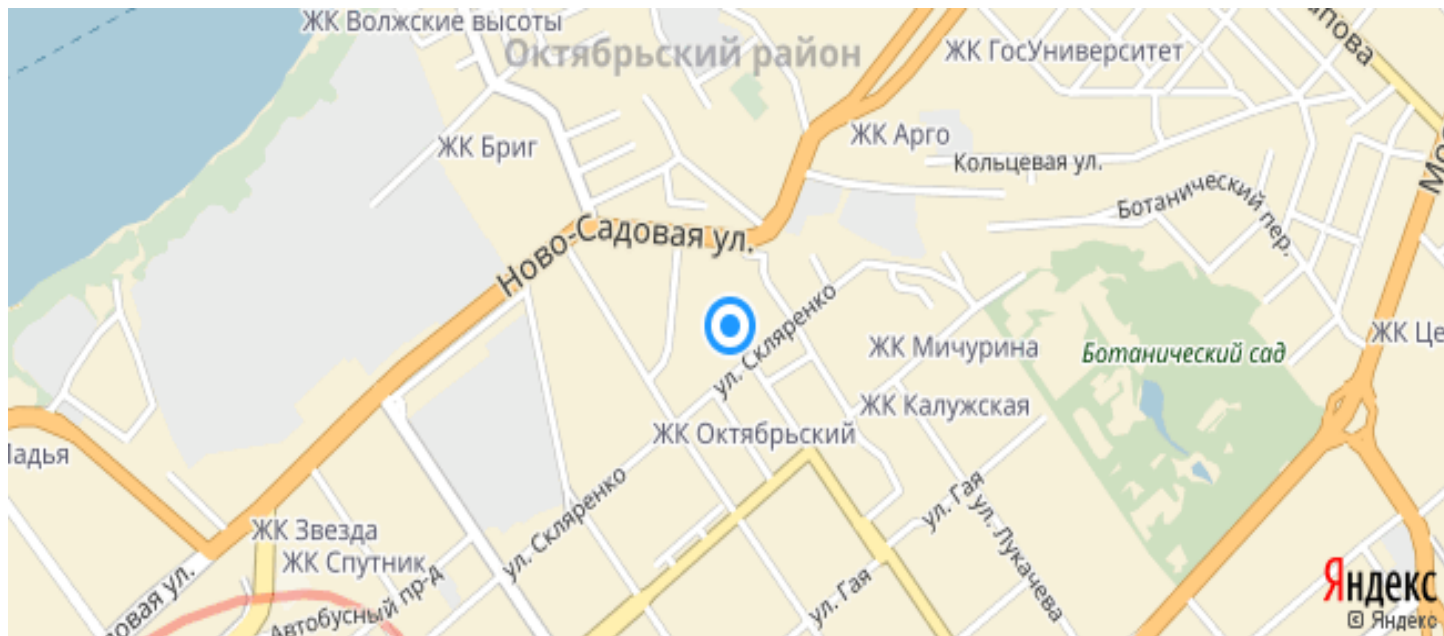
Адрес Ново Садовая, д.181 / Постников Овраг Октябрьский р-н

Площадь 516 кв.м.

Цена 30 тыс/ кв.м.

Продажа нежилого встроенно-пристроенного помещения на первом этаже многоэтажного кирпичного дома. Коридорная система, кабинеты по обе стороны коридора. 21 кабинет с окнами, входной тамбур с комнатой охраны, касса, комната приема пищи, 2 с/у. Средний ремонт, проведена замена коммуникаций. Парковка перед офисом, подъезд с улиц Ново Садовой, ул. Лукачева, ул. Часовая. В непосредственной близости остановка общественного транспорта Постников Овраг. Подходит для размещения корпоративного офиса.





офис

Самарская область, Самара, район Октябрьский, Полевая ул.

11 900 000 руб.31 316 руб. за м²**+7 846 233-64-07**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 380 м²
 Этаж: 2 из 2

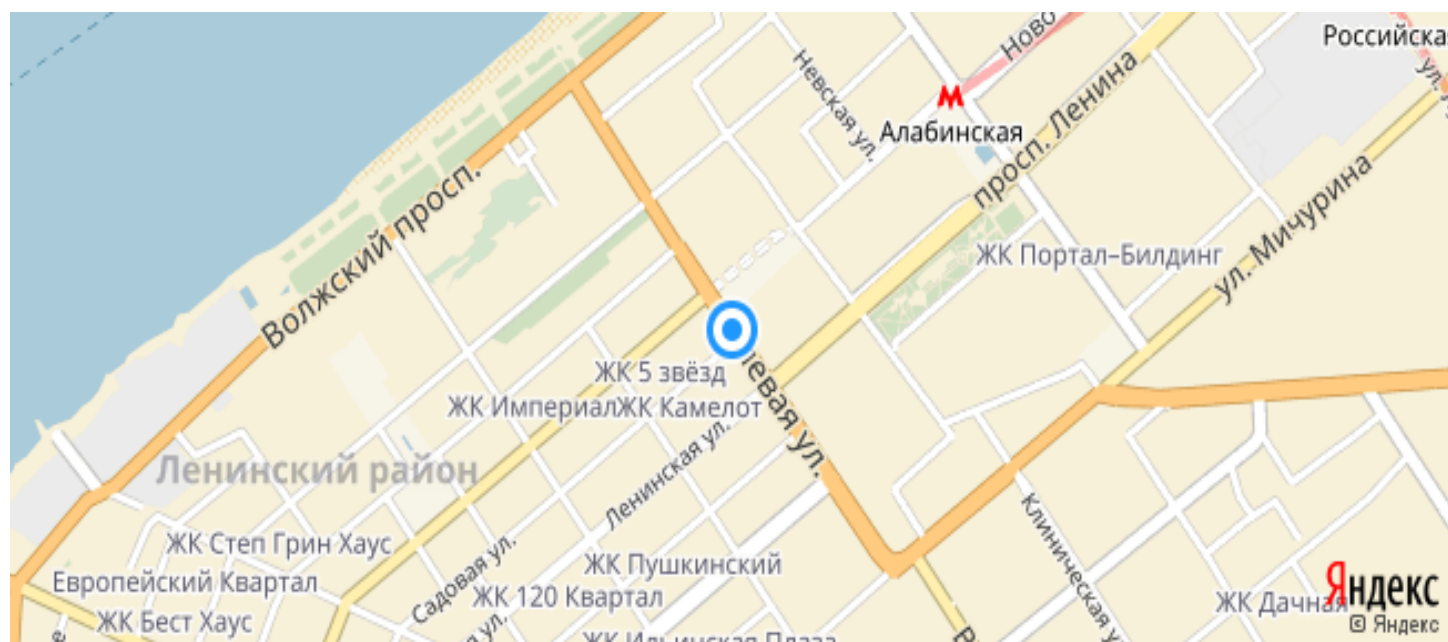
О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
 Общая площадь: 380 м²

В самой деловой части города продается офисное помещение: второй этаж двухэтажного здания. Отличный свежий ремонт, 22 кабинета, 2 санузла. Свое отопление АГВ. Свободная парковка, удобные подъездные пути. Рядом ул. Мичурина, пр. Ленина. Звоните нам прямо сейчас и едем смотреть! Будьте первыми и успешными во всем! Возможность скидки обсуждается!



ЦИАН ID 4481638



офис

Самарская область, Самара, район
Железнодорожный, Верхне-Карьерная ул., 3А**20 414 600 руб.**27 813 руб. за м²**+7 846 233-64-33**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объектеПлощадь: 734 м²

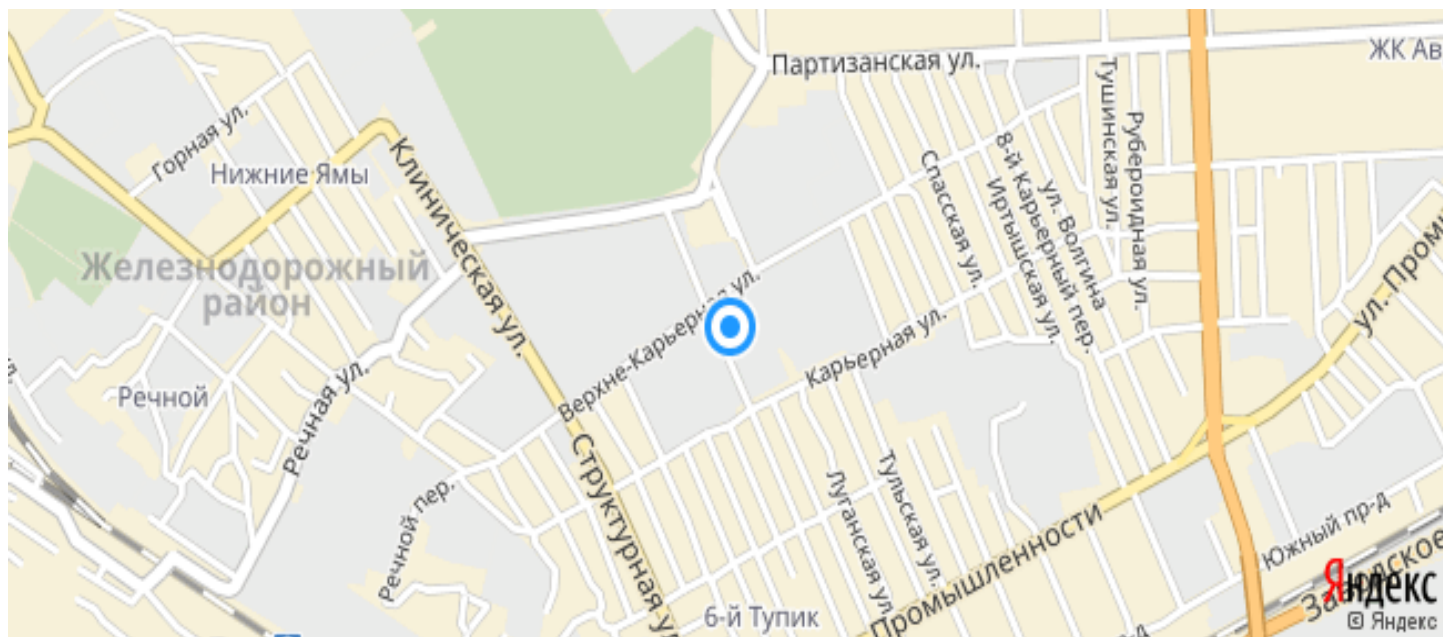
Этаж: 2 из 3

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 734 м²

Продается отдельный офисный блок с арендаторами на 2-ом этаже 3-х этажного офисного здания в Железнодорожном районе. В блоке коридорная система из 55 кабинетов, включая кабинет директора с приемной, система кондиционирования, все коммуникации, телефоны, интернет, серверная. Помещение в отличном состоянии с ремонтом. Здание охраняется, перед зданием большая парковка. Срочно. Торг уместен.



офис

Самарская область, Самара, район
Октябрьский, Революционная ул., 70Е**16 490 000 руб.**29 982 руб. за м²**+7 846 233-64-07**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объектеПлощадь: 550 м²

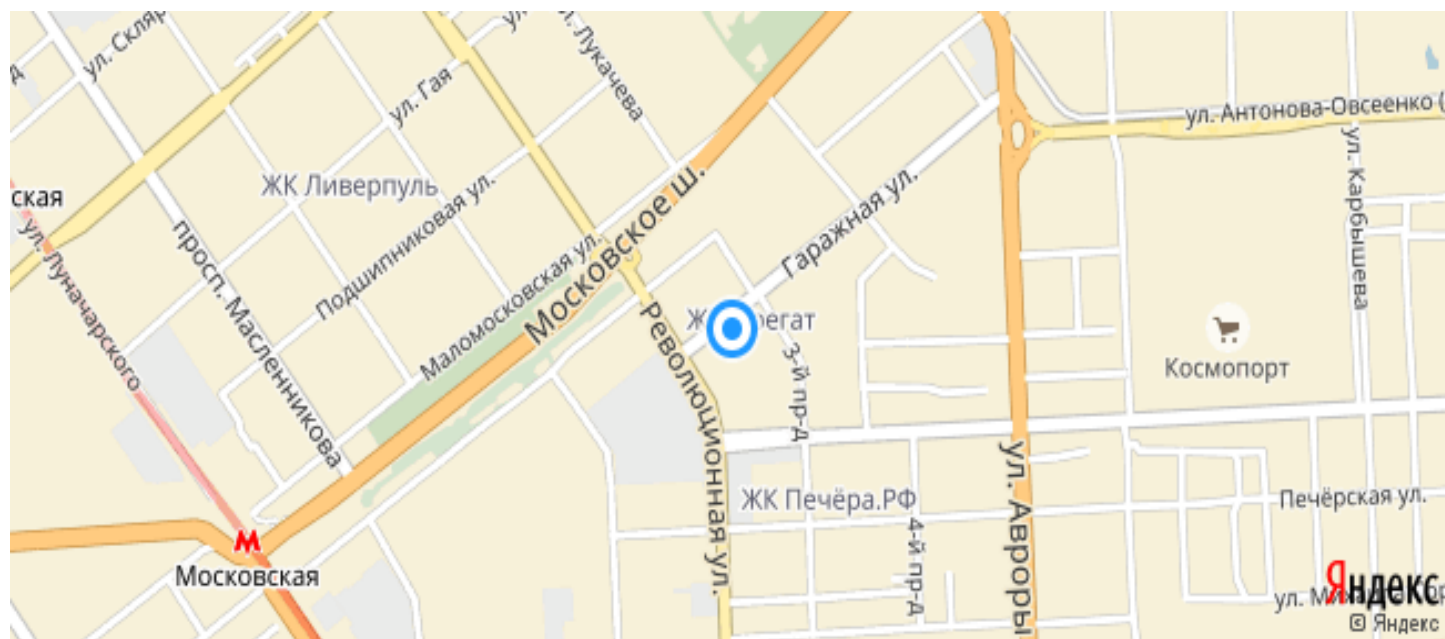
Этаж: 2 из 3

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 550 м²

550 кв. м., офисные помещения. Отличный ремонт, замена всех коммуникаций. Есть парковочные места. Хорошая транспортная развязка. Приглашаем на просмотр. Ждем вашего звонка.



участок 53 сот.

Самарская область, Самара, район Советский,
ул. Антонова-Овсеенко

45 000 000 руб.

+7 846 233-72-78

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

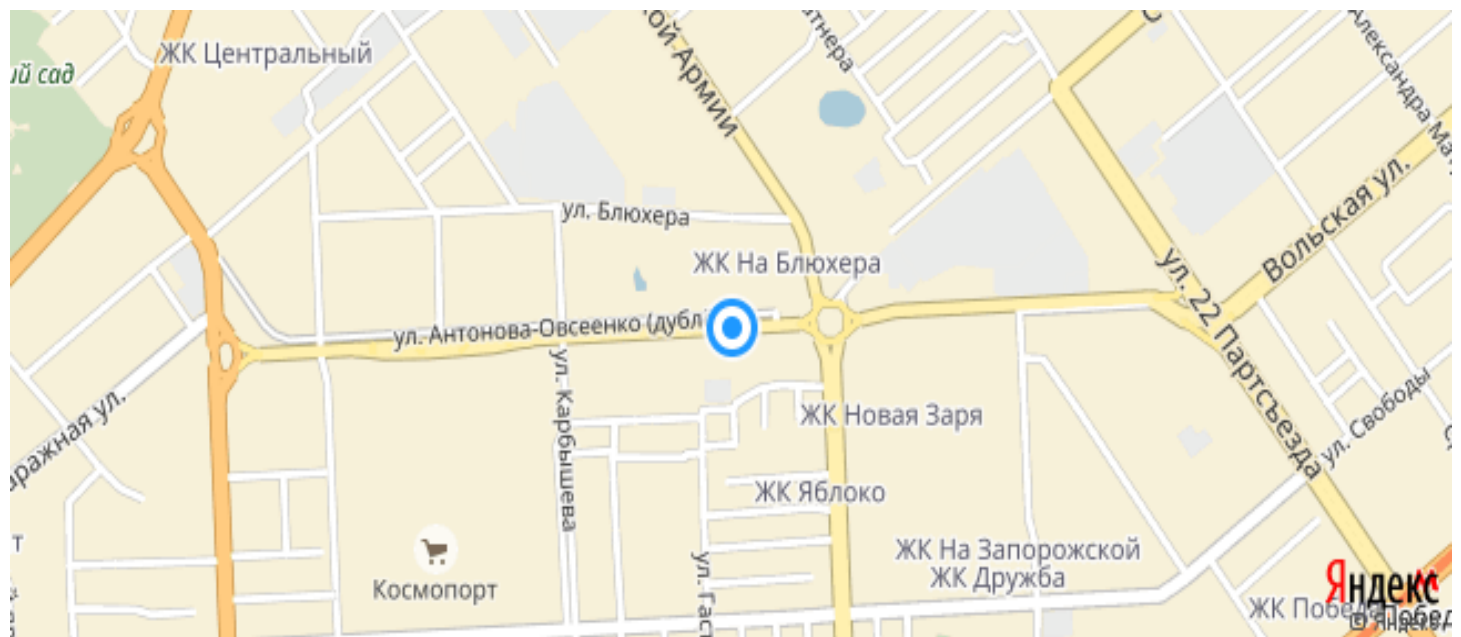
Общая информация:

Площадь участка: 53 сот.

Вадим Вахлаков +7 (987) 980-43-54. Советский район Кадастровые номера:63:01:0906001:1118; 63:01:0906001:1119; 63:01:0906001:1121; 63:01:0906001:1122.

Участок расположен на первой линии. Инфраструктура района - Авто салон VIP Авто, офисные здания, авто заправочная станция.

Разрешенные виды использование: промышленные предприятия и склады, гостиницы, предприятия бытового обслуживания, спорт площадки, информационные центры, магазины, банные-комплексы, административные организации и т.д. Услуги риэлтора по подбору объекта БЕСПЛАТНО.



участок 25 сот.

Самарская область, Самара, район Железнодорожный

М Московская, 3 мин. пешком

М Гагаринская, 17 мин. пешком

М Российская, 18 мин. пешком

25 000 000 руб.

+7 917 017-44-72 , +7 846 265-54-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: садоводство

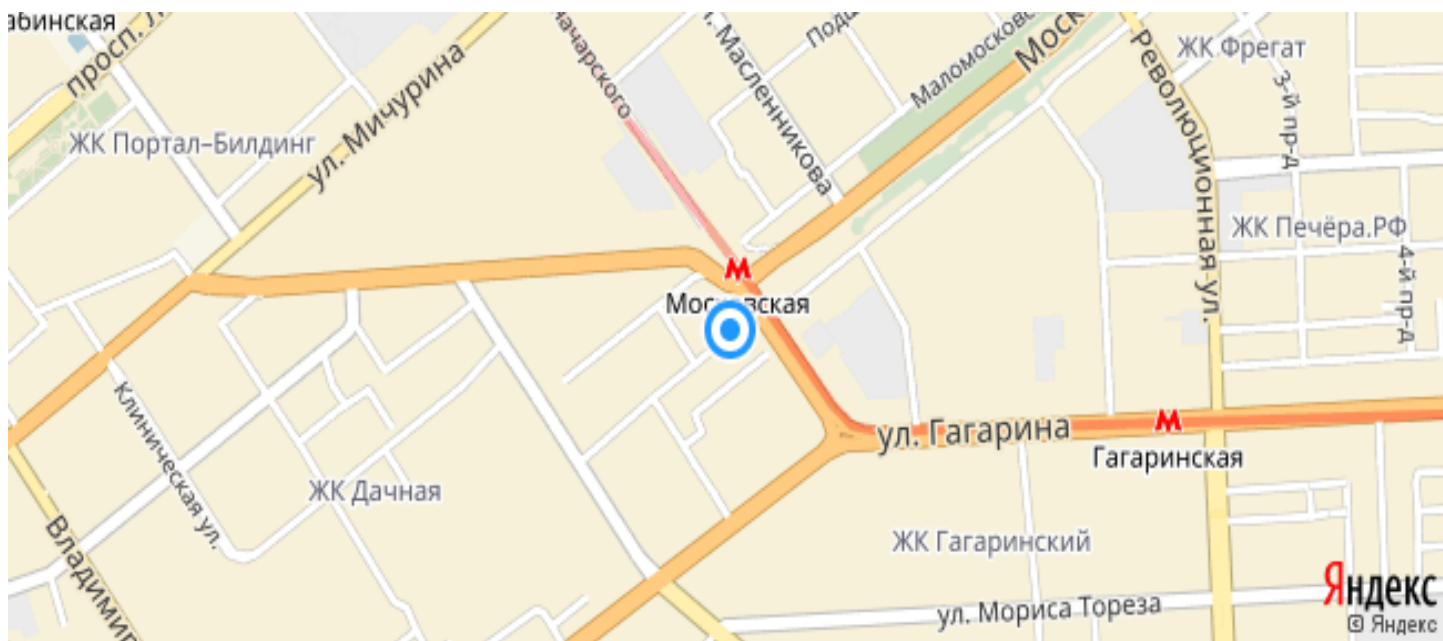
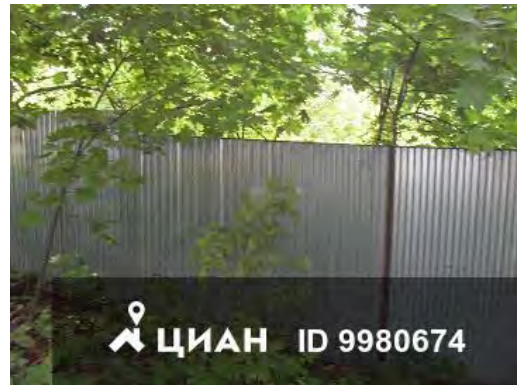
Площадь участка: 25 сот.

Газ: есть

Водоснабжение: есть

Электричество: есть

студеный овраг, 3 линия, на стороне гостиничного комплекса "Городок", прямоугольник, вековая ель на участке, 10кВт, договор с Водоканалом, газ по границе участка, в собственности



участок 46 сот.

Самарская область, Самара, район Советский,
ул. Гагарина, 175

55 000 000 руб.

+7 846 233-64-07

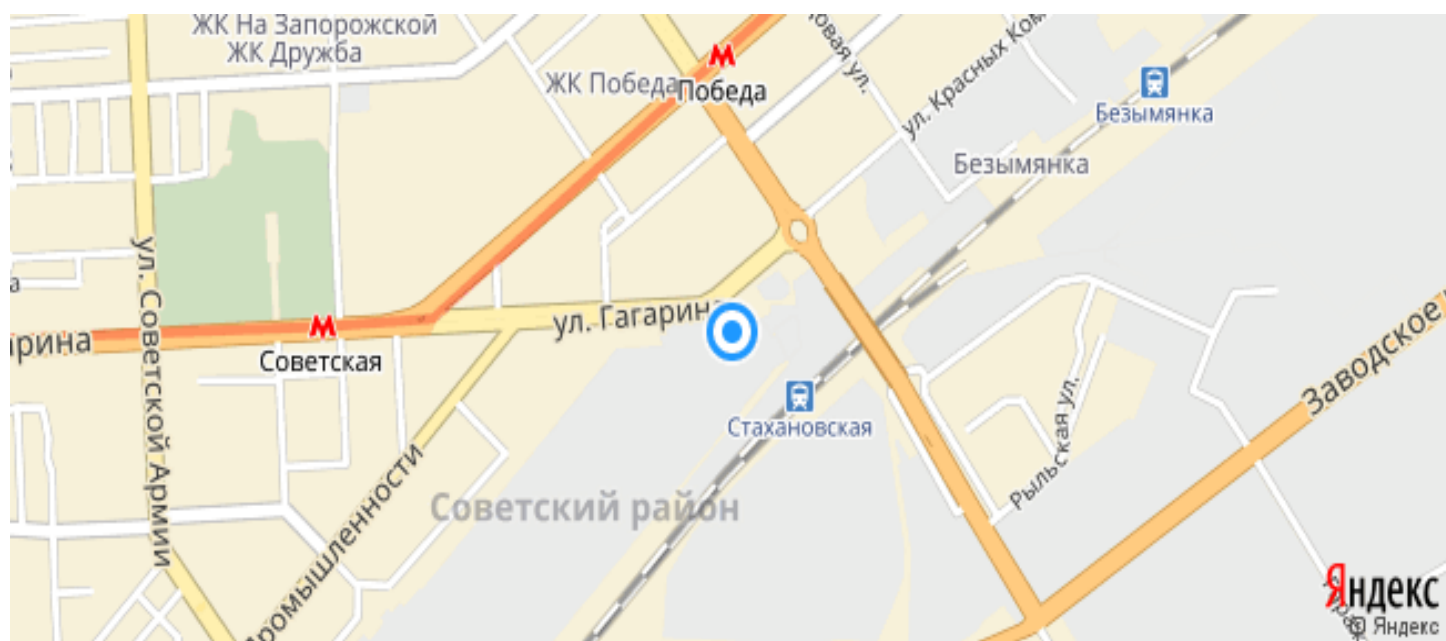
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 46 сот.

1 линия, все коммуникации, согласованный проект и разрешение на строительство складского-офисного здания.



участок 49 сот.

Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мусоргского

🚶 Российская, 15 мин. пешком

🚶 Алабинская, 15 мин. пешком

🚗 Московская, 3 мин. на машине

49 000 000 руб.

+7 917 017-44-72 , +7 846 265-54-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Площадь участка: 49 сот.

земли садово-дачного назначения

