



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-179-13-0918-04

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный
участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

по адресу:

РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры

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

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Павел Михайлович

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

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

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

222 450 882,71 руб. (Двести двадцать два миллиона четыреста пятьдесят тысяч восемьсот восемьдесят два рубля семьдесят одна копейка)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Ан. А. Миронов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	8
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	14
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	15
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	16
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	16
3.2	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С НЕ ПРОВЕДЕНИЕМ ОСМОТРА.....	17
3.3	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.....	18
3.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	18
3.5	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	18
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 20	
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 20	
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	20
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	22
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	22
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	22
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НОЯБРЬ 2017 Г.).....	25
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
5.5.1	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ	38
5.5.2	ДАННЫЕ ПОРТАЛА Rosreestr.ru.....	40
5.5.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КЛАССА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	43
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	45
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	53
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
6.3.1	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 57	

6.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	57
6.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	58
6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	62
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	63
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	67
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	67
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	70
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	70
8.2.2	Доходный подход.....	72
8.2.3	Затратный подход.....	75
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	76
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	78
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ – ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	79
9.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	81
9.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – земельный участок	83
9.3	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ – ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	88
9.4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	90
9.4.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:661:29/10	93
9.4.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:661:29/13	97
9.4.3	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:661:29/12	101
9.4.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:661:29/11	105
9.5	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ:	109
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	111
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	112
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	114
10.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок	116
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	119
10.4	РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	133
11	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	136

12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
138	
13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И	
МАТЕРИАЛОВ.....	140
14 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	141

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:29/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	2 479,60
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:29/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	2 321,40
3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:29/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	2 495,00

4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	63:01:0118002:661:29/1 1	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	2 061,00
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00
	Итого по помещениям:			9 357,00	

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №13 от 17.09.2018 г.

1.3 Результаты оценки

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

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

222 450 882,71 руб. (Двести двадцать два миллиона четыреста пятьдесят тысяч восемьсот восемьдесят два рубля семьдесят одна копейка)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:29/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	2479,6	43 760 240,71
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:29/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	2321,4	40 968 310,53
3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:29/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	2495	44 032 021,52

4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	63:01:0118002:661:29/11	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	2061	36 372 744,04
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	5866	57 317 565,90
Итого:						222 450 882,70

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	20 сентября 2018 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №13 от 17.09.2018 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №13 от 17.09.2018 г.
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 123242, город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000859, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555..
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	20 сентября 2018 года.
Срок проведения оценки:	С 17 сентября 2018 года по 20 сентября 2018 года.
Порядковый номер отчета:	500-179-13-0918-04
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон:	(+7 495) 509-22-72

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

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:29/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	2 479,60	Нежилое помещение офисного назначения
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:29/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	2 321,40	Нежилое помещение офисного назначения
3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:29/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	2 495,00	Нежилое помещение офисного назначения
4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	63:01:0118002:661:29/11	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	2 061,00	Нежилое помещение офисного назначения

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00	Земельный участок
	Итого по помещениям:			9 357,00		

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

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

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра

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

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

3.3 Заявление оценщика

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

Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.

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

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

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

3.5 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Александр Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Миронов Александр Андреевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Миронов Александр Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником

(членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик


/Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»


/Миронов Ан.А./

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Кол-во листов
1	63-АЖ №242346 от 21.09.2011 Г.	2
2	63-АЖ №242347 от 21.09.2011 Г.	2
3	63-АЖ №242348 от 21.09.2011 Г.	2
4	63-АЖ №242349 от 21.09.2011 Г.	2
5	63-АЖ №242350 от 21.09.2011 Г.	2
*	ИТОГО	10

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.¹

Субъектом права на объект 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

¹ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В соответствии с копиями свидетельств о государственной регистрации права предоставленной Заказчиком на объект оценки зарегистрированы обременения – доверительное управление.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда, то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

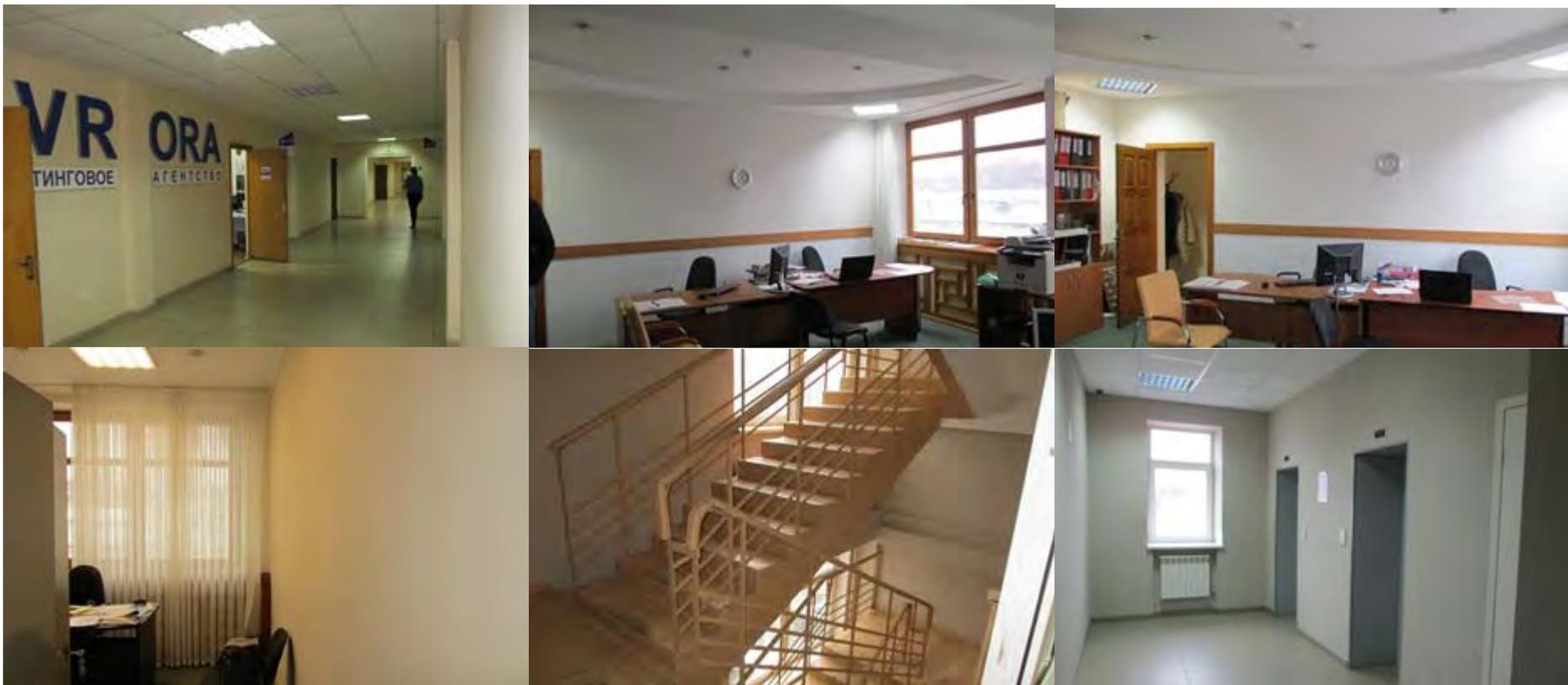
Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо

ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

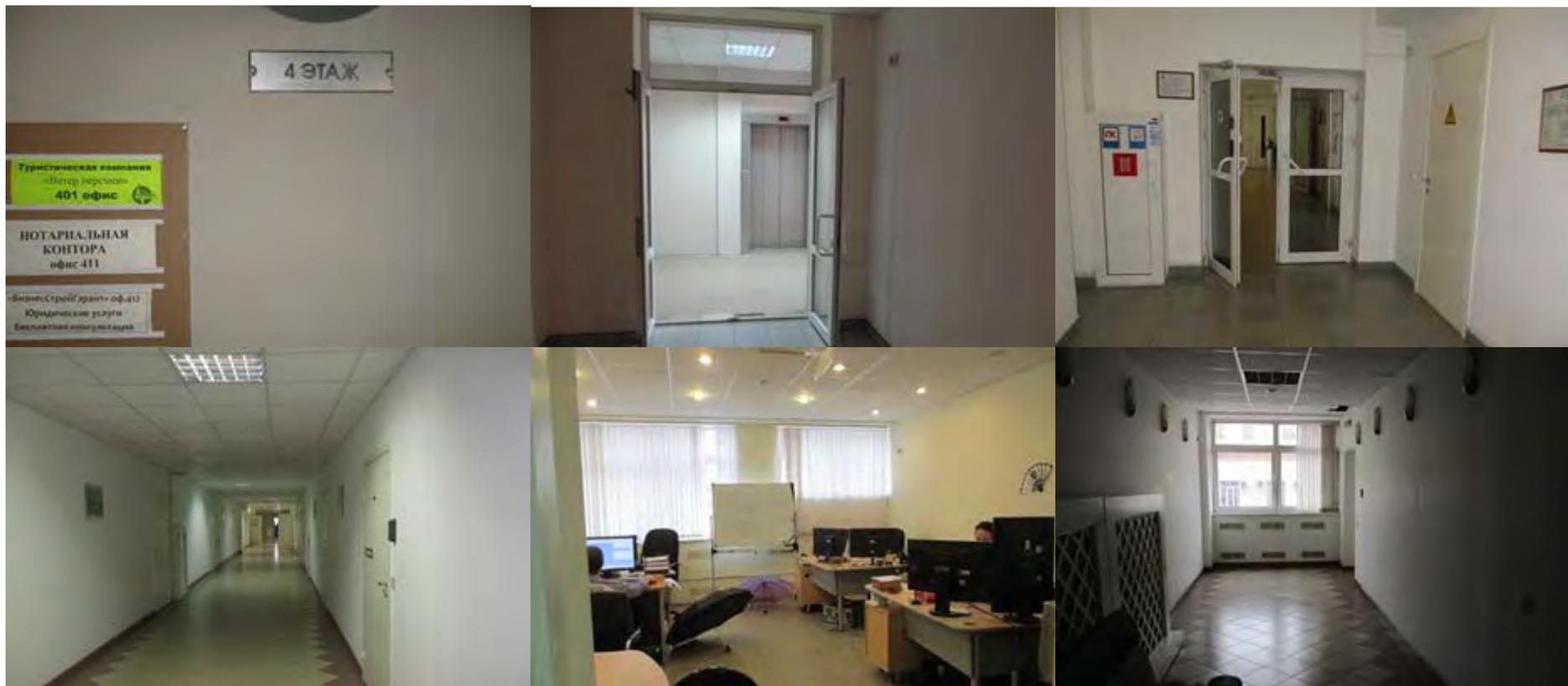
Вывод: Объект оценки находится на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

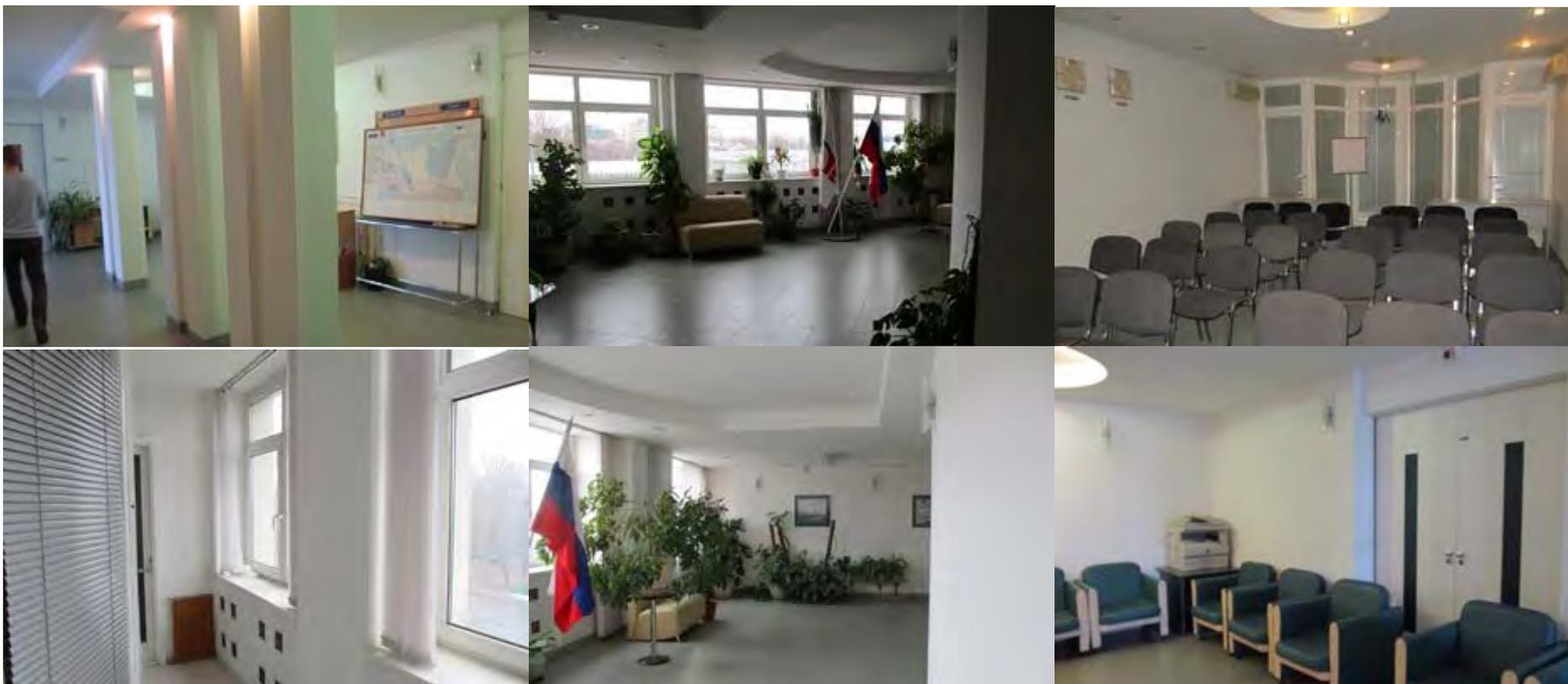
5.4 Фотографии объекта оценки (ноябрь 2017 г.)



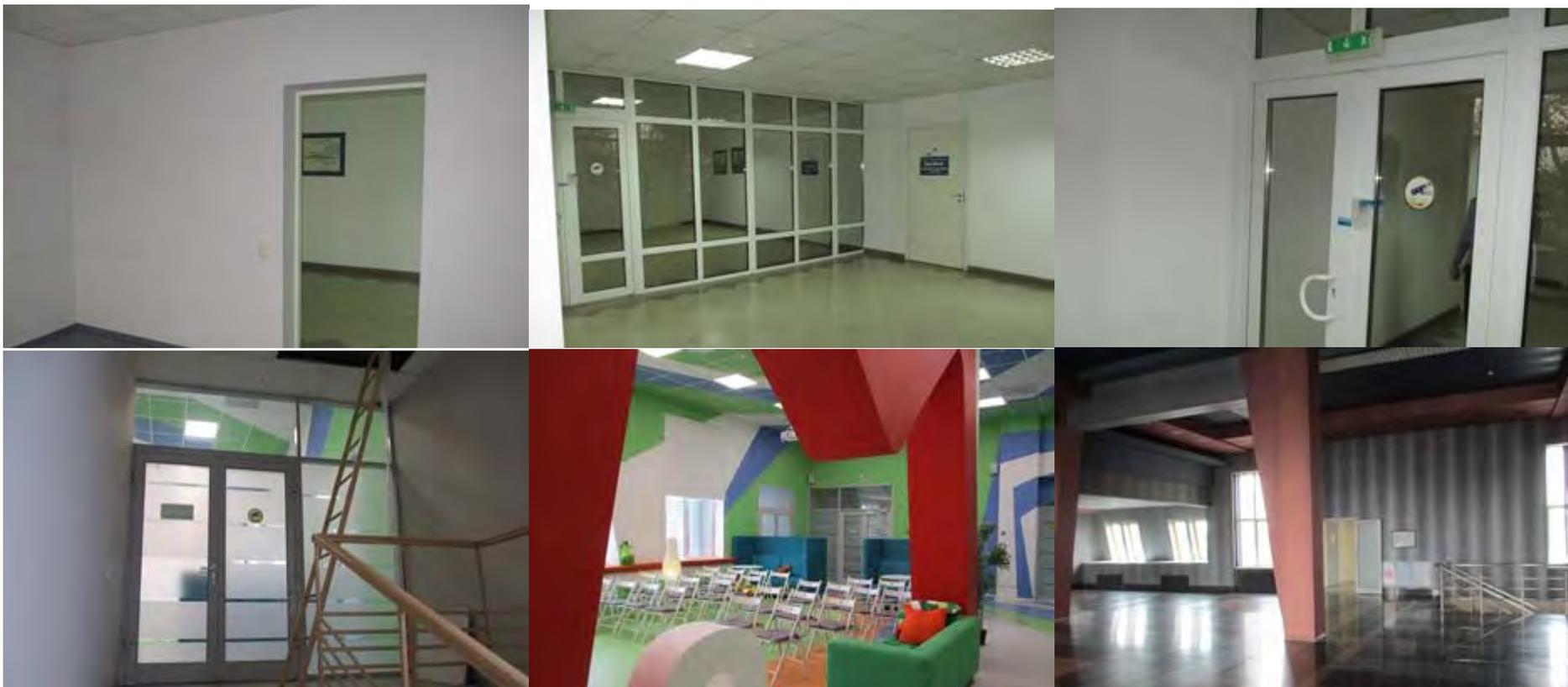




















5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры.

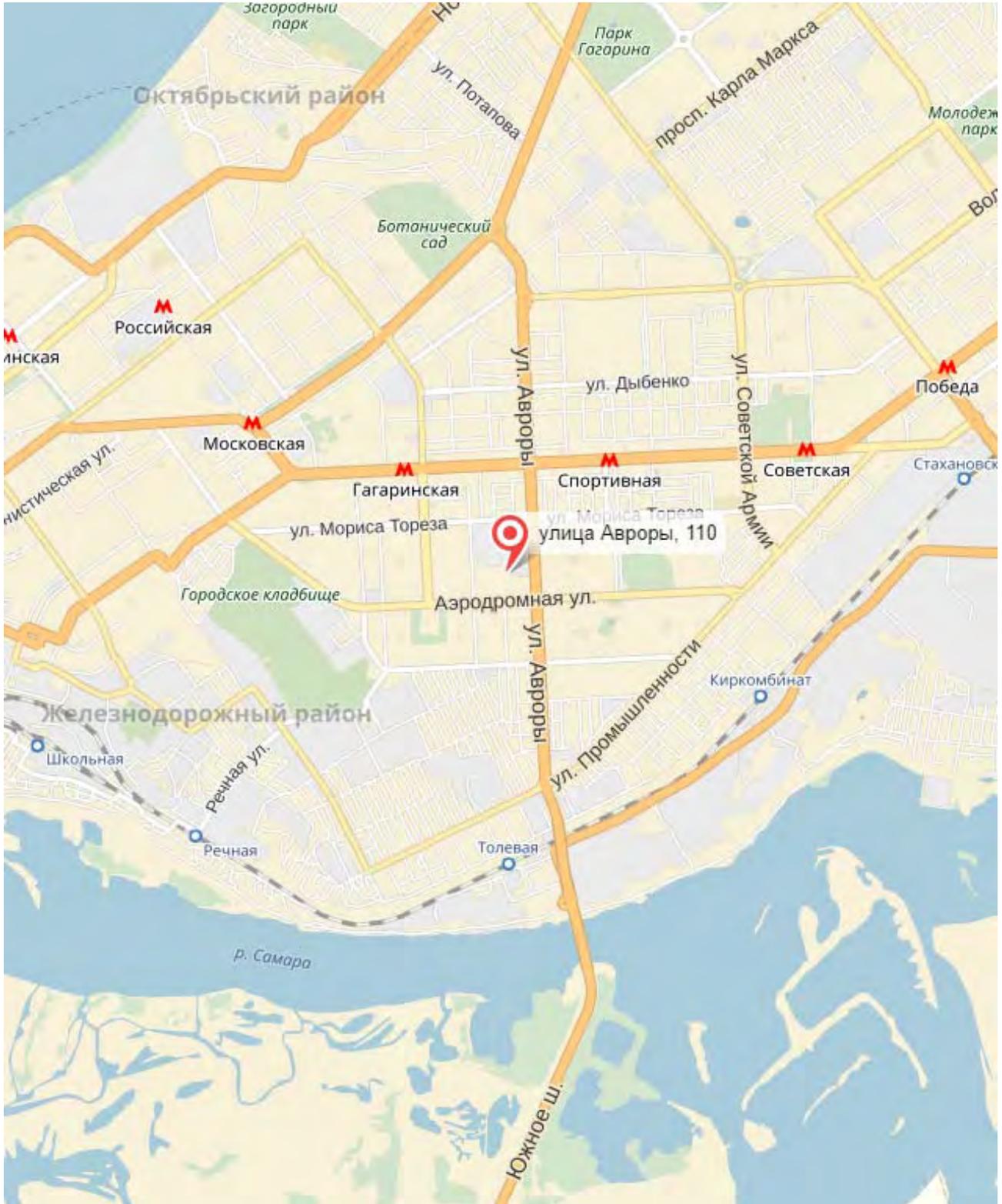
№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:29/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	2 479,60	Нежилое помещение офисного назначения
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:29/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	2 321,40	Нежилое помещение офисного назначения
3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:29/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	2 495,00	Нежилое помещение офисного назначения
4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	63:01:0118002:661:29/11	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	2 061,00	Нежилое помещение офисного назначения

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	5 866,00	Земельный участок
	Итого по помещениям:			9 357,00		

5.5.1 Местоположение на карте



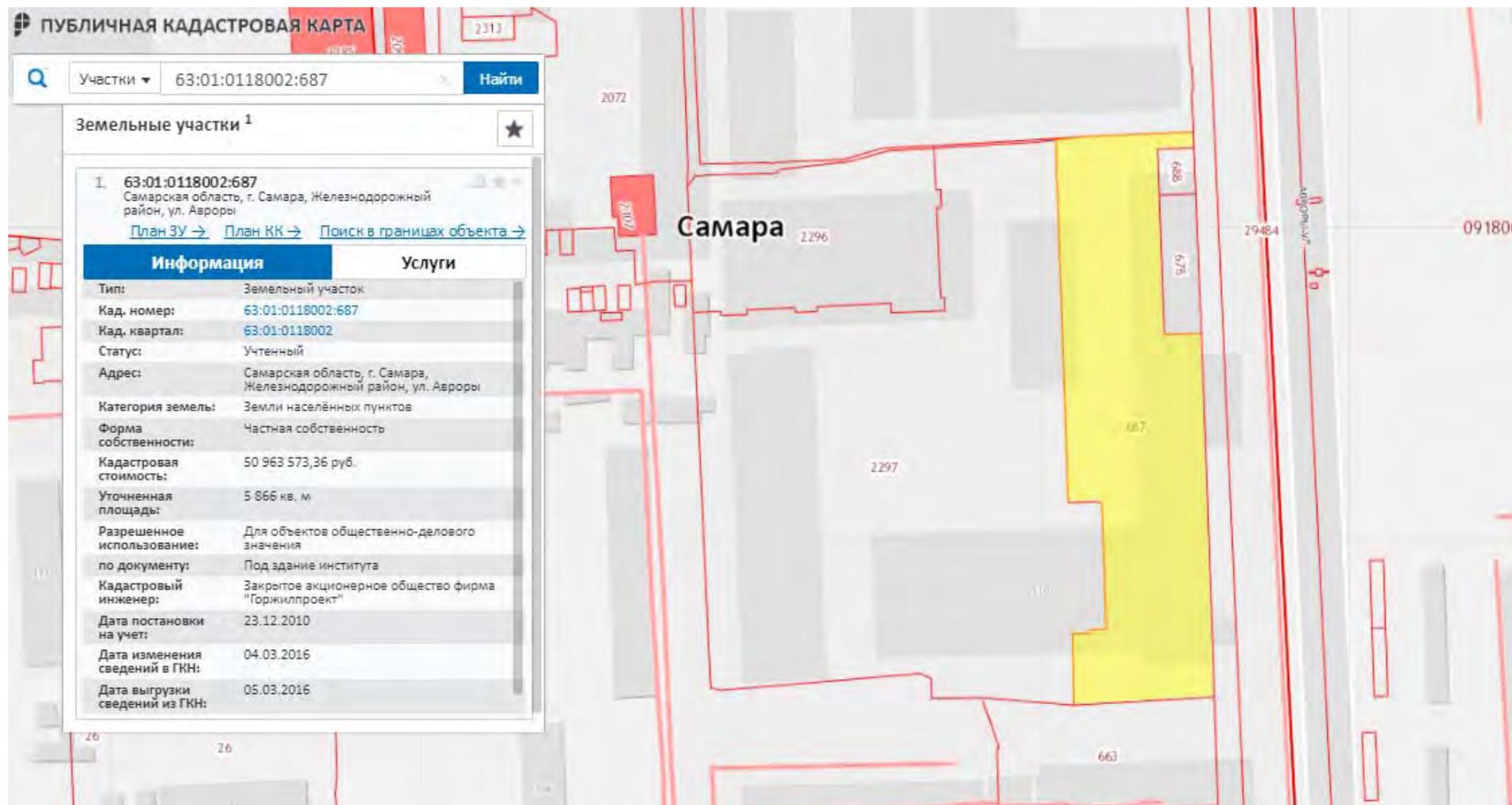


5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Свидетельство о государственной регистрации права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:2/9/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	2479,6	Нежилое помещение офисного назначения	63-АЖ №242346 от 21.09.2011 г.	Нет данных
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:2/9/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	2321,4	Нежилое помещение офисного назначения	63-АЖ №242347 от 21.09.2011 г.	Нет данных
3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:2/9/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	2495	Нежилое помещение офисного назначения	63-АЖ №242348 от 21.09.2011 г.	Нет данных
4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	63:01:0118002:661:2/9/11	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	2061	Нежилое помещение офисного назначения	63-АЖ №242349 от 21.09.2011 г.	Нет данных

5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	5866	Земельный участок	63-АЖ №242350 от 21.09.2011 г.	50 963 573,36
	Итого:							50 963 573,36

Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>



5.5.3 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

Динамика промпроизводства, % год к году



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

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

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

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

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

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

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

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

Показатель	Январь-июнь 2018 г.	Справочно: Январь-июнь 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+6 371,7	+4 868,7
Доля убыточных предприятий	32,2%	31,6%

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

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

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

Банковский сектор после 107 млрд руб. прибыли в июне, в следующем месяце заработал 142 млрд руб. При этом Сбербанк за этот же период заработал 71,4 млрд руб. чистой

прибыли. В июле прошлого года прибыль сектора составила 156 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 августа российские банки заработали 776 млрд руб. по сравнению с 927 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-июль 2018 года составила 469,2 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

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

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.

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

Отсутствию дефляции в августе текущего года могла способствовать динамика обменного курса рубля, так как это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В августе 2018 года среднее значение курса упало до 66,1 руб. с 62,9 руб. за доллар в июле. Ослабление курса рубля было вызвано совокупностью факторов, среди которых значительные объемы покупки валюты Минфином в рамках действующего бюджетного правила, а также сокращение доли владения нерезидентами российскими активами на фоне усиления санкционной риторики. Эти факторы не смог перекрыть наблюдавшийся в августе рост цен на основные продукты российского экспорта.

Динамика официального курса доллара США в 2018 г.

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

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

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

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

В обычных условиях фундаментальные уровни курса рубля определяются не столько действиями властей, сколько характеристиками платежного баланса страны, в частности состоянием внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт в I полугодии 2018 года составил 211,2 млрд долл. (+26,9%). В то же время товарный импорт

составил 120,6 млрд долл. (+12,9%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 90,6 млрд долл., ускорив свой рост до 51,8%.



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

Экспорт и импорт важнейших товаров в I полугодии 2018 г.

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

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам первого полугодия 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 29,3% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 35,1%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,1% на фоне роста экспорта **азотных удобрений** (+11,2%). Лишь экспорт **калийных удобрений** продолжил показывать негативную динамику (-11,7%). Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **машин, оборудования и транспортных средств** (+13,3%), а также **продукции химической промышленности** (+15,9%). В то же время ввоз **продовольственных товаров и с/х сырья** показал рост на 8,5%.

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

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

Выводы:

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

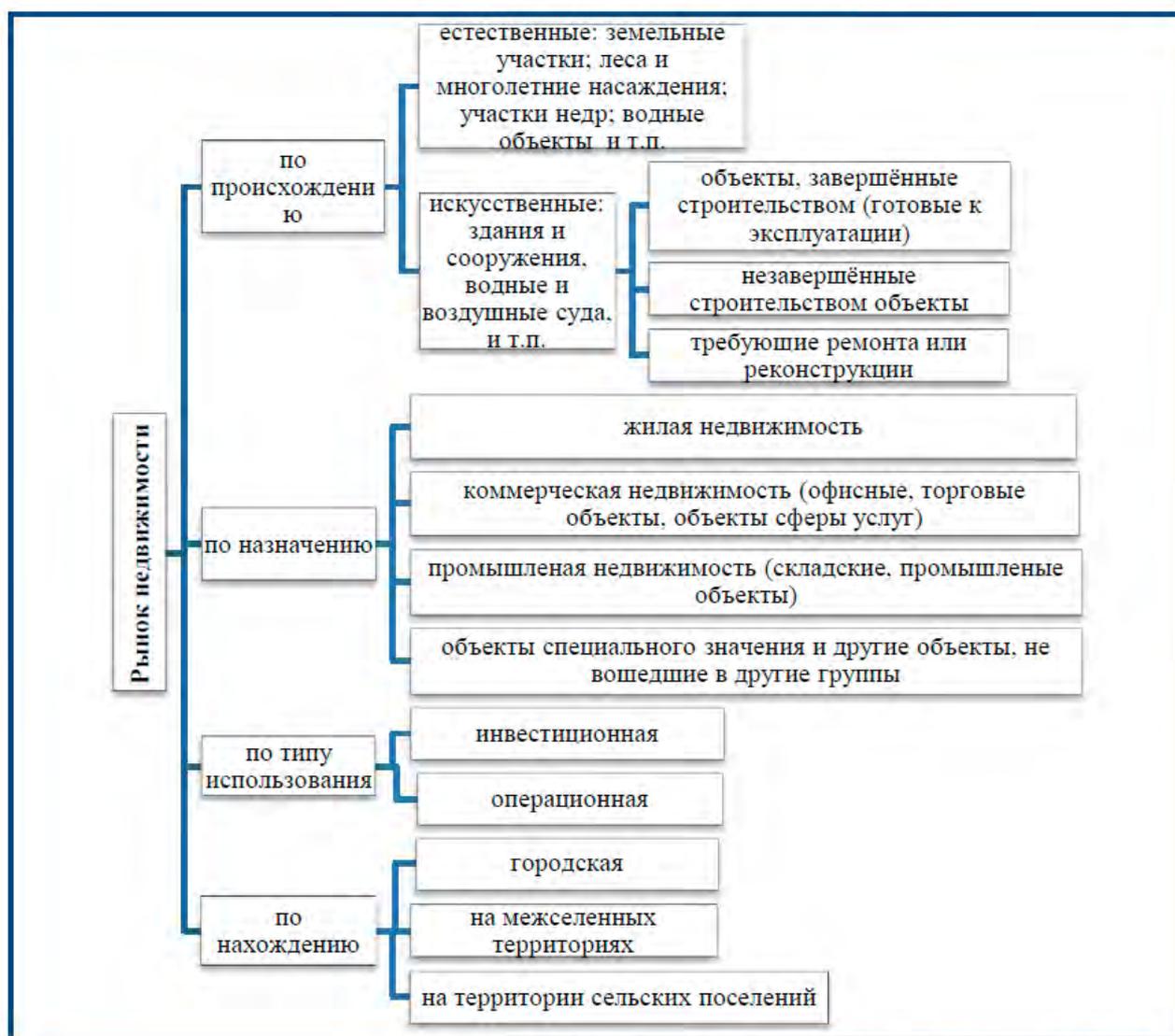
- ***Потребительская инфляция в августе 2018 года оказалась нулевой, при этом в годовом выражении на начало сентября инфляция выросла до 3,1%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в августе 2018 года выросло до 66,1 руб. по сравнению с 62,9 руб. в июле на фоне усиления оттока капитала и закупок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

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

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

6.3 Анализ рынка объекта оценки

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.

Экономика кратко

- 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%

Коммерческая недвижимость

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№500-179-13-0918-04
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

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.

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Металлург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
8	Площадь, кв.м.	1 200,00	1 620,00	1 545,00	1 098,00	1 750,00
9	Стоимость, руб. с НДС	22 800 000,00	37 260 000,00	38 625 000,00	32 500 000,00	45 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	19 000,00	23 000,00	25 000,00	29 599,27	25 714,29

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косм. ремонта	Требуется косм. ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166661564/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166097966/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/190087074/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166660658/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/190093924/

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Металлург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

8	Площадь, кв.м.	1 200,00	1 620,00	1 545,00	1 098,00	1 750,00
9	Стоимость, руб. с НДС	22 800 000,00	37 260 000,00	38 625 000,00	32 500 000,00	45 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	19 000,00	23 000,00	25 000,00	29 599,27	25 714,29
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косм. ремонта	Требуется косм. ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166661564/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166097966/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/190087074/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166660658/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/190093924/

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

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 9 000 руб. за один квадратный метр до 15 000 руб. за один квадратный метр для земельных участков под офисную застройку.

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 18 000 руб. за один квадратный метр до 34 000 руб. за один квадратный метр для помещений офисного назначения.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	<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</p>

Имущество (активы)	<p>иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>). представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Движимое имущество	<p>включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть 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</p>

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

обесценение	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>

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен

объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

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

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

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

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

8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой

неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

9.1 Объекты-аналоги – земельный участок

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	100real.ru	samara.move.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018	Сентябрь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самарская область, Самара, Г. Самара, Октябрьский район, ул. Санфириной,102	Самарская область, Самара, ул Антонова-Овсеенко, 466	Самарская область, Самара, ул Барбошина поляна 9 просека 8 линия	Самарская область, Самара, м. Российская, Московское шоссе, 270
9	Площадь, кв.м.	400,00	5 500,00	11 300,00	11 700,00
10	Стоимость, руб.	4 200 000,00	55 000 000,00	110 000 000,00	160 000 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	10 500,00	10 000,00	9 734,51	13 675,21
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
13	Разрешенное использование земельного участка	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения промышленных объектов
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	https://100real.ru/samara/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-oktyabrskiy-rayon-ul-sanfirovoy-102-720149	https://samara.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyyu_55_sotok_ul_antonova-ovseenko_46b_6804522826/	https://multilisting.su/g-samara/sale-land-lot/7331043-113-0-sot-110000000-rub-ul-barboshina-polyana-moskovskaya-proseka-8-liniya	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_1.17_ga_promnaznacheniya_1087560689

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

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок. Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2017, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки». (Стр. 297, табл. 194).

Величина корректировки была принята на уровне минус 10,3% для земельных участков категории "Земли под офисную застройку".

Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

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

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки	14,7%	13,7%	15,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.194.

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разными вариантами разрешенного использования. По результатам проведенного оценщиком анализа правил застройки и землепользования г. Самара объект оценки и объекты аналоги могут считаться сопоставимыми, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке. Анализ объектов - аналогов показывает единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости и после проведенного анализа были признаны сопоставимыми. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировку на площадь оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2017, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<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	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах в приложении к данному отчету.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимости.

9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – земельный участок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, Г. Самара, Октябрьский район, ул. Санфириной,102	Самарская область, Самара, ул Антонова-Овсеевко, 466	Самарская область, Самара, ул Барбошина поляна 9 просека 8 линия	Самарская область, Самара, м. Российская, Московское шоссе, 270
2	Цена предложения по объявлению, руб.		4 200 000	55 000 000	110 000 000	160 000 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	5 866,00	400	5 500	11 300	11 700
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		10 500,00	10 000,00	9 734,51	13 675,21
6	Среднее значение, руб./кв.м		10 977,43			
7	Коэффициент вариации		16,64%			
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 500,00	10 000,00	9 734,51	13 675,21
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
	Корректировка ед. цены		-1 081,50	-1 030,00	-1 002,65	-1 408,55
	Скорректированная ед. цена		9 418,50	8 970,00	8 731,86	12 266,66
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 418,50	8 970,00	8 731,86	12 266,66
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	20 сентября 2018 года	20 сентября 2018 года	20 сентября 2018 года	20 сентября 2018 года	20 сентября 2018 года
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 418,50	8 970,00	8 731,86	12 266,66
11	Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Вид разрешенного использования	Для размещения военного городка № 1	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для объектов общественно-делового значения	Для размещения промышленных объектов
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 418,50	8 970,00	8 731,86	12 266,66

12	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, Г. Самара, Октябрьский район, ул. Санфириковой,102	Самарская область, Самара, ул Антонова-Овсенко, 466	Самарская область, Самара, ул Барбошина поляна 9 просека 8 линия	Самарская область, Самара, м. Российская, Московское шоссе, 270
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 418,50	8 970,00	8 731,86	12 266,66
13	Транспортная доступность	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 418,50	8 970,00	8 731,86	12 266,66
14	Площадь, кв.м	5 866,00	400,00	5 500,00	11 300,00	11 700,00
	Корректировка		-17,00%	0,00%	10,00%	10,00%
	Корректировка ед. цены		-1 601,15	0,00	873,19	1 226,67
	Скорректированная ед. цена		7 817,35	8 970,00	9 605,05	13 493,33
15	Наличие инженерных коммуникаций	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		7 817,35	8 970,00	9 605,05	13 493,33
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный				
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 817,35	8 970,00	9 605,05	13 493,33
	Среднее значение, руб./кв.м		9 971,43			
17	Коэффициент вариации		24,69%			
18	Число внесенных корректировок	7,00	2	1	2	2
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 682,65	-1 030,00	-129,46	-181,88
20	Относительная величина внесенных корректировок		-25,55%	-10,30%	-1,33%	-1,33%
		1,00	0,286	0,143	0,286	0,286
		17,48	3,497	6,993	3,497	3,497
21	Удельный вес	1,00	0,200	0,400	0,200	0,200
22	Удельная стоимость		1 563,47	3 588,00	1 921,01	2 698,67

23	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	9 771,15				
----	---	----------	--	--	--	--

9.3 Объекты-аналоги – помещения офисного назначения

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Металлург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
8	Площадь, кв.м.	1 200,00	1 620,00	1 545,00	1 098,00	1 750,00
9	Стоимость, руб. с НДС	22 800 000,00	37 260 000,00	38 625 000,00	32 500 000,00	45 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	19 000,00	23 000,00	25 000,00	29 599,27	25 714,29
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косм. ремонта	Требуется косм. ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
13	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166661564/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166097966/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/190087074/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/166660658/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/190093924/
----	--------------------	---	---	---	---	---

9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Бизнес-центры (офисы)	7%	6,2%	10,2%

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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Ноябрь 2017 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на местоположение объекта

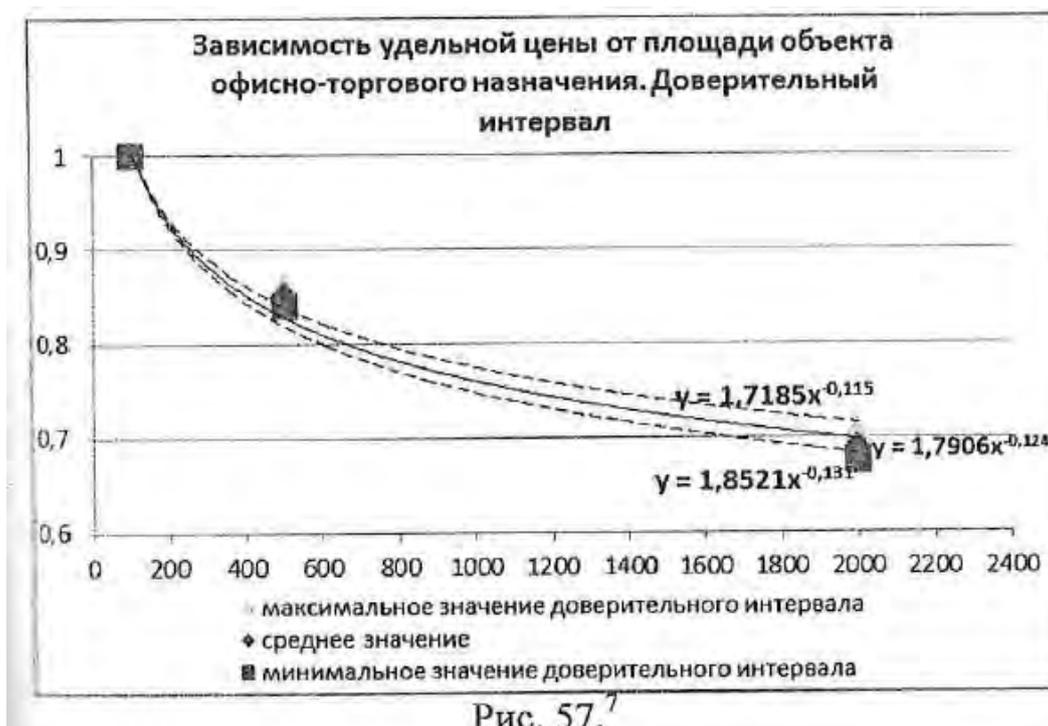
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

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

Корректировка на площадь объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера рис. 57, корректировка рассчитывается по данной зависимости:



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

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала.

Ввиду того, что данная модель ограничивается площадью в 100 квадратных метров, для помещений меньшей площади расчет проводился по матричным коэффициентам.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

Объект оценки как и объекты аналоги были подобраны с сопоставимым состоянием отделки. Введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на этаж расположения

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 129, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

9.4.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:661:29/10

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Металлург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		22 800 000	37 260 000	38 625 000	32 500 000	45 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 479,60	1 200,00	1 620,00	1 545,00	1 098,00	1 750,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		19 000,00	23 000,00	25 000,00	29 599,27	25 714,29
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 731,11				
	Коэффициент вариации		15,86%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

	Корректировка ед. цены		-1 610,17	-1 949,15	-2 118,64	-2 508,41	-2 179,18
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Metallург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,50	17 542,40	19 067,80	22 575,70	19 612,60
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		14 491,50	17 542,40	19 067,80	22 575,70	19 612,60
12	Площадь, кв.м	2 479,60	1 200,0	1 620,0	1 545,0	1 098,0	1 750,0
	Корректировка		-6,00%	-2,00%	-2,00%	-6,00%	-2,00%
	Корректировка ед. цены		-869,49	-350,85	-381,36	-1 354,54	-392,25
	Скорректированная ед. цена		13 622,01	17 191,55	18 686,44	21 221,16	19 220,35
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косм. ремонта	Требует косм. ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	18,00%	18,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	3 094,48	3 363,56	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		13 622,01	20 286,03	22 050,00	21 221,16	19 220,35
	Среднее значение, руб./кв.м		19 279,91				
14	Коэффициент вариации		17,29%				
15	Число внесенных корректировок	12,00	2	3	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 479,7	794,5	863,6	-3 863,0	-2 571,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		-13,05%	3,45%	3,45%	-13,05%	-10,00%
		1,00	0,167	0,250	0,250	0,167	0,167
		25,96	5,988	4,000	4,000	5,988	5,988
18	Удельный вес	1,00	0,231	0,154	0,154	0,231	0,231
19	Удельная стоимость		3 146,68	3 124,05	3 395,70	4 902,09	4 439,90

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	19 008,42					
----	--	-----------	--	--	--	--	--

9.4.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:661:29/13

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Металлург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		22 800 000	37 260 000	38 625 000	32 500 000	45 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 321,40	1 200,00	1 620,00	1 545,00	1 098,00	1 750,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		19 000,00	23 000,00	25 000,00	29 599,27	25 714,29
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 731,11				
	Коэффициент вариации		15,86%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

	Корректировка ед. цены		-1 610,17	-1 949,15	-2 118,64	-2 508,41	-2 179,18
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Metallург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,50	17 542,40	19 067,80	22 575,70	19 612,60
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		14 491,50	17 542,40	19 067,80	22 575,70	19 612,60
12	Площадь, кв.м	2 321,40	1 200,0	1 620,0	1 545,0	1 098,0	1 750,0
	Корректировка		-6,00%	-2,00%	-2,00%	-6,00%	-2,00%
	Корректировка ед. цены		-869,49	-350,85	-381,36	-1 354,54	-392,25
	Скорректированная ед. цена		13 622,01	17 191,55	18 686,44	21 221,16	19 220,35
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косм. ремонта	Требуется косм. ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	18,00%	18,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	3 094,48	3 363,56	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		13 622,01	20 286,03	22 050,00	21 221,16	19 220,35
	Среднее значение, руб./кв.м		19 279,91				
14	Коэффициент вариации		17,29%				
15	Число внесенных корректировок	12,00	2	3	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 479,7	794,5	863,6	-3 863,0	-2 571,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		-13,05%	3,45%	3,45%	-13,05%	-10,00%
		1,00	0,167	0,250	0,250	0,167	0,167
		25,96	5,988	4,000	4,000	5,988	5,988
18	Удельный вес	1,00	0,231	0,154	0,154	0,231	0,231
19	Удельная стоимость		3 146,68	3 124,05	3 395,70	4 902,09	4 439,90

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	19 008,42					
----	--	-----------	--	--	--	--	--

9.4.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:661:29/12

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Metallург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		22 800 000	37 260 000	38 625 000	32 500 000	45 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 495,00	1 200,00	1 620,00	1 545,00	1 098,00	1 750,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		19 000,00	23 000,00	25 000,00	29 599,27	25 714,29
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 731,11				
	Коэффициент вариации		15,86%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-1 610,17	-1 949,15	-2 118,64	-2 508,41	-2 179,18

	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Металлург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,50	17 542,40	19 067,80	22 575,70	19 612,60
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,50	17 542,40	19 067,80	22 575,70	19 612,60

12	Площадь, кв.м	2 495,00	1 200,0	1 620,0	1 545,0	1 098,0	1 750,0
	Корректировка		-6,00%	-2,00%	-2,00%	-6,00%	-2,00%
	Корректировка ед. цены		-869,49	-350,85	-381,36	-1 354,54	-392,25
	Скорректированная ед. цена		13 622,01	17 191,55	18 686,44	21 221,16	19 220,35
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косм. ремонта	Требуется косм. ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	18,00%	18,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	3 094,48	3 363,56	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		13 622,01	20 286,03	22 050,00	21 221,16	19 220,35
	Среднее значение, руб./кв.м		19 279,91				
14	Коэффициент вариации		17,29%				
15	Число внесенных корректировок	12,00	2	3	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 479,7	794,5	863,6	-3 863,0	-2 571,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		-13,05%	3,45%	3,45%	-13,05%	-10,00%
		1,00	0,167	0,250	0,250	0,167	0,167
		25,96	5,988	4,000	4,000	5,988	5,988
18	Удельный вес	1,00	0,231	0,154	0,154	0,231	0,231
19	Удельная стоимость		3 146,68	3 124,05	3 395,70	4 902,09	4 439,90

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	19 008,42					
----	--	-----------	--	--	--	--	--

9.4.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0118002:661:29/11

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Metallург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		22 800 000	37 260 000	38 625 000	32 500 000	45 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	2 061,00	1 200,00	1 620,00	1 545,00	1 098,00	1 750,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		19 000,00	23 000,00	25 000,00	29 599,27	25 714,29
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
5	Среднее значение, руб./кв.м		20 731,11				
	Коэффициент вариации		15,86%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		16 101,69	19 491,53	21 186,44	25 084,13	21 791,77
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

	Корректировка ед. цены		-1 610,17	-1 949,15	-2 118,64	-2 508,41	-2 179,18
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,52	17 542,38	19 067,80	22 575,72	19 612,59
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Революционная ул., 70	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Metallург, Физкультурная ул., 130	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51	Самарская область, Самара, район Ленинский, Московская ул., 6
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 491,50	17 542,40	19 067,80	22 575,70	19 612,60
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		14 491,50	17 542,40	19 067,80	22 575,70	19 612,60
12	Площадь, кв.м	2 061,00	1 200,0	1 620,0	1 545,0	1 098,0	1 750,0
	Корректировка		-6,00%	-2,00%	-2,00%	-6,00%	-2,00%
	Корректировка ед. цены		-869,49	-350,85	-381,36	-1 354,54	-392,25
	Скорректированная ед. цена		13 622,01	17 191,55	18 686,44	21 221,16	19 220,35
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косм. ремонта	Требуется косм. ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	18,00%	18,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	3 094,48	3 363,56	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		13 622,01	20 286,03	22 050,00	21 221,16	19 220,35
	Среднее значение, руб./кв.м		19 279,91				
14	Коэффициент вариации		17,29%				
15	Число внесенных корректировок	12,00	2	3	3	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 479,7	794,5	863,6	-3 863,0	-2 571,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		-13,05%	3,45%	3,45%	-13,05%	-10,00%
		1,00	0,167	0,250	0,250	0,167	0,167
		25,96	5,988	4,000	4,000	5,988	5,988
18	Удельный вес	1,00	0,231	0,154	0,154	0,231	0,231
19	Удельная стоимость		3 146,68	3 124,05	3 395,70	4 902,09	4 439,90

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
 Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	19 008,42					
----	--	-----------	--	--	--	--	--

9.5 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:2 9/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	19 008,42	2479,60	47 133 278,23
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:2 9/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	19 008,42	2321,40	44 126 146,19
3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:2 9/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	19 008,42	2495,00	47 426 007,90
4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-	63:01:0118002:661:2 9/11	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	19 008,42	2061,00	39 176 353,62

	64, 94-97						
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	9 771,15	5866,00	57 317 565,90
	Итого:						235 179 351,84

Источник информации: расчет Оценщика

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

235 179 351,84 руб. (Двести тридцать пять миллионов сто семьдесят девять тысяч триста пятьдесят один рубль восемьдесят четыре копейки)

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Масленникова	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 18	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Николая Панова	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лукачева, 6	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 44
8	Площадь, кв.м.	130,00	382,00	200,00	158,00	137,90
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	8 308,00	6 283,00	6 000,00	7 595,00	6 600,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	7 040,68	5 324,58	5 084,75	6 436,44	5 593,22
11	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
12	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 5 866,00 кв.м.

13	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/16660927/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/184291139/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/167629483/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/167133859/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/184291371/
----	--------------------	---	---	---	---	---

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

В рамках данного Отчета поправка составит минус 8,4%

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Бизнес-центры, офисы, склады	8,2%	7,6%	8,7%

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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Ноябрь 2017г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

Объекты оценки представляет собой офисные помещения и не предполагает сдачу в аренду целиком, а по частям наиболее востребованным на рынке недвижимости данного типа – офисные помещения 100 – 200 кв.м. В связи с вышеизложенным введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Масленникова	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 18	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Николая Панова	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лукачева, 6	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 44
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		8 308	6 283	6 000	7 595	6 600
3	Площадь объекта, кв.м	100-200	130,00	382,00	200,00	158,00	137,90
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		8 308,00	6 283,00	6 000,00	7 595,00	6 600,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		8 308,00	6 283,00	6 000,00	7 595,00	6 600,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 957,20				
	Коэффициент вариации		13,88%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		8 308,00	6 283,00	6 000,00	7 595,00	6 600,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
	Корректировка ед. цены		-697,87	-527,77	-504,00	-637,98	-554,40
	Скорректированная ед. цена		7 610,13	5 755,23	5 496,00	6 957,02	6 045,60

8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 610,13	5 755,23	5 496,00	6 957,02	6 045,60
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 610,13	5 755,23	5 496,00	6 957,02	6 045,60
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Масленникова	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 18	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Николая Панова	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лукачева, 6	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 44
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 610,10	5 755,20	5 496,00	6 957,00	6 045,60
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 610,10	5 755,20	5 496,00	6 957,00	6 045,60
12	Площадь, кв.м	100-200	130,0	382,0	200,0	158,0	137,9
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 610,10	5 755,20	5 496,00	6 957,00	6 045,60
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 610,10	5 755,20	5 496,00	6 957,00	6 045,60
	Среднее значение, руб./кв.м		6 372,78				
14	Коэффициент вариации		13,88%				
15	Число внесенных корректировок	5,00	1	1	1	1	1
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-697,9	-527,8	-504,0	-638,0	-554,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	Удельная стоимость		1 522,02	1 151,04	1 099,20	1 391,40	1 209,12
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	6 372,78					

10.3 Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f$$

где: R - коэффициент капитализации;

O_n - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

O_f - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$O_n = R_f + S_1 + S_2$$

где: O_n - ставка дисконтирования;

R_f - безрисковая ставка;

S_1 - риск инвестирования;

S_2 - риск низкой ликвидности.

Безрисковая ставка

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

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

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

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](#)

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

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

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

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

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

Таблица 10-1 Расчет риска инвестирования

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

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

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

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

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

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

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

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

Рисунок 10-1 Время ликвидности объектов недвижимости

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

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

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

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

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

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

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

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

Тогда риск низкой ликвидности составит:

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

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,99%

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

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

R – ставка дисконта;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 5

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

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

Динамика дохода:

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

Рисунок 10-2 Значение среднегодового роста цен

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

Таблица 95

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

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

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

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

постоянные:

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

переменные:

- премия за управление;
- прочие услуги;
- инвестиционные вложения.

Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и пролетов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
- 3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
- 3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

- 4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
- 4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
- 4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
- 4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
- 4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
- 4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
- 4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
- 4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
- 4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
- 4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
- 4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
- 4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
- 4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

- 5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
- 5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).
- 5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.
- 5.4. Уплотнение дощатых полов.
- 5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.
- 5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
- 5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
- 5.8. Ремонт цементных плинтусов.
- 5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

6. Окна, двери и ворота:

- 6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
- 6.2. Ремонт форточек.
- 6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

- 11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.
- 11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.
12. Внутренний водопровод и канализация:
 - 12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
 - 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
 - 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
 - 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
 - 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
 - 12.6. Ремонт и замена арматуры.
 - 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).
13. Горячее водоснабжение:
 - 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
 - 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
 - 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".
14. Электроосвещение и связь:
 - 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
 - 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
 - 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
 - 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.
15. Автомобильные пути:
 - 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
 - 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
 - 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
 - 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

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

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

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

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

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

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

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

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

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

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула³:

$$PMT = C_r * SFF,$$

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

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;

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

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (8,99%);

n - период дисконтирования (30 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые

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

бы аккумулировали на счету к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице:

Таблица 10-2 Расчет расходов на замещение

Восстановительная стоимость здания без НДС в текущих ценах, руб	280 710 000,00
Общая площадь здания, кв. м	9 357,00
Площадь объекта оценки, кв. м	9 357,00
Восстановительная стоимость объекта оценки без НДС в текущих ценах, руб.	280 710 000,00
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.	84 213 000,00
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30,00
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,99%)	0,007350
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	618 965,55

Расходы на страхование:

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

Налог на имущество:

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

Таблица 10-3 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	9 357,00	9 357,00	9 357,00	9 357,00	9 357,00
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 372,78	6 602,20	6 839,88	7 086,12	7 341,22
Потенциальный валовой доход в год, руб.	59 630 102,46	61 776 785,40	64 000 757,16	66 304 824,84	68 691 795,54
Потери при сборе арендной платы, руб.	6 618 941,37	6 857 223,18	7 104 084,04	7 359 835,56	7 624 789,30
Действительный валовой доход, руб.	53 011 161,09	54 919 562,22	56 896 673,12	58 944 989,28	61 067 006,24
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>19 456 523,24</i>	<i>19 838 632,80</i>	<i>20 234 499,77</i>	<i>20 644 623,82</i>	<i>21 069 504,61</i>
Операционные расходы	10 614 158,24	10 996 267,80	11 392 134,77	11 802 258,82	12 227 139,61
налог на недвижимость (имущество)	6 175 620,00	6 175 620,00	6 175 620,00	6 175 620,00	6 175 620,00
расходы на страхование	2 666 745,00	2 666 745,00	2 666 745,00	2 666 745,00	2 666 745,00
<i>Капитальные резервы (расходы на замещение)</i>	<i>618 965,55</i>	<i>618 965,55</i>	<i>618 965,55</i>	<i>618 965,55</i>	<i>618 965,55</i>
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	32 935 672	34 461 964	36 043 208	37 681 400	39 378 536
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	19,00%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,917	0,770	0,647	0,544	0,499
Текущая стоимость денежного потока, руб.	30 202 011	26 535 712	23 319 956	20 498 682	
Сумма текущих стоимостей	100 556 361,00				
Ставка капитализации, %	18,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	218 769 644,44				
Текущая стоимость реверсии, руб.	109 166 052,58				
Сумма текущих стоимостей	209 722 413,58				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	209 722 413,58				

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

209 722 413,58 руб. (Двести девять миллионов семьсот двадцать две тысячи четыреста тринадцать рублей пятьдесят восемь копеек)

10.4 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,50	0,50
наличие достоверной информации	0,00	0,50	0,50
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,50	0,50
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,50	0,50
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,50	0,50
Итоговое значение весов	не применялся	0,50	0,50

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	235 179 351,84	0,5	117 589 675,92
Доходный	209 722 413,58	0,5	104 861 206,79
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			222 450 882,71

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

222 450 882,71 (Двести двадцать два миллиона четыреста пятьдесят тысяч восемьсот восемьдесят два рубля семьдесят одна копейка)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:29/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	2479,60	43 760 240,71
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:29/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	2321,40	40 968 310,53
3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:29/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	2495,00	44 032 021,52
4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	63:01:0118002:661:29/11	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	2061,00	36 372 744,04

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок
общей площадью 5 866,00 кв.м.

5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	5866,00	57 317 565,90
	Итого:					222 450 882,71

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 11-1 Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:29/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	2479,6	43 760 240,71
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:29/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	2321,4	40 968 310,53
3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:29/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	2495	44 032 021,52

4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	63:01:0118002:661:29/11	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	2061	36 372 744,04
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	5866	57 317 565,90
Итого:						222 450 882,70

Источник информации: расчет Оценщика

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

222 450 882,71 руб. (Двести двадцать два миллиона четыреста пятьдесят тысяч восемьсот восемьдесят два рубля семьдесят одна копейка)

Оценщик

/Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов Ан.А./



12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 20 сентября 2018 года и представлена в Отчете об оценке 500-179-13-0918-04 от 20 сентября 2018 года.

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

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

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

222 450 882,71 руб. (Двести двадцать два миллиона четыреста пятьдесят тысяч восемьсот восемьдесят два рубля семьдесят одна копейка)

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. без НДС
1	Нежилое помещение, этаж 3 поз. 42-88, 111, 116, 1-41, 89-110, 112-115	63:01:0118002:661:29/10	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 479,60	2479,6	43 760 240,71
2	Нежилое помещение, этаж 4 поз. 37, 38, 40-44, 46-55, 58, 60, 62-74, 78-80, 99-101, 1-36, 39, 45, 56, 57, 59, 61, 75-77, 81, 82, 95-97, 102-105	63:01:0118002:661:29/13	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 321,40	2321,4	40 968 310,53

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №500-179-13-0918-04
 Глава 12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 9 357,00 кв.м. и земельный участок общей площадью 5 866,00 кв.м.

3	Нежилое помещение, мансарда поз. 37, 40, 43-67, 1-31, 33-36, 38, 39, 32, 41, 42, технический этаж поз. 1-3	63:01:0118002:661:29/12	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 495,00	2495	44 032 021,52
4	Нежилое помещение, этаж №1 поз. 68, 88, 92, 172, 13, 18-30, 34-40, 42, 128, 131-135, 151-157, этаж №2 поз. 17, 18, 20, 21, 27-42, 44, 46-60, 98, 3-8, 10, 11, 13-16, 61-64, 94-97	63:01:0118002:661:29/11	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110	2 061,00	2061	36 372 744,04
5	Земельный участок	63:01:0118002:687	РФ, Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры	5 866,00	5866	57 317 565,90
Итого:						222 450 882,70

Оценщик

/Миронов Ая.А./

Генеральный директор
 ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов Ан.А./



13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 102, январь 2018 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

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

Страхователь

1

Страховщик

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

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

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

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

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

Страхователь

2

Страховщик

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

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

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

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



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь _____

Страховщик _____

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК
СПАО «Ингосстрах»

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



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

Дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан

60 Отделением милиции города Москвы

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



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

Дата

№ 2860-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

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

(Ф.И.О. оценщика)

24.05.2012

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

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва



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

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

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

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

30.08.2006

г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной
деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

09.04.2018 № 07-02775/18

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

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Врио начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 2021 г.

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

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

000382 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Александру Андреевичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

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

005778 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007080-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

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

000733 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

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

000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012897-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор


А.С. Бункин

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

004242 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

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

004243-KA2



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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, назначение: нежилое, общая площадь 2479,6 кв. м, этаж 3, номера на поэтажном плане этаж № 3 поз. 42-88,111,116,1-41,89-110,112-115, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-507

Регистратор

Стахорский С. А.



(подпись)

63-АЖ № 242346



Иные 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.



С. А. Стахорский
(подпись)

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание института, общая площадь 5866 кв. м, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:687

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-510

Регистратор

Стаховский С. А.

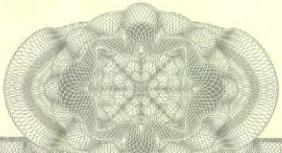


Стаховский С. А.

М.П. (подпись)

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

63-АЖ № 242347



Иные 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.



м.п.

(подпись)

САМАРСКАЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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, назначение: нежилое, общая площадь 2321,4 кв. м, этаж 4, номера на поэтажном плане этаж № 4 поз. 37,38,40-44,46-55,58,60,62-74,78-80,99-101,1-36,39,45,56,57,59,61,75-77,81,82,95-97,102-105, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/13

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-508

Регистратор

Стахорский С. А.



М.П.

(подпись)

63-АЖ № 242348



Иные 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.



М.П.

(ПОДПИСЬ)

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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, назначение: нежилое, общая площадь 2495 кв. м, номера на поэтажном плане мансарда поз. 37,40,43-67,1-31,33-36,38,39,32,41,42, технический этаж поз. 1-3, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Авроры, д. 110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/12

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-509

Регистратор

Стахорский С. А.



(подпись)

63-АЖ № 242349



Иные 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.



Стахорский
(подпись)

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2011

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, назначение: нежилое, общая площадь 2061 кв. м, этаж 1,2, номера на поэтажном плане этаж №1 поз. 68,88,92,172,13,18-30,34-40,42,128,131-135,151-157, этаж №2 поз. 17,18,20,21,27-42,44,46-60,98,3-8,10,11,13-16,61-64,94-97, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Железнодорожный р-н, ул.Авроры, д.110

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0118002:661:29/11

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/231/2011-506

Регистратор

Стахорский С.А.



(подпись)

63-АЖ № 242350



Иные 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.



М.П. (подпись)

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Офис, 1 750 м²**в здании «на ул. Московская, 6»**

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Московская ул., 6

Московская, 8 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Помещение
1 750 м²	1 из 4	Свободно

Адрес: улица Московская, 6. Общая площадь: 1750 кв. м

Продается нежилое помещения расположенное на 1, 2 и 4-ом этаже офисного здания.

Помещения оборудованы под офисы, медицинские центры, магазины. В большей части здания сделан ремонт. парковка около здания. Пользуется спросом у Арендаторов. Заполнен на 70%.

Удобная транспортная развязка.

Стоимость продажи: 45 000 000 рублей

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	45 000 000 ₽
Ставка	25 714 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 6 864 406 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**45 000 000 ₽**

Включены НДС

Группа компаний Визит

+7 987 980-94-85[Написать сообщение](#)

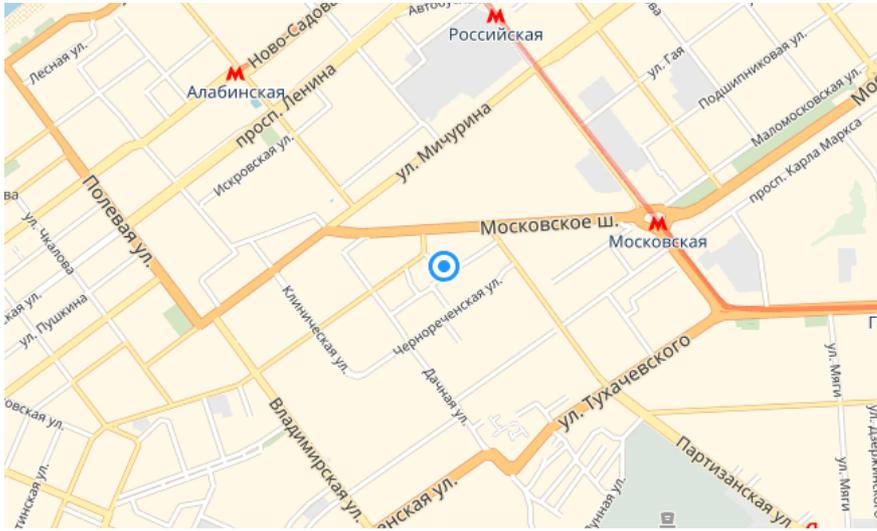
Вход Отдельный с улицы

Парковка

Наземная

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Московская ул., 6

Московская, 8 мин. на транспорте



Отдельно стоящее здание на ул. Московская, 6

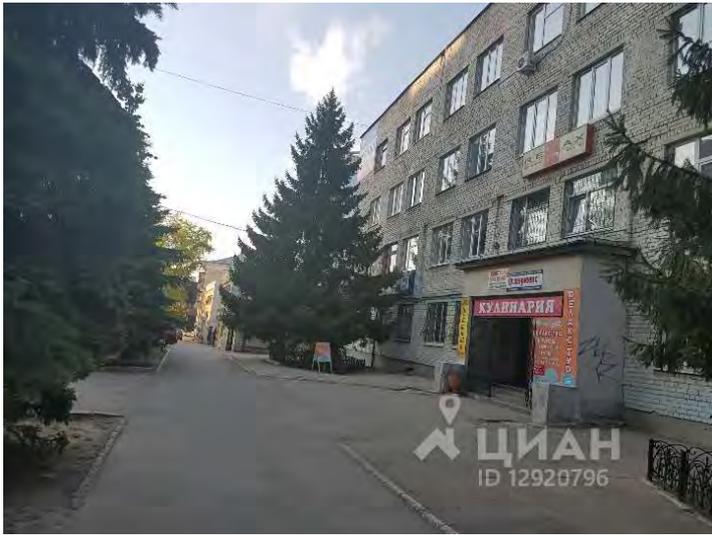
Год постройки	1990
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,03 га
Общая площадь	1 298,9 м ²
Линия домов	Первая

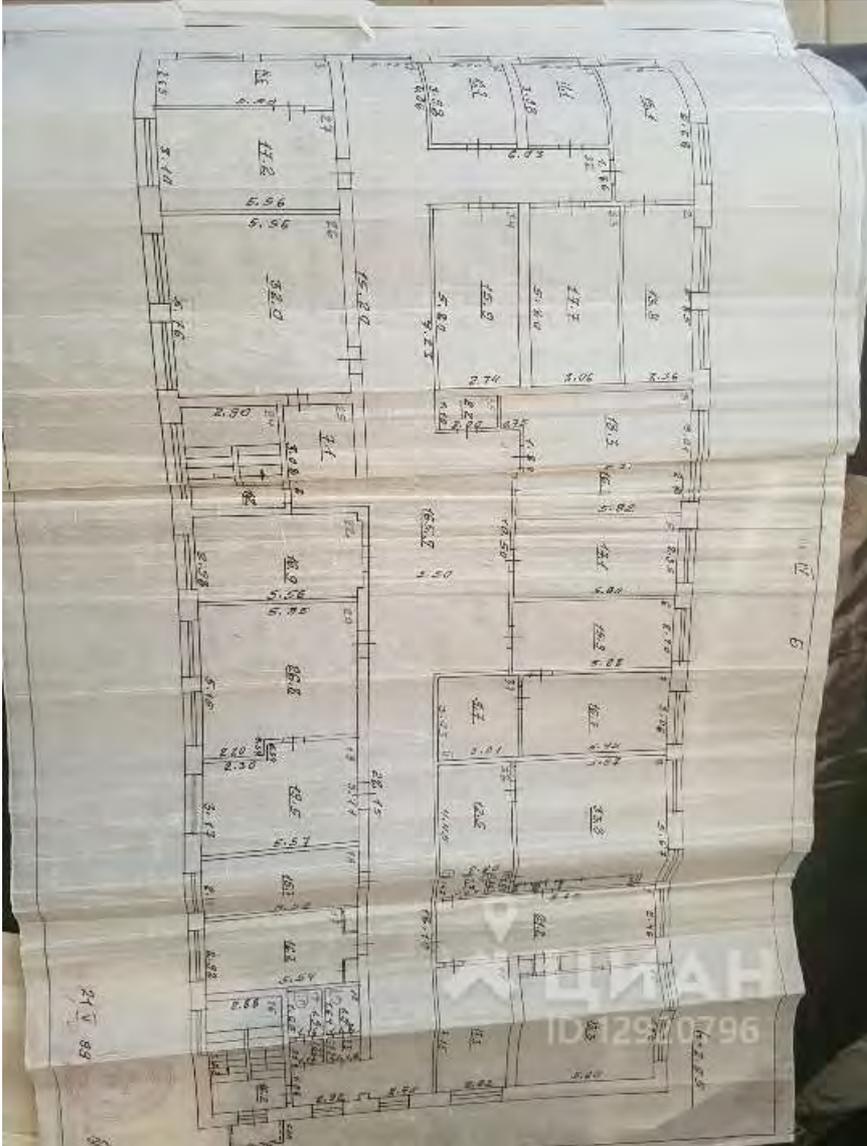
Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Сигнализация

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





Офис, 1 098 м²**в офисно-гостиничном комплексе «на ул. Рубероидная, 51»**

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51

Гагаринская, 4 мин. на транспорте Спортивная, 4 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Помещение
1 098 м²	1 из 4	Свободно

Продатся отдельно стоящее здание под офис на ул. Партизанская/ул. Авроры. Рядом расположены остановки общественного транспорта, ТРК Аврора, рестораны, кафе, производственно-складские объекты и т. д. Действующий бизнес, на 1 этаже ресторан, сауна, 2,3,4 этаж гостиница из двадцати двух просторных номеров, все коммуникации, евроремонт, пожарно-охранная сигнализация. Мощность электроэнергии 100 кВт. Высокий транспортный трафик. Удобные подъездные пути. Есть большая парковка. Площадь земельного участка 600кв. м. Документы на здание и земельный участок в собственности.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

32 500 000 Р ↓

Включены НДС

Пять звезд

Агентство недвижимости

+7 846 233-71-82[Написать сообщение](#)

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	32 500 000 ₽
Ставка	29 599 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 4 957 627 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Вход	Общий с улицы
------	---------------

Парковка	Наземная
----------	----------

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Рубероидная ул., 51

Гагаринская, 4 мин. на транспорте Спортивная, 4 мин. на транспорте

Офисно-гостиничный комплекс на ул. Рубероидная, 51

Тип здания	Офисно-гостиничный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,05 га
Общая площадь	1 000 м ²
Линия домов	Первая

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)







Офис, 1 545 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4



Площадь	Этаж	Помещение
1 545 м²	4 из 12	Свободно

Продается офисное помещение в бизнес-центре Биг-Бен. Объект находится в центральном, деловом районе города. Три входа в офисный центр, удобная свободная планировка open space, панорамное остекление, приточно-вытяжная вентиляция. Удобные подъездные пути, рядом расположены остановки общественного транспорта. Имеются все коммуникации. Рядом расположены БЦ Скала, БЦ СкайСити, БЦ Миллениум, ТЦ Мир кожи, кафе, рестораны, магазины формата стрит- ритейл. Отлично подойдет под офис компании, банка, колл-центр.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	38 625 000 ₽
Ставка	25 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 5 891 949 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

38 625 000 ₽

Включены НДС

Пять звезд

Агентство недвижимости

+7 846 233-71-82

[Написать сообщение](#)







MAZDA CX-9

ВРЕМЯ ОСЕННИХ ПРЕИМУЩЕСТВ



[Каталог специалистов](#) [Поиск по карте](#) [Оценка](#) [Журнал](#)

[Вход и регистрация](#)

[Вопросы риэлтору](#)

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#)



[+ Добавить объявление](#)

[Бизнес-центры](#) [Торговые центры](#) [Складские комплексы](#)

Офис, 1 620 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Metallург, Физкультурная ул., 130

Площадь	Этаж	Помещение
1 620 м²	1 из 2	Свободно

К продаже предлагается отдельно стоящее двухэтажное офисное здание. Помещение расположено на пересечении улиц Победы и Советской. Все коммуникации центральные. Выделенная электрическая мощность 53кВт, напряжение 380В. Прилегающая территория ухожена, огорожена забором, имеются места для парковки автомобилей. Хорошая транспортная развязка. Разумный торг.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	37 260 000 ₽
Ставка	23 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 5 683 728 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

37 260 000 ₽

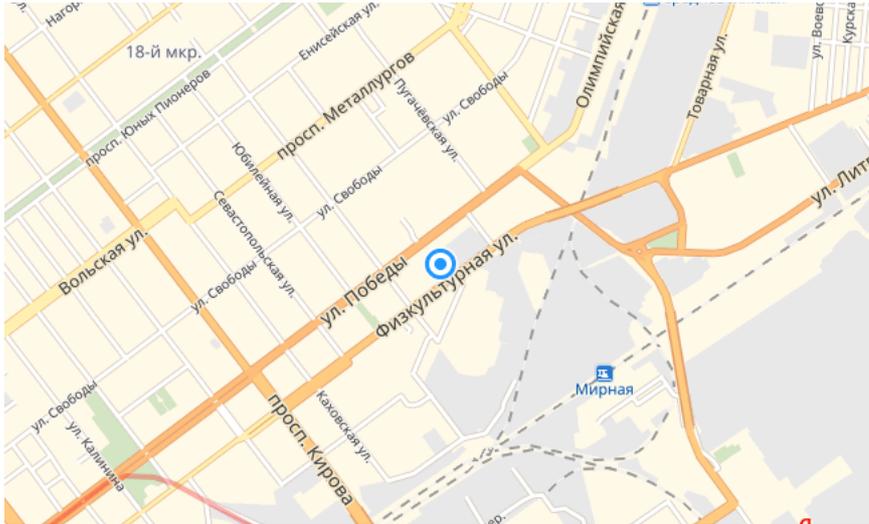
Включены НДС

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости

+7 846 233-66-56

[Написать сообщение](#)

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. Metallург, Физкультурная ул., 130



Общая площадь

1 620 м²

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

Офис, 1 200 м²**в специализированном торговом центре «Мягкофф»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70

Гагаринская, 10 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
1 200 м²	4 из 4	Свободно

Продается офисное помещение с арендаторами на ул. Революционная, д. 70. Отдельный вход, четыре этажа каждый площадью 300 кв. м., мощности электроэнергии 40 кВт, все коммуникации. Качественный ремонт. На данный момент площади сданы в аренду, заключены договора долгосрочной аренды. Договора на коммунальное обслуживание заключены напрямую с ресурсо-снабжающими организациями. Срок окупаемости объекта 6 лет!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	22 800 000 ₽
Ставка	19 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 3 477 966 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**22 800 000 ₽** ↑

Включены НДС

Пять звезд

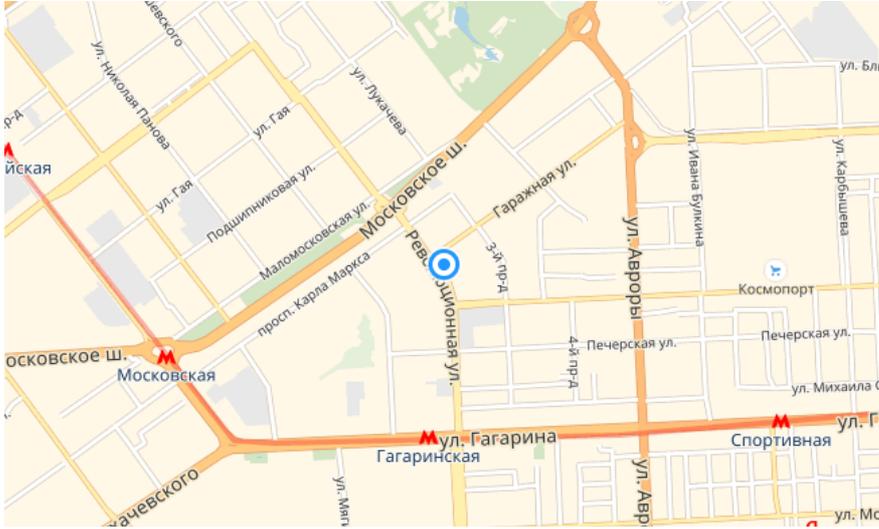
Агентство недвижимости

+7 846 233-72-68[Написать сообщение](#)

Парковка	Наземная
Количество мест	200

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70

Гагаринская, 10 мин. пешком



Специализированный торговый центр Мягкофф

Год постройки	2006
Тип здания	Специализированный торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га
Общая площадь	25 000 м ²
Линия домов	Первая
Масштаб торгового комплекса	Суперокружной

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

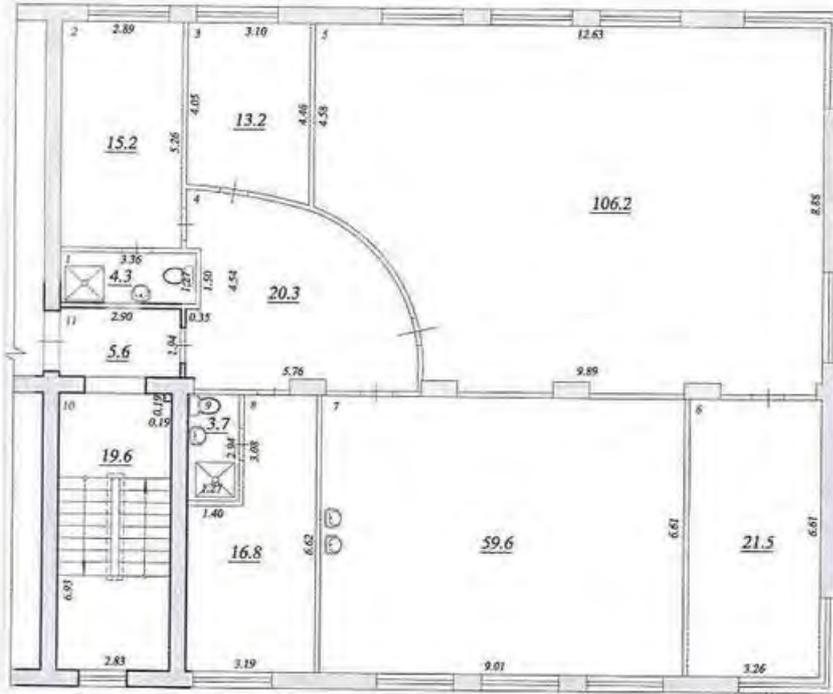




ООО «Агентство оценки «Гранд Эстейт»
г. Самара ул. Улазовская, д. 52/ул. Яриаровная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 31-31-001
Доп. офис: Московское шоссе д.3, оф. 509 т. +7(846) 276-78-88
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



План 4 этажа





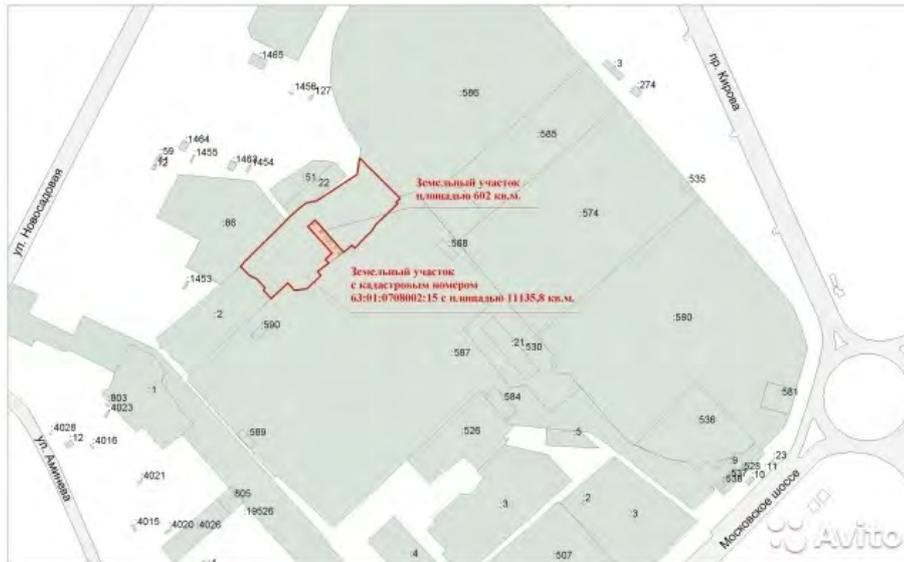
Участок 1.17 га (промназначения)

160 000 000 ₹

№ 1087560689, размещено 28 августа в 08:53 [1808 \(+14\)](#)

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)



8 937 182-62-34

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Агентство

На Avito с января 2011

Завершено 15 объявлений

17 объявлений пользователя

Контактное лицо

Адрес

Самарская область, Самара, Московское шоссе, 270

Площадь: 117 сот.

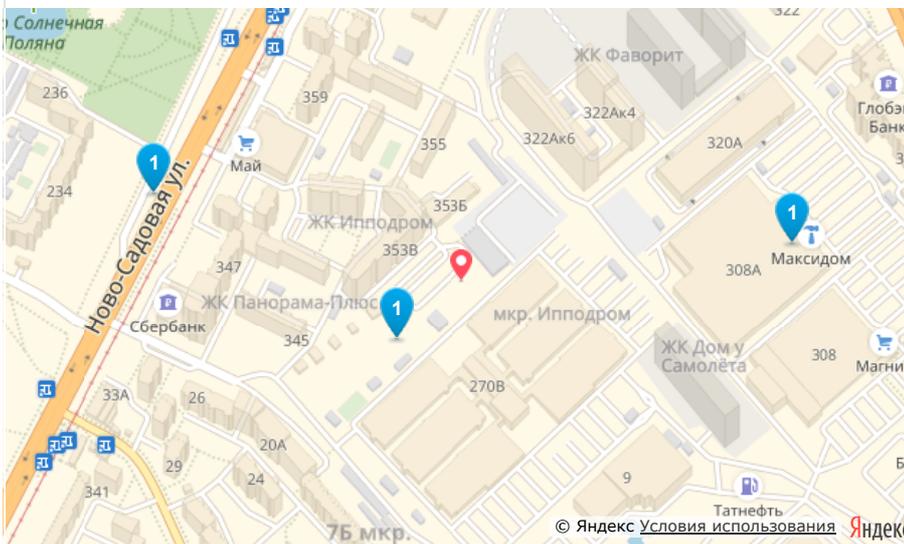
Адрес: Самара, Московское шоссе, 270

[Российская \(6.2 км\)](#)

[Безымянка \(5 км\)](#)

[Победа \(5.3 км\)](#)

[Скрыть карту](#)



Продается земельный участок под многоэтажную жилую застройку

[multilisting.su](#)

- [Выписки](#)
- [Войти](#)
- [Зарегистрироваться](#)
- [Подать объявление](#)

Продам землю 113.0 сот город Самара улица Барбошина поляна 9 Московская, просека 8 линия



1. [Недвижимость](#)
2. [г Самара](#)
3. объявление № 7331043
4. [пожаловаться](#)

Обновлено **6 авг в 15:02** Просмотров: всего **12**, сегодня **5**

- цена: 110 000 000
Яндекс.Директ

**Глобальная ночь
продаж Audi Q3**

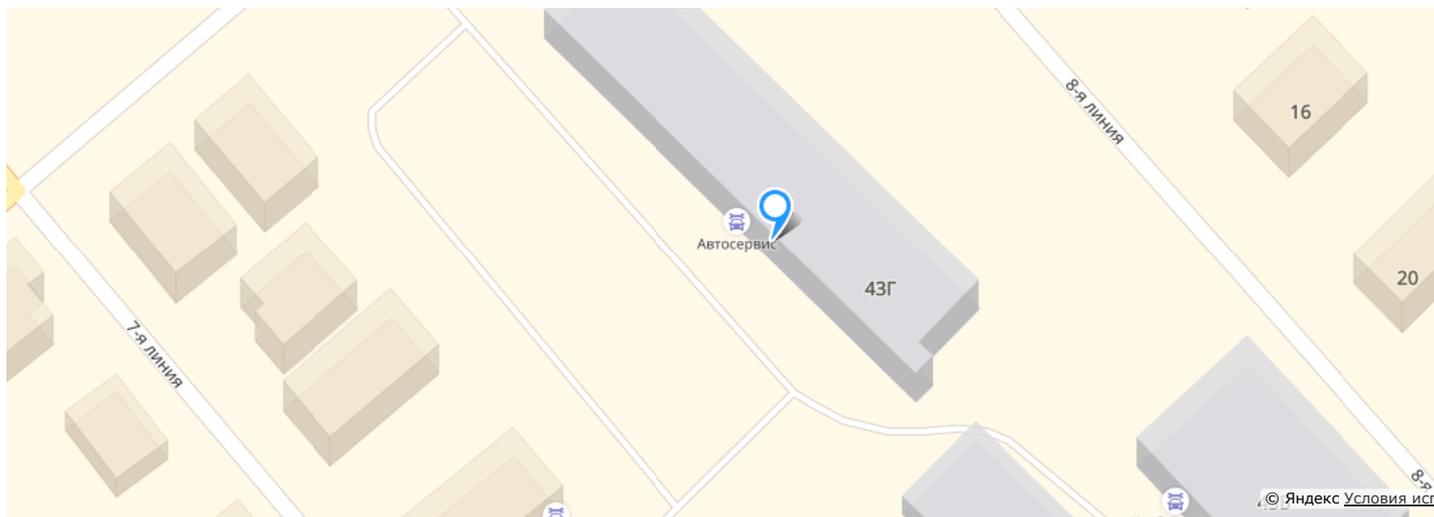
audi-sever-msk.ru

- собственник Екатерина
[89871615711](tel:89871615711)
объявление № 7331043 на сайте мультилистинг.су
- [Проверить этот участок перед тем, как купить его](#)
- площадь участка: 113.0 сот.
- адрес: [г Самара, ул Барбошина поляна, 9](#)

Участок 1,13 ГА На берегу реки Волги (300 м) с хорошим подъездом к участку с 3х сторон (с 5-й малой линии, 7-й и 8-й линий). На участке подведены все коммуникации (газ, свет, вода). Участок ровный . Категория земель: земли населенных пунктов. Свидетельство на право собственности. Без посредников. Цена договорная



ИЛИ [пожаловаться](#)



Вам могут подойти эти варианты

- больше года назад

[320.0 сот](#)

120 000 000

[ул Белорусская](#)

Продажа земельного участка в городе вдоль дороги на оживлённой трассе. Земельный участок площадью 3.2га. На участке размещены три корпуса с арендаторами 1000, 1000, 2000 м.кв. Все объекты можно использовать как производственную территорию. Коммуника...

собственник Денис

[Показать телефон](#)

- 29 мар в 19:11

[113.0 сот](#)

100 000 000

Красноглинский район, участок № 20 Царевщина

Продаются совместно земельный участок (пгт Волжский, на берегу Волги/Сок), площадью 0,5513га, и ОКС (8шт.). В собственности, свидетельства о гос.регистрации. Смежные земельные участки (0,4 га и 0,17га) лесного фонда в аренде на 49лет (договоры зарегис...

собственник Марина

[Показать телефон](#)

МосАвтошкола на Таганской
26000 руб. Вождение включено!

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



МосАвтошкола
права категории B



18+

Пробуй беспл...

- 13 мар в 15:10

[7.0 сот](#)

108 600 000

[остров Коровий](#)

Земельный участок на острове Коровий г.Самара, Куйбышевский р-н, остров Коровий

собственник Наталья

[Показать телефон](#)

- 13 сен в 12:02

[1430000.0 сот](#)

100 000 000

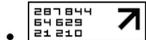
[ул Гагарина, 97](#)

Продается участок бывшего колхоза Дружбы

собственник Николай Кудинов

[Показать телефон](#)

- 2007–2018 Электронная база недвижимости.



- [Условия предоставления услуг](#)



- [Москва](#)
- [Московская область](#)
- [Новая Москва](#)
- [Санкт-Петербург](#)
- [Ленинградская область](#)
- Крупные города
- За границей
- [Еще](#)
 - [Ленинградская область](#)
 - [Регионы](#)
 - [За границей](#)
- [Еще](#)
 - [Новая Москва](#)
 - [Санкт-Петербург](#)
 - [Ленинградская область](#)
 - [Регионы](#)
 - [За границей](#)
- [Разместить объявление](#)
- [0](#)
- [Зарегистрироваться](#)
- [Войти](#)



- [База недвижимости](#)
 - [Квартиры](#)
 - [Дома, дачи](#)
 - [Земельные участки](#)
 - [Коммерческая](#)
 - [Комнаты](#)
 - [Квартиры на сутки](#)
 - [Новостройки](#)
 - [Бизнес-центры](#)
 - [Агенты](#)
 - [Агентства](#)
- [Новостройки](#)
- [Спецпредложения](#)
- [Новости](#)
- [Статьи](#)
- [Консультации](#)
- [Еще](#)
 - [Спецпредложения](#)
 - [Новости](#)
 - [Статьи](#)
 - [Консультации](#)

Продаю землю промышленного назначения, 0.55 га, Самара, улица Антонова-Овсеенко, 46Б

[Добавить в избранное](#)

50 000 000 Р

цена за га
90 909 091 Р

- [руб](#)
- [дол](#)
- [евро](#)
- [btc](#)
-

[г. Самара](#)
[ул Антонова-Овсеенко](#) 46Б

- 22 февраля
- [203](#)
- Обновлено 24 августа
- [Заметка](#)
- [Печать](#)
- [PDF](#)

Данное объявление было снято с публикации автором или срок его подачи истек.

Похожие объявления

47 500 000 Р

2

[г. Самара](#)
Площадь: 25 соток

50 000 000 Р

[г. Самара ул Железной Дивизии](#) 2В
Площадь: 2 га

50 000 000 Р

[г. Самара ул Железной Дивизии](#) 2В
Площадь: 2 га

Промышленного назначения в продажу

- Цена:
50 000 000 Р
- цена за га:
90 909 091 Р
- Тип объекта:
промышленного назначения
- Тип объявления:
вторичка
- Площадь участка:
0.55 га
- Дата публикации:
22 февраля
- Дата обновления:
24 августа



i

[Реклама](#)[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

x

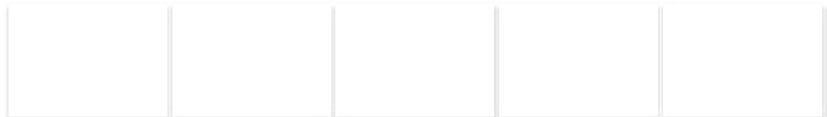
[Своя квартира в Москве!](#)

Квартиры в 150 метрах от метро - от 3,5 млн р. Новый дом уровня бизнес-класса от ведущего застройщика Москвы!

+7 (800) 222-00-...

[Показать телефон](#)[Все спецпредложения](#)**Описание**

Коммерческий участок под застройку ресторана Макдональдс и магазина Перекресток, продается вместе с согласованным проектом. Земельный участок расположен на первой линии улицы Антонова-Овсеевко, одной из самых оживленных улиц города. Имеет два заезда: один с улицы Антонова-Овсеевко, второй - с проезда, расположенного с противоположной стороны участка. Вид права - собственность, свободный от строений, ровный, вне красных линий, градостроительная зона ПК-1. Предназначен для размещения АЗС, торгово-офисного центра, автомобильного шоу-рума, магазина, ресторана, гостиницы.

**Информация**

Продам земельный участок площадью 55 соток, Самарская область, цена 50 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

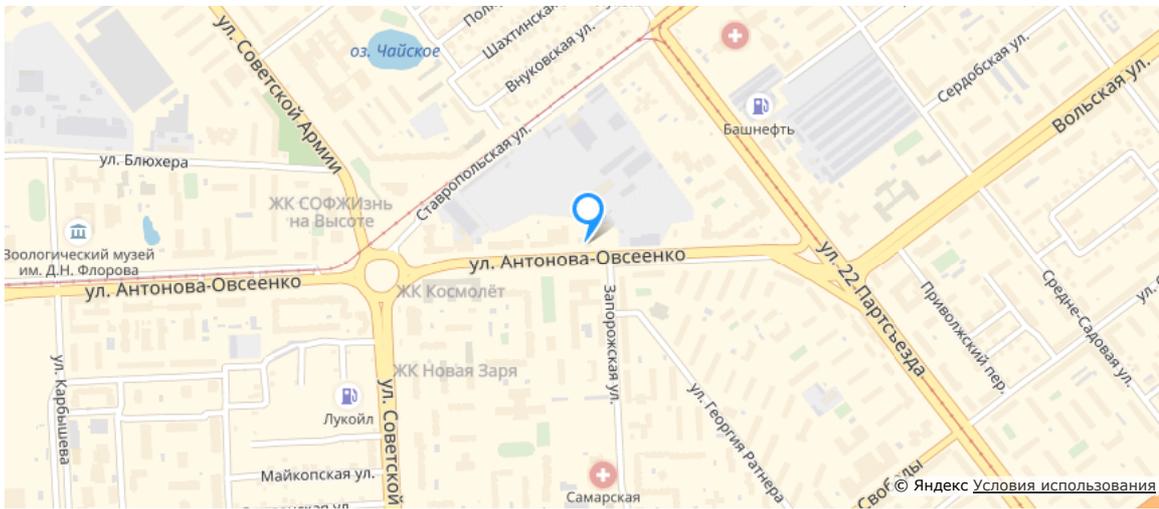
- [Заметка](#)
- [Печать](#)
- [PDF](#)

Расположение

г. Самара ул Антонова-Овсеевко 46Б

- г. Самара (центр):
8 км [на карте](#)





[Смотреть на карте](#)

Вузы поблизости

- 674 м
Самарский государственный экономический университет (СГЭА), Самара
 443090, Самарская область, г. Самара, ул. Советской Армии, д. 141
- 939 м
Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Самарский государственный университет путей сообщения (СНИИЖТ), Самара
 443066, Самара, Первый Безымянный пер., 18
- 961 м
Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Самарский институт - высшая школа приватизации и предпринимательства (), Самара
 443090, Самарская область, г. Самара, ул. Антонова-Овсеенко, д. 53
 ~ 1.6 км
- Самарский институт Восточной экономико-юридической гуманитарной академии (филиал) (ВИЭГНУП), Самара**
 443083, Самарская область, г. Самара, ул. Промышленности, д. 317
 ~ 1.8 км
- Самарский филиал Современной гуманитарной академии (СГИ), Самара**
 443001, Самарская область, г. Самара, ул. Физкультурная 90, 5-я просека 104а



[i](#)
[Реклама](#)
 Декларация находится на рекламируемом сайте

[x](#)
[Своя квартира в Москве!](#)

Квартиры в 150 метрах от метро - от 3,5 млн р. Новый дом уровня бизнес-класса от ведущего застройщика Москвы!
 +7 (800) 222-00-...

Показать телефон

[Все спецпредложения](#)

- [Биржа ММВБ](#)
- [ЦБ РФ](#)

USD 67.08 Р -0.3 Р

EUR 78.5 P -0.08 P

USD 67.75 P -0.44 P

EUR 79.17 P -0.18 P

- [BITCOIN](#)

BTC 441680 P 131 P



і

[Реклама](#)

[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

х

[Время первых в «Мир Митино»](#)

Специальные скидки на однокомнатные квартиры — от 4,9 млн руб. Московская прописка, 3 мин. от метро.

+7 (495) 145-24-...

[Показать телефон](#)

[Все спецпредложения](#)

[Контакты](#)

Горячие спецпредложения



і

[Реклама](#)

[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

х

[Дом в Мневниках](#)

Дом бизнес-класса! Ипотека

5,5% от ВТБ! Развитая

инфраструктура. Рядом

набережная!

+7 (495) 145-25-...

[Показать телефон](#)



i

[Реклама](#)[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

x

[ЖК "Малина" Старт продаж](#)

Только 7 дней! Скидка на квадратный метр — 7000 рублей!

Поселок Нахабино.

Инфраструктура

+7 (495) 145-25-...

[Показать телефон](#)

i

[Реклама](#)[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

x

[Престижные квартиры SKY](#)[CLASS](#)

ЖК "Wellton towers", цены от 6,2 млн. Скидки. Ипотека 6%.

Дворы без машин.

Инновационная «Хорошкола»

+7 (495) 145-25-...

[Показать телефон](#)



i

[Реклама](#)[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

x

[ЖК «Эко Видное 2.0»](#)

Квартиры от 2,3 млн руб. Ввод в эксплуатацию 2018г. Ипотека от 6%. ФЗ-214.

+7 (495) 145-26-...

[Показать телефон](#)

i

[Реклама](#)[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

x

[ЖК "Символ" от ДОНСТРОЙ!](#)

Дом бизнес-класса с видом на парк и высокими потолками.

Подземный паркинг, вся инфраструктура. Идет заселение!

+7 (495) 145-26-...

[Показать телефон](#)



i

[Реклама](#)[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

x

[Район «Испанские кварталы»](#)

4 км от МКАД, Дизайнерская отделка, Паркинг, Школа, Детский сад, корпуса бизнес-класса, доступность до метро +7 (495) 145-27-...

[Показать телефон](#)

i

[Реклама](#)[Декларация находится на рекламируемом сайте](#)

x

[Городские резиденции Spires](#)

Преминум-класс. Пентхаусы с каминами, урбан-виллы, лофты. Двор без машин. Запад Москвы, рядом с Кутузовским пр. +7 (495) 137-89-...

[Показать телефон](#)

prev

next

[Все спецпредложения](#)

Устанавливайте наше бесплатное мобильное приложение

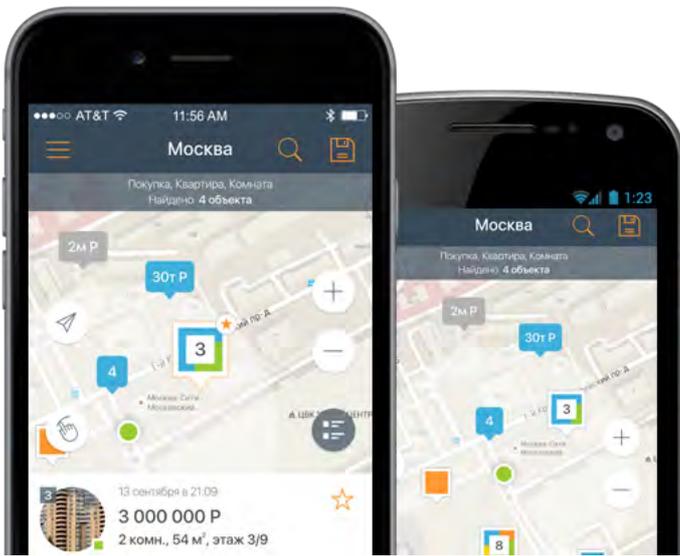
и поиск недвижимости станет невероятно удобным и простым



Получить ссылку на приложение

Введите ваш телефон

[Получить](#)



- Редакция Move.ru
- [О проекте](#)
- [Контактная информация](#)
- [Справочная информация](#)
- [Реклама на портале](#)
- [Наши партнеры](#)
- [Обратная связь](#)
- [Условия использования](#)

- Наши публикации
- [Новости](#)
- [Статьи](#)
- [Акции](#)
- [Блог проекта](#)
- [Записи из блогов](#)
- [Пресс-релизы компаний](#)
- [Юридические документы](#)

- Специалисты
- [Риелторы](#)
- [Агентства](#)
- [Каталог компаний](#)
- [Зарегистрировать агента](#)
- [Добавить компанию](#)
- [Разместить пресс-релиз](#)

- Консультации
- [Консультации на Move.ru](#)
- [Задать вопрос эксперту](#)
- [Последние вопросы](#)
- [Лучшие вопросы](#)
- Преимущества
- [Риелторам и агентствам](#)
- [Частным лицам](#)

- Инструменты
- [3D-редактор](#)
- [3D-планировки квартир](#)
- [Гиды по недвижимости](#)
- [Карта сайта](#)
- [XML формат подачи объявлений](#)

Присоединяйтесь



© 2008–2018, move.ru



Нашли ошибку? [Напишите нам](#)
Телефон редакции: (495) 134-00-05



Ford Fiesta в сентябре

Успейте воспользоваться предложением Ford и приобрести стильный автомобиль.

[[/t mail n/radir/FordCPS 480Kl C

myTarget (https://target.my.com/?refer=link) Перейти



Статьи

Почему надо вкладывать свои сбережения в недвижимость (/pochemu-nado-vkladyvat-svoi-sberezheniya-v-vedvizhmost-p203)

15 Августа 2018



(/pochemu-nado-vkladyvat-svoi-sberezheniya-v-vedvizhmost-p203)

Рейтинг самых дорогих районов Москвы (/reyting-samyh-dorogih-rayonov-moskvy-p193)

13 Августа 2018



(/reyting-samyh-dorogih-rayonov-moskvy-p193)

Небоскреб, производящий энергию (/neboskreb-proizvodyaschiy-energiyu-p196)

13 Августа 2018



(/neboskreb-proizvodyaschiy-energiyu-p196)

Построить или купить дом в Греции? Что лучше? (/postroit-ili-kupit-dom-v-gretsii-cto-luchshe-p35)

27 Августа 2016



(/postroit-ili-kupit-dom-v-gretsii-cto-luchshe-p35)

8 основных затрат при оформлении ипотеки (/osnovnye-zatraty-pri-oformlenii-ipoteki-p162)

14 Декабря 2017



(/osnovnye-zatraty-pri-oformlenii-ipoteki-p162)

Риэлтерское агентство: как организовать бизнес? (/rielterskoe-agentstvo-kak-organizovat-biznes-p55)

10 Января 2017



(/rielterskoe-agentstvo-kak-organizovat-biznes-p55)

(И Яндекс.Директ (https://direct.yandex.ru/?p=1 W1RIW1k3UIW680WIW0lgAq06v0cl2vkvex7 05PV050PW6WD2iywwW1ge3g0Qg0ya6dZ: uDw-0UWC1fWDyCizyWq0-

Wq0WWu0YGu0000003mFv0Em8Gzc0wU
OZ5UW3i24FR0EQ4F0000000y3-
e3wUtiF2yXkoMJ000?stat-id=4&test-
tag=137988864530433&format-
type=54&banner-test-
tags=eylzNTI3NjgzOTI3ljoIMTM3OTg4NzA5I

45 лет на рынке!

Экипировка IXS.

(<https://an.yandex.ru/count/DAW1RIW1k3UIW680WIW0lgAq005PV050PW6WD2iymwW1ge3g0Qg0ya6cuDw-0UWC1fWDyCizyWq0-Wq0WWu0YGu0000003mFv0Em8Gzc0wOZ5UW3i24FR0EQ4F0000000y3-e3wUtiF2yXkoMJ000?stat-id=4&test-tag=137988864530433&format-type=54&banner-test-tags=eylzNTI3NjgzOTI3ljoIMTM3OTg4NzA5I>)

Мотоэкипировка IXS. 45 лет на рынке!
Купи, не пожалеешь. Доставка по России
(<https://an.yandex.ru/count/DAD7UeSdDAfW1RIW1k3UIW680WIW0lgAq06v0cl2vkve05PV050PW6WD2iymwW1ge3g0Qg0ya6cUdW-0UWC1fWDyCizyWq0-Wq0WWu0YGu0000003mFv0Em8Gzc0wOZ5UW3i24FR0EQ4F0000000y3-e3wUtiF2yXkoMJ000?stat-id=4&test-tag=137988864530433&format-type=54&banner-test-tags=eylzNTI3NjgzOTI3ljoIMTM3OTg4NzA5I>)

Шлемы

(<https://an.yandex.ru/count/DAD7Ugy38GyW1RIW1k3UIW680WIW0lgAq06v0cl2vkve05PV050PW6WD2iymwW1ge3g0Qg0ya6cUdW-0UWC1fWDyCizyWq0-Wq0WWu0YGu0000003mFv0Em8Gzc0wOZ5UW3i24FR0EQ4F0000000y3-e3wUtiF2yXkoMJ000?stat-id=4&test-tag=137988864530433&format-type=54&banner-test-tags=eylzNTI3NjgzOTI3ljoIMTM3OTg4NzA5I>)

Куртки

(<https://an.yandex.ru/count/DAD7UIYoND8W1RIW1k3UIW680WIW0lgAq06v0cl2vkve05PV050PW6WD2iymwW1ge3g0Qg0ya6cUdW-0UWC1fWDyCizyWq0-Wq0WWu0YGu0000003mFv0Em8Gzc0wOZ5UW3i24FR0EQ4F0000000y3-e3wUtiF2yXkoMJ000?stat-id=4&test-tag=137988864530433&format-type=54&banner-test-tags=eylzNTI3NjgzOTI3ljoIMTM3OTg4NzA5I>)

Перчатки

(<https://an.yandex.ru/count/DAD7UlzB2bKfW1RIW1k3UIW680WIW0lgAq06v0cl2vkve05PV050PW6WD2iymwW1ge3g0Qg0ya6cUdW-0UWC1fWDyCizyWq0-Wq0WWu0YGu0000003mFv0Em8Gzc0wOZ5UW3i24FR0EQ4F0000000y3-e3wUtiF2yXkoMJ000?stat-id=4&test-tag=137988864530433&format-type=54&banner-test-tags=eylzNTI3NjgzOTI3ljoIMTM3OTg4NzA5I>)

Брюки

(<https://an.yandex.ru/count/DAD7Uk2kK4aW1RIW1k3UIW680WIW0lgAq06v0cl2vkve05PV050PW6WD2iymwW1ge3g0Qg0ya6cUdW-0UWC1fWDyCizyWq0-Wq0WWu0YGu0000003mFv0Em8Gzc0wOZ5UW3i24FR0EQ4F0000000y3-e3wUtiF2yXkoMJ000?stat-id=4&test-tag=137988864530433&format-type=54&banner-test-tags=eylzNTI3NjgzOTI3ljoIMTM3OTg4NzA5I>)

type=54&banner-test-

tags=eyIzNTI3NjgzOTI3IjoIMTM3OTg4NzA

05PV050PW6WD2iymwW1ge3g0Qgt
uDw-0UWC1fWDy

Форум

Мошенническая контора в Самаре, аренда квартир (/moshennicheskaya-kontora-v-samare-arenda-kvartir-f74717)
28 Августа 2018

Хочу рассказать о конкретной мошеннической конторе и ситуации, в которую я попал, с подробным разбором ошибок, которые я допустил. На сайте N1 нашёл объявление по адресу ул. Ново-Садовая 29, как мне ...

Как и на чём можно хорошо заработать в Самаре (/kak-i-na-chem-mozhno-horosho-zarabotat-v-samare-f26778)
26 Мая 2018

Сначала интересовала работа от прямых работодателей в Самаре с ежедневным расчётом. Вакансий на сайтах куча, но повсюду одна сетевуха - сначала надо самому лохануться и отдать своих денег, потом найти ...

Из двух зол или осознавшие соседи. (/iz-dvuh-zol-ili-osoznavshie-sosedi-f3950)
28 Февраля 2018

У моих родителей соседи снизу - это что-то. С нашим семейством они давно не здоровались (это отдельная смешная история, они оч странные). Ну так вот, эти соседи по несколько раз на дню приходили, жаловались ...

Агентство в на Мичурина 21, 4 этаж, 414 офис - кидалово и лохотрон! (/agentstvo-v-na-michurina-21-4-etazh-414-ofis-kidalovo-i-lohotron-f74730)
28 Августа 2018

Хочу историю такую рассказать Обратилась я в риэлторское агентство, по тел +7 (927) 791-06-38 Самара, Мичурина 21, 4 этаж, 414 офис, оплатила, мне дали всякие бумажки, я созвонилась с хозяйкой квартиры, ...

Аренда квартир посуточно (субаренда), как искать клиента, что говорить ? (/arenda-kvartir-posutochno-subarenda-kak-iskat-klienta-cto-govorit-f131)
19 Февраля 2018

Добрый день всем форумчане! Живу в Москве, остался без работы, весь в долгах. сдавал свою квартиру посуточно чтоб хоть как то на еду хватило, а сам бомжевал на улице (на 2-3 дня сдавал), потом полученных ...

Как снизить риски при продаже квартиры под материнский капитал и жилищный сертификат? (/kak-snizit-riski-pri-prodazhe-kvartiry-pod-materinskiy-kapital-i-zhilishchnyy-sertifikat-f19195)
20 Мая 2018

Берут квартиры в основном за эти бумаги. Кто что знает ? Кто имеет опыт? ...

Наша группа VK по городу Самара.

Аренда жилья в Самаре от 100Realt (<https://vk.com/public127301044>)



Аренда квартир в Самаре без посредников

135 участников



Подписаться на новости



(<https://www.youtube.com/channel/UCkPBrX3mFX09mVWLMd9NZaQ>)



(https://vk.com/sto_realt)



(<https://www.facebook.com/100realt.ru/>)



(<https://ok.ru/group/53113884901548>)

100Realt (/)

Реклама на сайте (/reklama-na-saite)

Вопросы/Ответы (/faq)

Оплата (/payment)

Бланки для риэлторов (/document)

Статьи (/articles)

Контактная информация (/contact)

Аренда (/arenda-samara)

Жильё (/arenda-zhilya-samara)

Коммерческая (/arenda-kommercheskoy-vedvizhimosti-samara)

Квартиры (/arenda-kvartir-samara)

Дома (/arenda-domov-samara)

Офисы (/arenda-ofisov-samara)

Продажа (/prodazha-samara)

Жильё (/prodazha-zhilya-samara)

Коммерческая (/prodazha-kommercheskoy-vedvizhimosti-samara)

Квартиры (/prodazha-kvartir-samara)

Дома (/prodazha-domov-samara)

Офисы (/prodazha-ofisov-samara)

Недвижимость Самара (/samara)

Квартиры по часам (/kvartiri-po-chasam-samara)

Офис (В), 137,9 м²**в офисном центре «Тисиз»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 44

Алабинская, 8 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
137,9 м²	3 из 4	Свободно	В

Аренда офиса 137,9 кв.м. Находится в центре города около ст. м Российской.

Предлагается в аренду офис, расположенный в Октябрьском районе, в ОЦ на 3-ем этаже, рядом находится набережная.

В помещении хороший ремонт, 5 комнат, охрана, кондиционер, интернет телефония.

В стоимость аренды включены все коммунальные платежи кроме электроэнергии.

Все предложения по аренде офисов без комиссии для Арендаторов.

Предоставление аренды рабочего места с юридическим адресом в любом районе

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	75 845 ₽/мес.
Ставка	6 600 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 11 569 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-

75 845 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Бизнес-Гарант

Агентство недвижимости

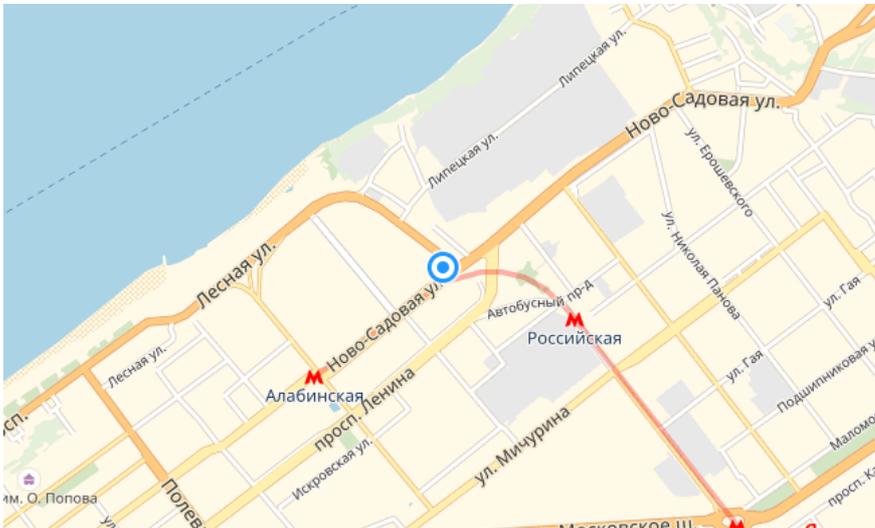
+7 846 233-71-71[Написать сообщение](#)

Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Планировка	Смешанная
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная
Парковка	Спонтанная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 44
Алабинская, 8 мин. пешком



Тисиз

Год постройки	1977
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,15 га
Общая площадь	5 682,8 м ²

Линия домов

Первая

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

[↓ Экспорт](#)[🖨 Печать](#)[⚠ Пожаловаться](#)



Офис, 158 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Лукачева, 6

**100 000 ₽/мес.↓**

Включены НДС; без комиссии

Самара-Альфа
Агентство недвижимости**+7 846 233-70-24**[Написать сообщение](#)

Площадь	Этаж	Помещение
158 м²	1 из 24	Свободно

Сдам в аренду офисное помещение 157,5 кв. м, Высокий первый этаж нового 24-х этажного монолитно-каркасного дома. Большой район новостроек и заселенных домов. Отдельный вход с лестницей на уровне 2-го этажа, рядом с лифтовой для инвалидов. В помещении заканчивается современный ремонт высокого уровня. Все коммуникации для работы офиса предусмотрены. Пожарная сигнализация, интернет, телефония, все выходы имеются. Выход коммуникаций на фасад здания для размещения рекламной вывески. Помещение состоит из 5 кабинетов, в которых возможно размещение нескольких рабочих зон, большого квадратного коридора. Два отдельных санузла, 2 душевые кабины. Выделенная мощность 12 кВт. Имеется внутреннее кондиционирование всех помещений.

Предложение без комиссии - услугу риэлтора оплачивает арендодатель.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	100 000 ₽/мес.
Ставка	7 594 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 15 254 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-

О доме

Год постройки	2016
Материалы стен	Монолитный
Этажность	26
Подъездов	4
Квартир	505
Средняя цена за м ²	59 610 ₽
Динамика цены за м ² за год жилья	+ 9,6 %
Динамика ставки за год жилья	+ 6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Октябрьский район
Регион	Самара
Население	122 919 человек
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м ²	59 658 ₽
Динамика цены за м ² за год жилья	+ 0,7 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 554 989 ₽
Динамика ставки за год жилья	+ 0,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	14 483,5 ₽/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 7,7 %

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

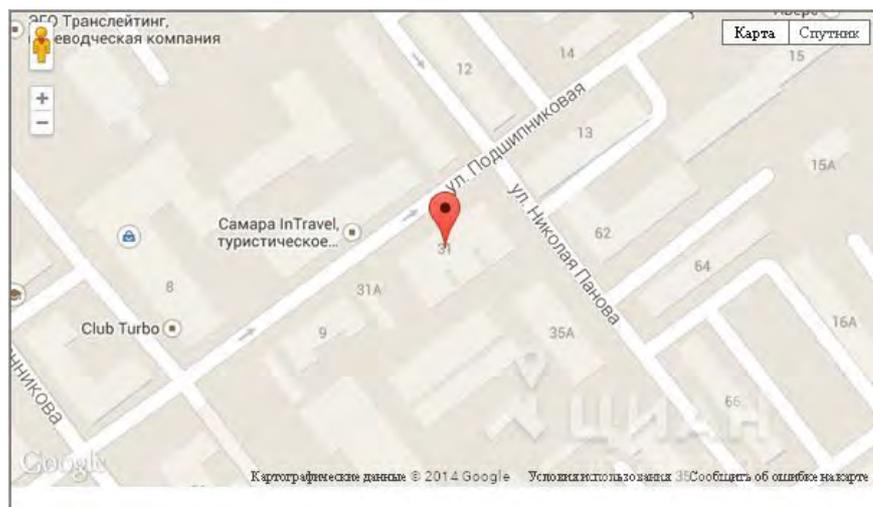






Офис, 200 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Николая Панова



Площадь	Этаж	Помещение
200 м ²	1 из 2	Свободно

есть офисы разной площади от 20 м2. есть с отдельным входом на первом этаже.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	100 000 Р/мес.
Ставка	6 000 Р за м ² /год
Налог	НДС включен: 15 254 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

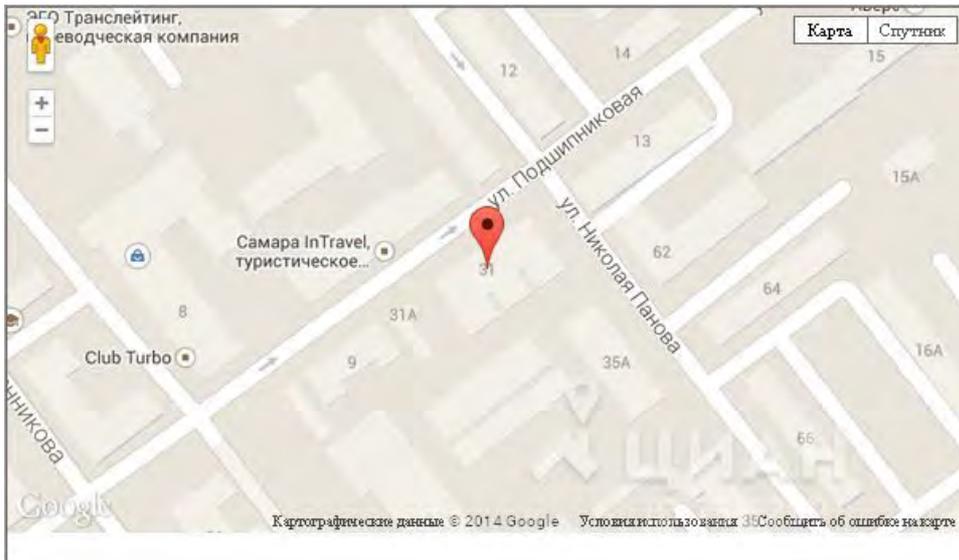
100 000 Р/мес.

Включены НДС; без комиссии

Ольга Аренда Шерушина
 Центр Недвижимости и Права Огни
 Самары

+7 846 233-65-56

[Написать сообщение](#)





[Каталог специалистов](#) [Поиск по карте](#) [Оценка](#) [Журнал](#)

[Вход и регистрация](#)

[Вопросы риэлтору](#)

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Коммерческая](#) [Ипотека](#)



[+ Добавить объявление](#)

[Бизнес-центры](#) [Торговые центры](#) [Складские комплексы](#)

Офис, 382 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 18



Площадь	Этаж	Помещение
382 м²	2 из 20	Свободно

Сдается в аренду офисное помещение на втором этаже двадцатиэтажного жилого дома в Октябрьском районе. Отдельный вход на второй этаж. В помещении сделан качественный ремонт. Установлены кондиционеры в каждой комнате. Интернет, телефонная линия. Пожарно-охранная сигнализация. Удобные подъездные пути. Парковка перед зданием. Вокруг здания уже сформирована сервисная инфраструктура: ОЦ Панорама, семейный спортивный клуб Fizкультура, сети супермаркетов Главпродукт и Пятерочка+. Район с высокой плотностью застройки многоэтажными домами. Отлично подойдет под офис компании.

Предоставление аренды рабочего места с юридическим адресом в любом районе

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	200 000 ₽/мес.
Ставка	6 282 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 30 508 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-

200 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Бизнес-Гарант
Агентство недвижимости

+7 846 233-66-49

[Написать сообщение](#)

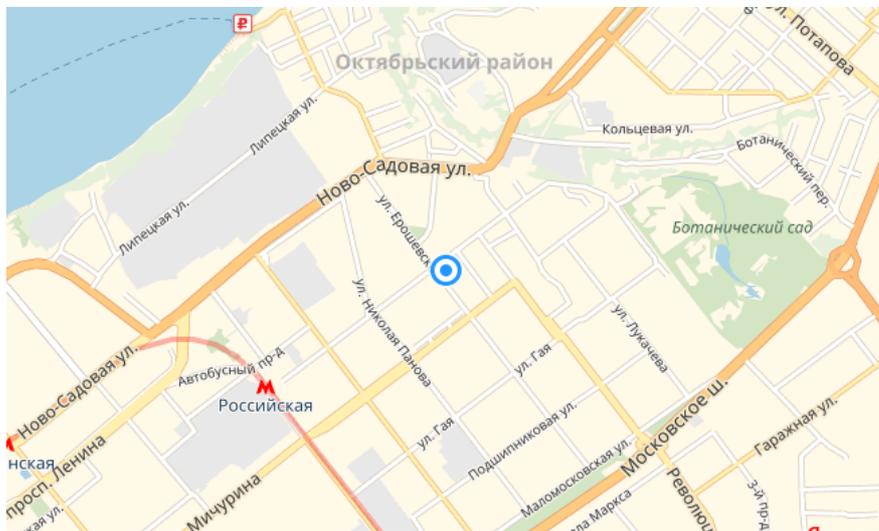
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Планировка

Смешанная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 18



Общая площадь

382 м²

О доме

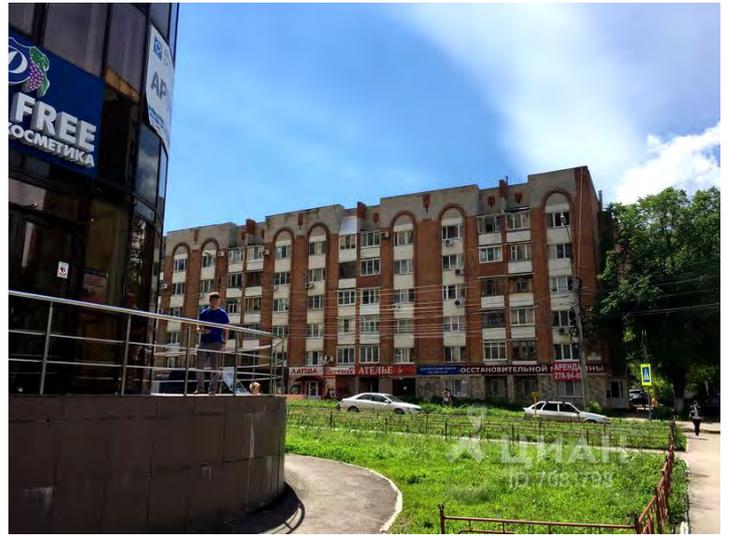
Год постройки	2008
Материалы стен	Монолитный
Этажность	22
Подъездов	4
Квартир	280
Средняя цена за м ²	72 328 Р
Динамика цены за м ² за год жилья	+ 0,2 %
Динамика ставки за год жилья	+ 4,7 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

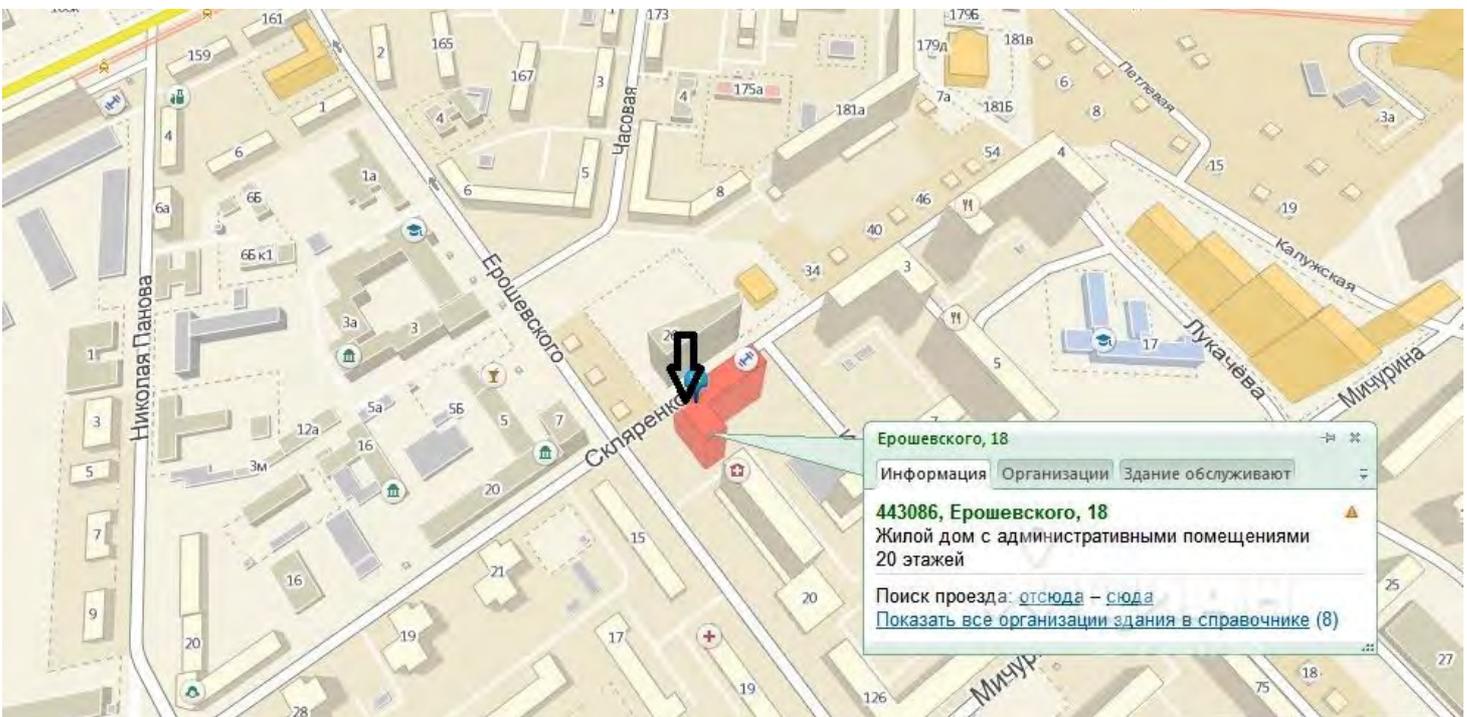
Название	Октябрьский район
Регион	Самара
Население	122 919 человек
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м ²	59 658 Р
Динамика цены за м ² за год жилья	+ 0,7 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 554 989 Р
Динамика ставки за год жилья	+ 0,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	14 483,5 Р/мес
Динамика ставки за год жилья	+ 7,7 %

По данным аналитического центра CIAN

[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

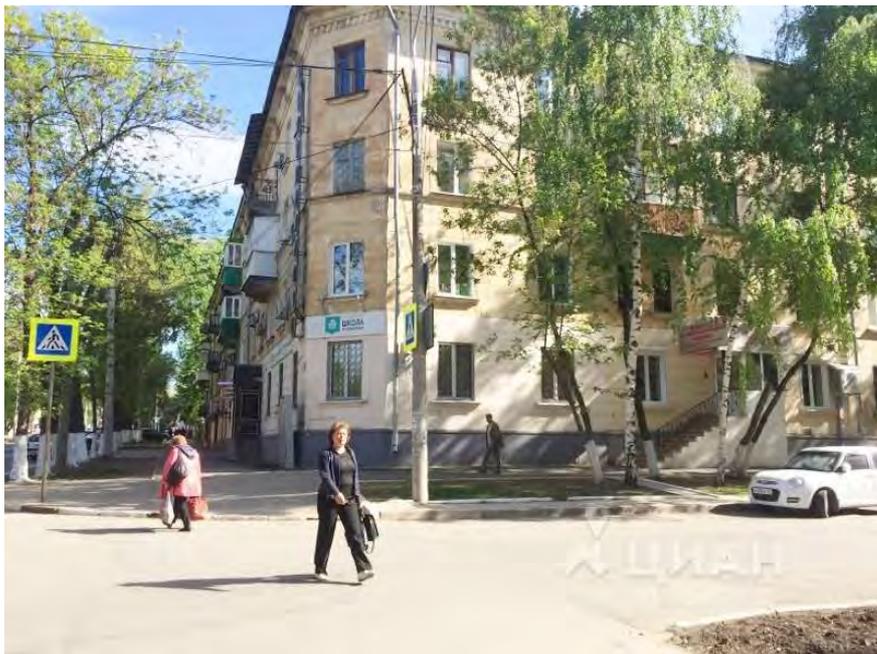






Офис, 130 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Масленникова



Площадь	Этаж	Помещение
130 м²	1 из 4	Свободно

Сдается в аренду помещение под офис на 1 линии пр. Масленникова/ул. Мичурина/ул. Складенко. Рядом расположены остановки общественного транспорта, станция метро Российская, офисы компаний, многочисленные магазины стрит ритейл. Отдельный вход, свободная планировка, витринное остекление. Густонаселенный район города, высокий транспортный и пешеходный трафик. Качественный ремонт, все коммуникации, пожарно-охранная сигнализация. Есть место для парковки. Отлично подойдет под офис компании, медицинскую клинику, салон красоты и т.д.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	90 000 ₽/мес.
Ставка	8 307 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 13 728 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-

90 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Пять звезд
Агентство недвижимости

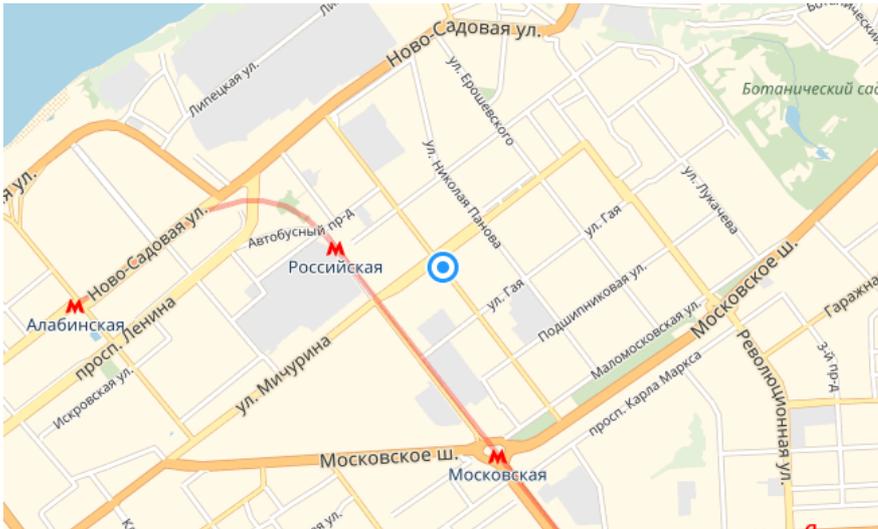
+7 846 233-67-36

[Написать сообщение](#)

Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просп. Масленникова



Общая площадь 130 м²

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

