

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

В.Д. Филатов

Экз. № _____

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-106-02-0717-01

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м. расположенное по адресу:

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

по состоянию на 10 июля 2017 года
(дата составления отчета: 10 июля 2017 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

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

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 10 июля 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 10 июля 2017 года).

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 10 июля 2017 года без НДС составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб. 18 111 800,00 (Восемнадцать миллионов сто одиннадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек.)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	5
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
2.2. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	11
2.3. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	12
2.4. ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
3.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА	14
3.1.1. Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра..	14
3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	15
3.3. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
4.1.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	17
4.1.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:.....	17
4.1.3. Международные стандарты оценки.....	17
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5.1.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	19
5.1.2. Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки 19	
5.1.3. Местоположение и характеристики объекта оценки	20
5.1.3.1. Местоположение на карте	21
5.1.3.2. Местоположение на карте района	22
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
6.1. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ	23
6.1.1. Валовой внутренний продукт.....	24
6.1.2. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности.....	26
6.1.3. Промышленное производство	29
6.1.4. Сельское и лесное хозяйство.....	31
6.1.5. Строительство.....	34
6.1.6. Транспорт	37
6.1.7. Цены.....	39
6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	41
6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42

6.3.1. Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	42
6.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	42
6.3.3. Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	43
6.3.4. Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	43
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	44
8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	45
8.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	45
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости	48
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход.....	48
8.2.2. Доходный подход.....	50
8.2.3. Затратный подход.....	53
8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	54
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	56
9.1.1. Определеие стоимости методом замещения	56
9.1.2. Расчет физического износа.....	60
9.1.3. Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом. ...	61
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	62
11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	64
12. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	65

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
	Итого по зданиям:	1 998,90		

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

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №2 от 10.07.2017 г.

1.3. Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС округленно, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	18 111 820,94	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	18 111 800,00
	Итого:									18 111 800,00

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 10 июля 2017 года составляет:

Справедливая стоимость без НДС, руб. 18 111 800,00 (Восемнадцать миллионов сто одиннадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек.)

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	1511928/1998900	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	18 111 800,00
	Итого:				18 111 800,00

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	10 июля 2017 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №2 от 10.07.2017 г.
Оцениваемый объект:	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №2 от 10.07.2017 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость» Адрес места нахождения 123242, г.Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 770301001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810900000000078, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	10 июля 2017 года.
Срок проведения оценки:	С 10 июля 2017 года по 10 июля 2017 года.
Порядковый номер отчета:	800-106-02-0717-01
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5

Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	4070281000370000247 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.
Форма отчета:	письменная

2.1. Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
Итого по зданиям:		1 998,90		

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
Итого по зданиям:		1 998,90				

2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p style="text-align: center;">Филатов Владимир Дмитриевич</p>	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334</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 обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО

	<p>«Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none">• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none">• Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС»• ИНН 7701951014• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru.• Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 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

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

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

3.1. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).
- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

3.1.1. 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

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

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

- Объект оценки находится в надлежащем состоянии.
- Физический износ соответствует фактическому сроку службы объектов оценки.

3.2. 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.

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» 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 «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич 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 Филатов Владимир Дмитриевич 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость»
Отчет об оценке №800-106-02-0717-01
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки: Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание (доля в праве 1511928/1998900) общей площадью 1998,90 кв.м.

- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич 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



/ Филатов В.Д./



/ Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

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:

4.1.1. 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.).

4.1.2. 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>).

4.1.3. 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 № 106н.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 10 июля 2017 года.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.1.2. Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

Право собственности подкреплено свидетельством о государственной регистрации права.²

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

Обременения оцениваемых прав

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

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

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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

5.1.3. Местоположение и характеристики объекта оценки

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

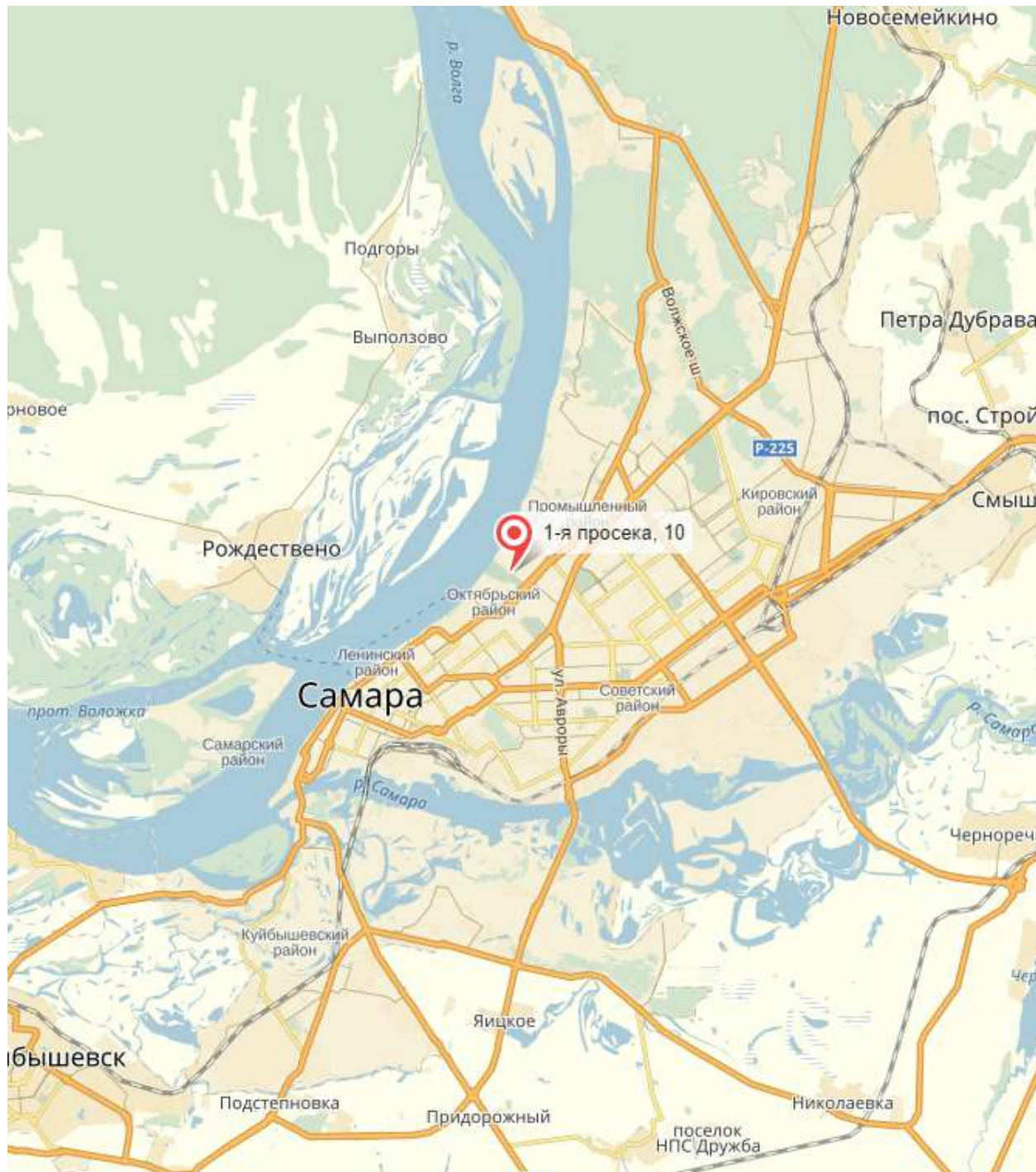
Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	АА 086123 от 01.06.2015 г.
Итого по зданиям:		1 998,90		

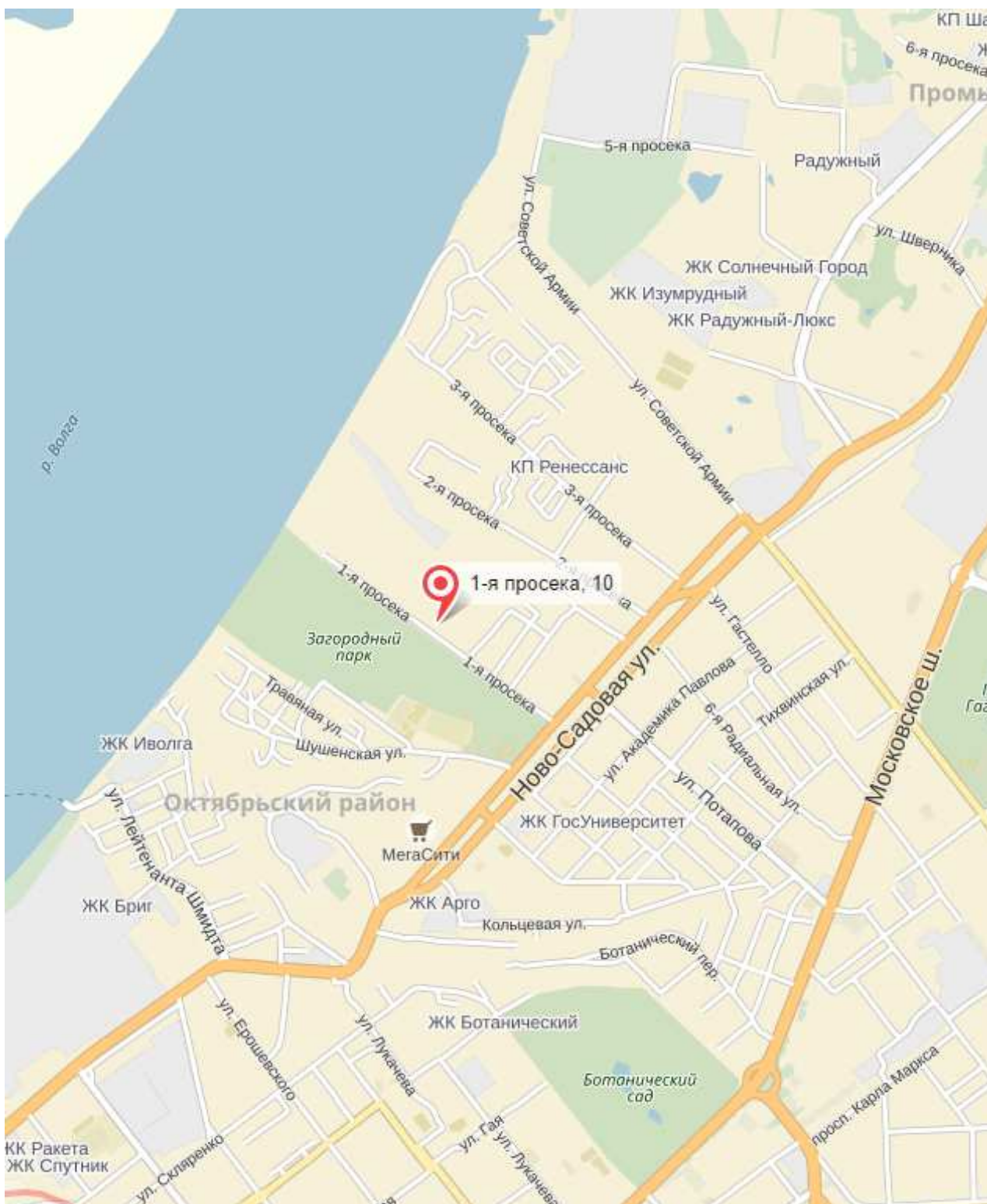
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Адрес
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С
Итого по зданиям:		1 998,90			

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Общая оцениваемая площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость всего объекта, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. 63:01:0637006:279	1 998,90	1511928/1998900	1 511,928	55 369 227,59
Итого по зданиям:		1 998,90		1 511,93	

5.1.3.1. Местоположение на карте



5.1.3.2. Местоположение на карте района



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

6.1. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Основные экономические и социальные показатели

	Март 2017г.	В % к		I квар-тал 2017г. в % к I квар-талу 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к марту 2015г.	февралю 2016г.	I квар-тал 2016г. в % к I квар-талу 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	36043,6 ¹⁾	99,8 ²⁾			97,1 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства ⁴⁾		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	116,0	94,1	95,5	95,0			
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	41,3 ⁵⁾	125,3 ⁶⁾	106,5 ⁷⁾	133,6 ⁸⁾	73,6 ⁹⁾	122,2 ⁷⁾	70,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14639,8 ⁹⁾	99,1 ²⁾			89,9 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 ¹⁰⁾	105,8 ¹⁰⁾	105,0 ¹⁰⁾	106,6 ¹⁰⁾	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 ¹⁰⁾	104,9 ¹⁰⁾	101,9 ¹⁰⁾	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн человек	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

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

6.1.1. Валовой внутренний продукт

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

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

в постоянных ценах, в % к соответствующему периоду предыдущего года

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

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

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

ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в текущих ценах

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

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

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

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

6.1.3. Промышленное производство

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

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА¹⁾

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

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

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



6.1.4. Сельское и лесное хозяйство

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

**ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА
ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.		
Январь	103,3	57,6
Февраль	103,8	110,4
Март	103,6	142,1
<i>I квартал</i>	<i>103,6</i>	<i>31,6</i>
Апрель	103,5	113,9
Май	103,4	112,7
Июнь	102,9	101,2
<i>II квартал</i>	<i>103,3</i>	<i>159,0</i>
<i>I полугодие</i>	<i>103,4</i>	
Июль	107,4	185,9
Август	105,7	138,3
Сентябрь	104,7	166,1
<i>III квартал</i>	<i>105,6</i>	<i>63,0р.</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>104,7</i>	
Октябрь	104,3	72,0
Ноябрь	106,8	66,3
Декабрь	103,4	43,2
<i>IV квартал</i>	<i>105,0</i>	<i>68,7</i>
<i>Год</i>	<i>104,8</i>	
2017г.		
Январь	100,6	56,1
Февраль	100,2	110,0
Март	101,1	143,4
<i>I квартал</i>	<i>100,7</i>	



В сельскохозяйственных организациях в марте 2017г. по сравнению с мартом 2016г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 5,9% (в марте 2016г. по сравнению с мартом 2015г. - на 8,2%), молока - на 4,0% (на 3,2%), яиц - на 3,2% (на 3,7%).

Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) в I квартале 2017г. составили 1399 килограммов против 1332 килограммов в I квартале 2016г., яйценоскость кур-несушек - 76 штук яиц, как и год назад.

В I квартале 2017г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с предыдущим годом.

6.1.5. Строительство

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

ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

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



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

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

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

1) Помесечная динамика уточнена на основании данных годового отчета за 2016 год.



6.1.6. Транспорт

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

ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

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

1) По данным Росавиации.

ДИНАМИКА ГРУЗОБОРОТА ТРАНСПОРТА

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

	Мрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Сентябрь	439,6	104,1	103,2
<i>III квартал</i>	<i>1291,6</i>	<i>102,8</i>	<i>104,6</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>3793,8</i>	<i>101,8</i>	
Октябрь	457,7	99,5	104,1
Ноябрь	456,0	102,7	99,6
Декабрь	474,3	103,3	104,0
<i>IV квартал</i>	<i>1388,0</i>	<i>101,8</i>	<i>107,5</i>
<i>Год</i>	<i>5181,8</i>	<i>101,8</i>	

2017г.

Январь	463,7	108,2	97,8
Февраль ¹⁾	421,5	103,9	90,9
Март	450,1	104,0	106,8
<i>I квартал</i>	<i>1335,3</i>	<i>105,4</i>	<i>96,2</i>

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

6.1.7. Цены

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

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

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



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

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

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

1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.

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

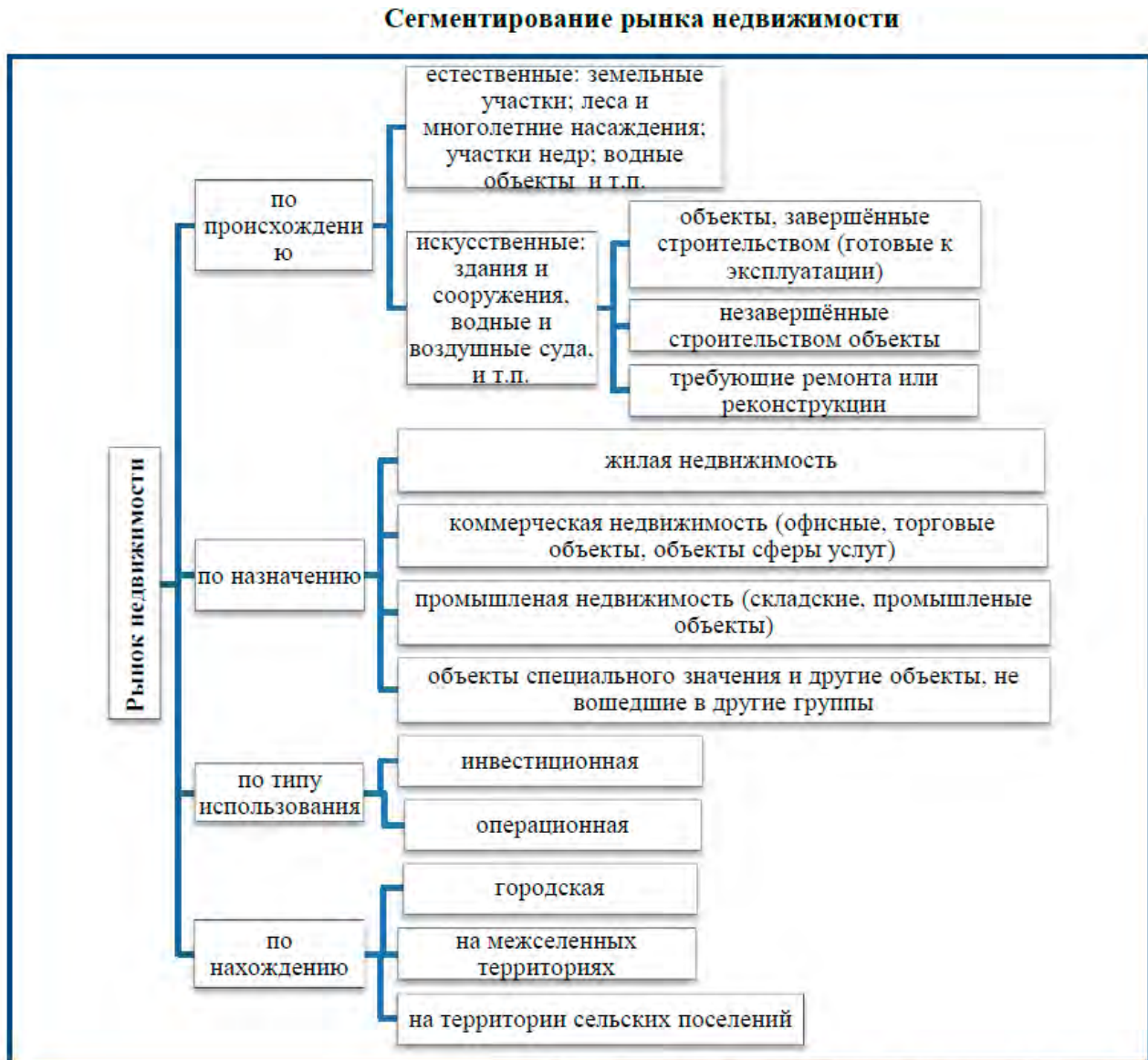
В I квартале 2017г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 100,1% и 99,7%.

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

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

6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

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



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости объектов специального значения, сегменту рынка вспомогательных и узкоспециализированных сооружений.

6.3. Анализ рынка объекта оценки

Исследование Оценщиком открытых источников показало отсутствие рынка объекта оценки, ввиду его узкоспециализированности. Объекты оценки представляют собой подземную автостоянку (паркинг). Данное имущество строится по конкретному техническому заданию для отдельного Заказчика. В связи с этим проанализировать рынок схожего с объектами оценки имущества не представляется возможным.

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;
- факторы, связанные с феноменом массово
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

Источник информации: <http://48.rpn.gov.ru/node/5919>

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

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;

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

Представить анализ фактических данных о ценах предложений не представляется возможным в связи с тем, что оцениваемое имущество строится по конкретному техническому заданию для отдельного Заказчика. В связи с этим проанализировать рынок фактических данных о ценах предложений не представляется возможным.

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

В целом, разброс стоимостей связан с необходимыми характеристиками, такими как площадь, глубина, отделка, наличие коммуникаций и другими факторами.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых объектов, их месторасположения и фактического использования.

Исходя из данных критериев, текущее использование объектов оценки признано вариантом их наиболее эффективного использования.

8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1. Общие понятия и определения

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

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

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

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. 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 и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.</p>

	<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 обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его

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

8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и

методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

8.2.2. Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертонна 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. Объекты оценки представляют собой подземную автостоянку (паркинг).

Затратный подход в данном случае целесообразен, поскольку он в наибольшей степени отражает реальную справедливую (рыночную) стоимость. 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 затратный подход для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.**

При анализе рынка исследование Оценщиком открытых источников показало отсутствие рынка объекта оценки, ввиду его узкоспециализированности. В связи с этим подбор схожих объектов-аналогов в сегменте рынка не представляется. Таким образом Оценщик не 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 не 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 не 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 не применять доходный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.***

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках затратного подхода. По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

9.1.1. Определеие стоимости методом замещения

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки. Стоимость замещения включает в себя:

- стоимость строительно-монтажных работ;
- стоимость материалов;
- прибыль подрядчика.

Стоимость замещения также включает стоимость инженерных коммуникаций – разводка по зданию и подключение к сетям, имеющимся на участке.

Стоимость замещения рассчитывается с использованием данных Справочников Оценщика

- «Общественные здания» ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.
- «Индексы цен в строительстве» ООО «КО-ИНВЕСТ», №99 апрель 2017 г.

Обоснование использования при расчетах Справочника оценщика:

- ✓ «Публикуемые в Справочнике стоимостные показатели для определения стоимости замещения основываются на проектно-сметной документации.
- ✓ Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости, расчетам эффективности инвестиций.
- ✓ Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории РФ МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. Пересчет в текущие цены на дату оценки производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ (выпуск №99).
- ✓ В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:
 - а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих;
 - б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
 - в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
 - г) средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
 - д) усредненная величина доначислений к стоимости по главам сводного расчета стоимости, непредвиденные работы и затраты.

- При привязке справочных показателей к местным условиям вводятся специальные поправки на региональные условия.
- Для перехода к рыночным ценам на дату оценки используются корректирующие коэффициенты».

Учитывая выше сказанное, Оценщик счел возможным использование Справочника для определения стоимости строительства Объекта оценки затратным подходом.

При определении стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, рассчитанная по Справочнику, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта оценки.

Подбор соответствующего показателя по Сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб. м оцениваемого объекта оценки принимается равной стоимости 1 куб. м по справочнику для данного территориального пояса, с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к величине суммы затрат на строительство, указанной в Справочнике.

Расчет суммы затрат на создание объектов оценки проиллюстрирован ниже в таблицах.

Коэффициент корректировки на изменение цен после издания «Справочника Оценщика» определен согласно данных таблицы 2.2.2 «Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений.»

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
1	Код аналога		ruO3.09.000.0077
2	Назначение здания	Паркинги подземные от 1 до 2 этажей	Паркинги подземные от 1 до 2 этажей
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	- строительный объем, куб. м	7 995,60	23700 - 32100
	- общая площадь объекта, кв. м	1 998,90	7900 - 10700
	- количество этажей	1	1-2
	- преобладающая высота этажа, м	до 3	до 3
	- наличие подземной части	да	да
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е.— здание отдельностоящее или пристроенное)	встроенное	встроенное
	Завершение строительства:	2009	-
4	Особые функциональные отличия здания		
5	Преобладающий материал:	железобетон, сталь	железобетон, сталь
	- горизонтальных наружных конструкций	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты
	- вертикальных наружных конструкций	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты	кирпичные, сэндвич-панели, утеплены и обшиты

	- наружных стен	-	-
	- внутренних стен	кирпичные, гипсокартоновые, газобетонные блоки	кирпичные, гипсокартоновые, газобетонные блоки
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	-	-
	- заполнения дверных проемов	-	-
	- кровли	-	-
	- полов	-	-
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	-	-
	- прочих конструкций	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)	мокрые	мокрые
8	Расчетное сопротивление грунта (кГс/см ²)	-	-
9	Район сейсмичности (кол-во баллов)	6	6
10	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	-специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.п.)	+	+
	-отопление, вентиляция и кондиционирование	+	+
	- водоснабжение и канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	+	+
	- слаботочные системы	+	+
	- прочие системы и специальное оборудование (пожаротушение, турникеты, билетные автоматы и т.п.)	+	+
11	Класс качества объекта (de luxe, premium, standard, econom, minimum)	standard	standard
12	Справочный показатель по объекту-аналогу руб./м ³	3 155,00	
	Номер объекта аналога по КоИнвест	ruO3.09.000.0077	
13	Первая группа поправок, выраженных в рублях на один кв.м площади здания (+ удорожание, - удешевление)		
	- на отс.части нар.стен	0,00	
	- по высоте этажа	0,00	
	- на разл.в кол.перегор.	0,00	
	- на наличие подвалов	0,00	
	- на наличие фонарей	0,00	
	- на учет особо стр.работ	0,00	
	- на различие прочности грунтов, глубине заложений	0,00	
	- на различие в констр. решениях	0,00	
	- кровли	0,00	
	- наружных стен	0,00	
	- перегородок	0,00	

	- полов	0,00	
	- заполнения проемов	0,00	
	- отделки	0,00	
	- инж. обеспечения	0,00	
	ИТОГО по первой группе поправок:	0,00	
14	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:		
	- на различие в объеме здания	1,21	
	- на различие в климате	1,00	
	- на сейсмичность	1,00	
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1,00	
	- на региональное различие в уровне цен	0,99	
	- на зональное различие в уровне цен на ресурсы	0,77	
	- на изменение цен после издания справочника	0,945	
	- по учёту прибыли подрядчика	1,10	
	- подключение к коммуникациям	1,10	
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	1,0547	
	Стоимость по оцениваемому зданию на дату определения стоимости, руб/м.куб.	3 327,58	
	Стоимость затрат на создание сооружений, руб.	26 605 998,65	
	Стоимость затрат на создание сооружений, руб./кв.м.	13 310,32	

9.1.2. Расчет физического износа

Расчет физического износа для объектов оценки был произведен по данным портала ОЦЕНЩИК.РУ:

Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы

Расчет величины физического износа зданий и сооружений согласно исследованию «Величина физического износа объектов капитального строительства»

Для зданий и сооружений

Выберите класс здания

КС-1, КС-1А, КС-2

Укажите возраст здания, в годах

8

| В интервале от 0 до 100 лет

Рассчитать

Результат расчета физического износа по параметрам:

Возраст 8

Физический износ 10%

Тип: Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Справка:

Класс конструктивной системы КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-1А. Здания. Ограждающие конструкции - мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки; несущие - железобетон, сталь

Класс конструктивной системы КС-2. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - древесина

Источник информации: Корсаков Р.О. (2015), [Величина физического износа объектов капитального строительства](#), Группа Компаний «Аверс», 28.10.2015

Далее по теме: [ВСН 53-86\(р\) «Правила оценки физического износа жилых зданий»](#)

Источник: портал «ОЦЕНЩИК.РУ»

Расчет справедливой (рыночной) стоимости здания

Параметры	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека Первая, д. 10С
Стоимость замещения зданий и сооружений без НДС в текущих ценах, руб.	26 605 998,65
Физический износ, руб.	2 660 599,87
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по затратному подходу без НДС, руб.	23 945 398,78

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

23 945 398,78 руб.

(Двадцать три миллиона девятьсот сорок пять тысяч триста девяносто восемь рублей 78 копеек.)

9.1.3. Итоговая величина стоимости, полученная затратным подходом.

№ п.п.	Объект	Площадь	Стоимость по затратному подходу	Доля в праве	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки
1	Подземная автостоянка	1 998,90	23 945 398,78	1511928/1998900	18 111 820,94
	Итого	1 998,90	23 945 398,78		18 111 820,94

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

18 111 820,94 руб.

(Восемнадцать миллионов сто одиннадцать тысяч восемьсот двадцать рублей 94 копейки.)

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС округленно, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	18 111 820,94	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	18 111 800,00
	Итого:									18 111 800,00

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

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб. **18 111 800,00** (Восемнадцать миллионов сто одиннадцать тысяч восемьсот рублей 00 копеек.)

Генеральный директор, оценщик
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Подземная автостоянка, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный, инв.№ 5-64611, лит. С. Кадастровый номер: 63:01:0637006:279.	1 998,90	1511928/1998900	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д10С	18 111 800,00
	Итого:				18 111 800,00

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 99, апрель 2017 г.;
- Справочник оценщика «Сооружения городской инфраструктуры» ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 г.
- 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.

12. ДОКУМЕНТАЦИЯ



**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

07.02.2017 № 07-00727/17

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

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

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

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

046699

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 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 26.05.2016 (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

Страхователь

1

Страховщик

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 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 «25» сентября 2016 года по «24» сентября 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 «25» сентября 2012 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

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

Страхователь

2

Страховщик

**(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

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 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 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**

-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**

-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**

-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**

-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис 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 Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

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

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:
ООО «ОКБС»**

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Филиппов В.Д., действующий на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)



Страхователь _____

Страховщик _____



**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

26 мая 2008 г.

Дата

№ 1950-08

Номер свидетельства.

Настоящим подтверждается, что

Филатов Владимир Дмитриевич

Паспорт 45-09 №154816 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО

17.05.2007

Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова

диплом о профессиональной переподготовке ПП932882

24.05.2008

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

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

№ по реестру 1334 от « 26 мая 2008 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.



Москва



Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19
E-mail: armo@sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

04.10.2012 №27-10/12

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

Генеральный директор _____

Е.В. Петровская



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022161/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиный парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

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:

Филатов Владимир Дмитриевич

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.)





Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны

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

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

12 июля 2007 г.
(дата)





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

01.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.03.2014

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

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

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

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



Кухарский Е. В.

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

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

Воскресенский Сергей Модестович, доля в праве: 936/19989

Егорова Татьяна Вячеславовна, доля в праве: 936/19989

Лашкин Александр Сергеевич, доля в праве: 468/19989

Мурзова Елена Васильевна, доля в праве: 137448/1998900

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

Стерляхина Вера Николаевна, доля в праве: 468/19989

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Кухарский Е. В.

AA 086123

Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»™

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>