ОКБС®

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»)
«Evaluative Consulting Business Systems» LLC

ООО «ОКБС»
Россия, 105082, г. Москва,
ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5
Тел.: (+7 499) 502-82-03
e-mail: mailbox@okbs.ru
http://www.okbs.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 354 ООО «ОКБС»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

_____ В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ

ОБ ОЦЕНКЕ

№800-106-08-0420-01

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения по адресу:
Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110

по состоянию на 08 апреля 2020 года.
(дата составления отчета: 08 апреля 2020 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «ОКБС»**

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Первобанк-
Недвижимость»
Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительного соглашения №8 от 27.03.2020 г. заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» и ООО «ОКБС», специалисты произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110 общей площадью 636,50 кв. м.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 08 апреля 2020 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 апреля 2020 года без НДС округленно составляет:

22 740 000,00 (Двадцать два миллиона семьсот сорок тысяч рублей 00 копеек)

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», 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 6
1.1. Объект оценки (общая информация) 6
1.2. Основания для проведения оценки 6
1.3. Результаты оценки 6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 7
2. ЗАДАНИТ НА ОЦЕНКУ 8
2.1. Перечень объектов оценки 9
2.2. Краткие данные об оценщиках 10
2.3. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 11
2.4. Организации, привлекаемые к проведению оценки 11
3. ПРОДОЛЖЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
3.1. Ограничительные условия и пределы применения результата 11
3.2. Допущения, на которых основывалась оценка 12
3.3. Заявление о соответствии 13
3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 14
3.5. Сведения о независимости оценщика 14
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 15
Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 15
Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 15
Международные стандарты оценки 15
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
5.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 17
5.2. Оцениваемые права 17
5.3. Обременения оцениваемых прав 17
5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки 18
5.4.1. Местоположение на карте г. Самара 18
5.4.1.1. Местоположение на карте района 19
5.4.1.2. Местоположение на карте района 20
5.5. Фотографии объекта оценки 21
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 26
6.1. Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 26
6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки 34
6.3. Анализ рынка объекта оценки 35
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 45
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 45
8. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 46
8.1. Последовательность определения стоимости 46
Общие понятия и определения 46
8.2. Подходы к оценке объектов недвижимости 49
8.2.1. Рыночный (сравнительный) подход 49
8.2.2. Доходный подход 51
8.2.3. Затратный подход 53
8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 54
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 56
9.1. Объекты-аналоги 57
9.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 59
9.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок (63:01:0707001:5599) 63
9.4. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок (63:01:0707001:5598) 66
9.5. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу: 70
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 71
10.1. ..... ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 74
10.2. ..... Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок (63:01:0707001:5599, 63:01:0707001:5598) 77
10.3. ..... Определение прогнозного периода и шага прогноза 81
10.4. ..... Прогнозирование рыночных арендных ставок 81
10.5. .. Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы 82
10.6. ..... Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения 83
10.7. ..... Определение ставки капитализации 88
10.8. ..... Определение ставки дисконтирования 89

10.9. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 90
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 91
11.1. ПОЭЛЕМЕНТНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. 93
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 94
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 95

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110 общей площадью 636,50 кв. м.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	27.03.2020 № 99/2020/322906190
2	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	27.03.2020 № 99/2020/322856831
	Итого:	**636,50**		

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №8 от 27.03.2020 г.

1.3. Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0,00
Сравнительный	26 883 252,19	0,50	13 441 626,10
Доходный	18 589 828,00	0,50	9 294 914,00
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.			**22 736 540,10**
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.			**22 740 000,00**

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 08 апреля 2020 года без НДС составляет:

22 740 000,00 (Двадцать два миллиона семьсот сорок тысяч рублей 00 копеек).

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	11 436 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	11 304 000,00
	Итого:	**636,50**		**22 740 000,00**

2. ЗАДАНИТ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	08 апреля 2020 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №8 от 27.03.2020 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-106-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №8 от 27.03.2020 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» Адрес места нахождения Адрес места нахождения РФ, 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расч. счет № 40701810200000000859 в ПАО "Промсвязьбанк" г. Москва, Корр. счет № 30101810400000000555, БИК 044525555.
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:	08 апреля 2020 года.
Срок проведения оценки:	С 27 марта 2020 года по 08 апреля 2020 года.
Порядковый номер отчета:	800-106-08-0420-01
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:	40702810003700002 47 в Ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" 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	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	27.03.2020 № 99/2020/322906190
2	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	27.03.2020 № 99/2020/322856831
	Итого:	**636,50**		

2.2. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	**Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (499) 502-82-03 **Адрес электронной почты Оценщика** mail-site@okbs.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). **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 **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 **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. **Образование Оценщика** • 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 «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.

	• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • ООО «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. ПРОДОЛЖЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

3.1. Ограничительные условия и пределы применения результата

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

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

- Интервал между датой оценки и датой составления отчёта составляет не более трёх месяцев. Пунктом 8 ФСО № 1 установлено, что «если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трёх месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводилась юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой 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».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

3.2. Допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке справедливой 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. Приложение Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»).

- Вся использованная при проведении оценки информация относится к периоду времени до даты оценки, что, по мнению Оценщика, не противоречит требованиям ФСО №1, п. 19.
- 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.
- Оценщик проводил расчет стоимости объекта оценки в допущении отсутствия документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта, а также с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки, элементов, входящих в состав 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.
- Осмотр объекта оценки проводился.

3.3. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает, что:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу

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

Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчете.

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «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.

3.5. 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.
- 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./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____ / Филатов В.Д./

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:

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.).

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).

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « справедлива 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 – 08 апреля 2020 года.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Выписка из ЕГРН	27.03.2020 № 99/2020/322906190	4
2	Выписка из ЕГРН	27.03.2020 № 99/2020/322856831	4
*	**ИТОГО**		**8**

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2. Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН.[2]

Согласно Выпискам из ЕГРН субъектом права объекта оценки являются 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.

5.3. Обременения оцениваемых прав

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

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

Заказчик предоставил копии Выписок из ЕГРН, в соответствии с которыми на объект оценки имеются обременения в виде доверительного управления.

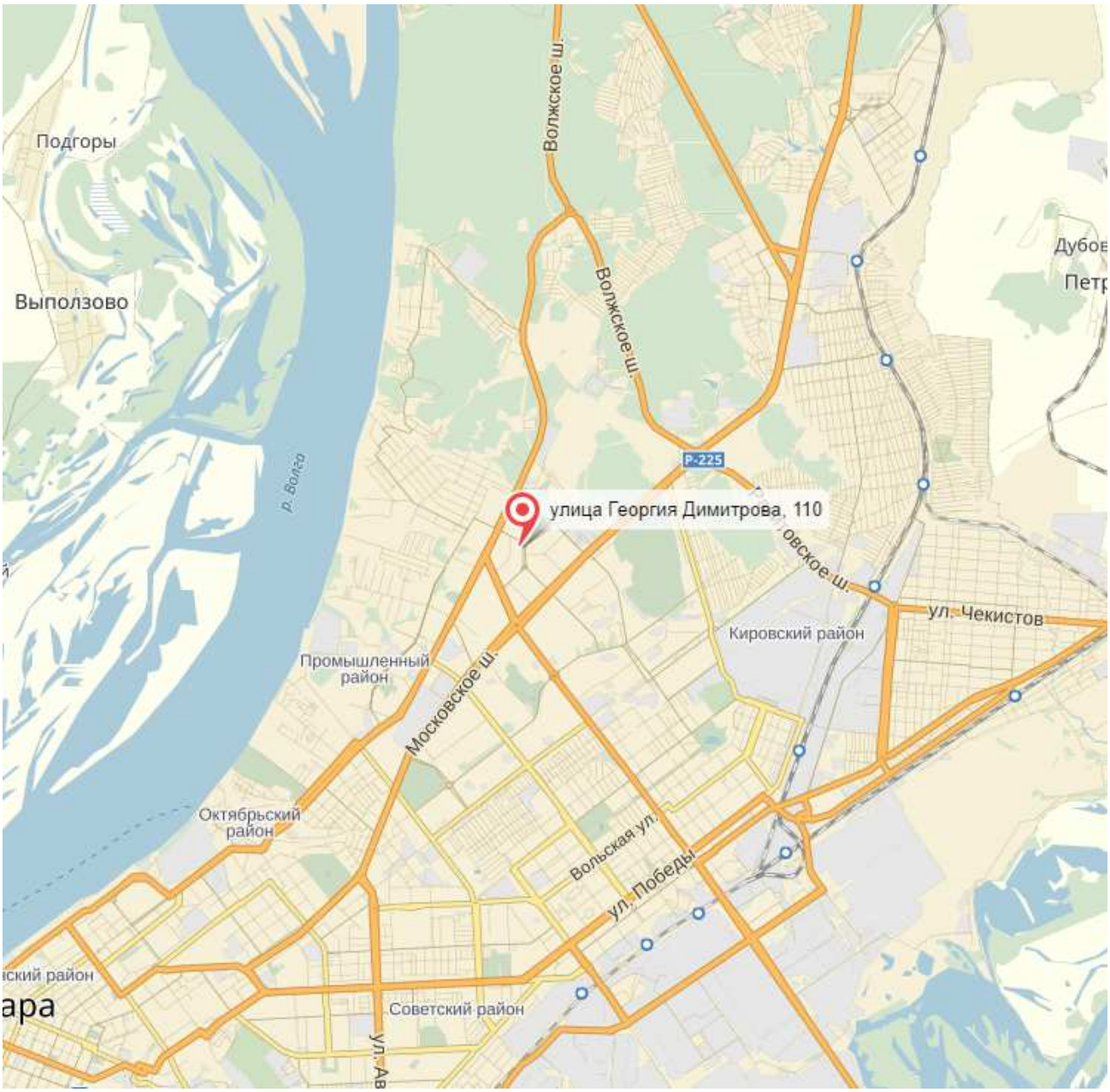
[2] Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

5.4. Местоположение и характеристики объекта оценки

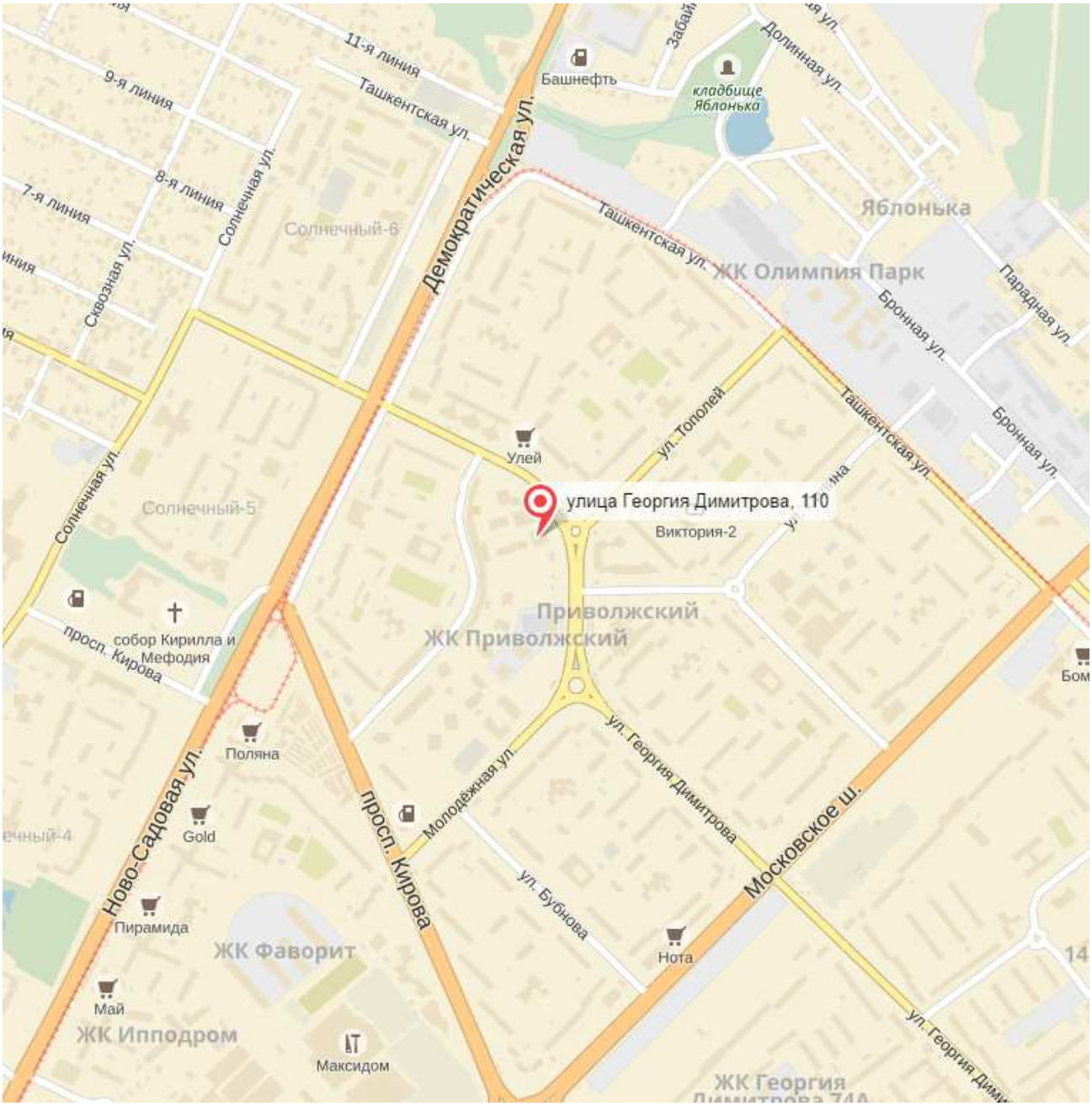
Объектом оценки является часть здания (нежилые помещения) общей площадью 636,50 кв.м. по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110.

Помещения находятся в состоянии – без отделки.

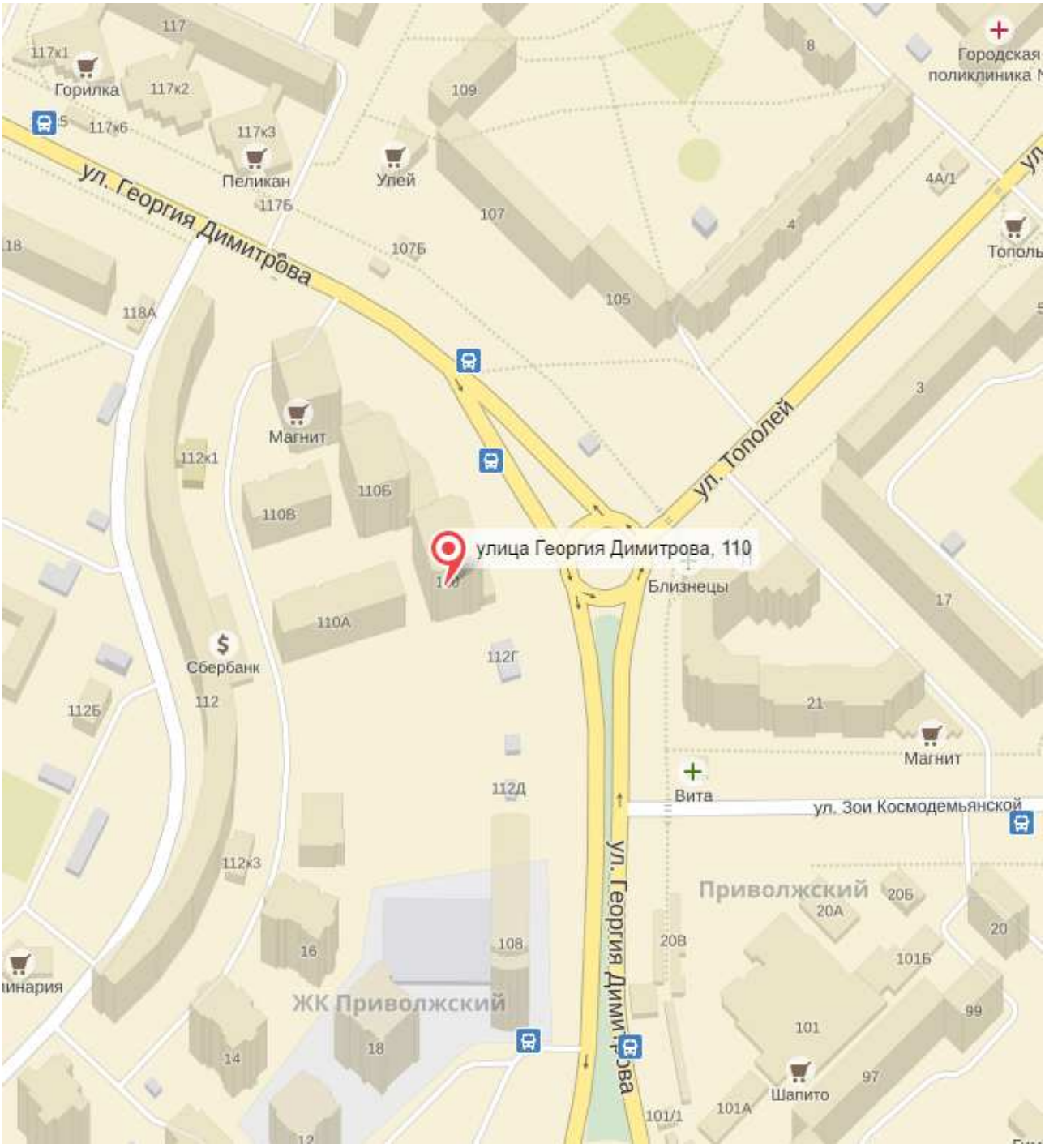
5.4.1. Местоположение на карте г. Самара



5.4.1.1. Местоположение на карте района

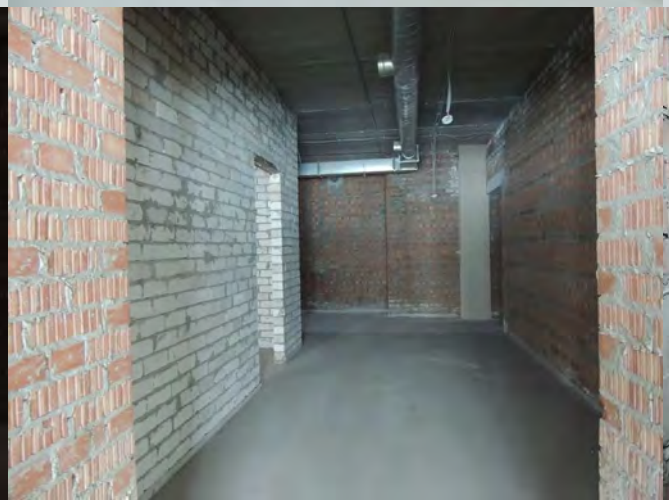
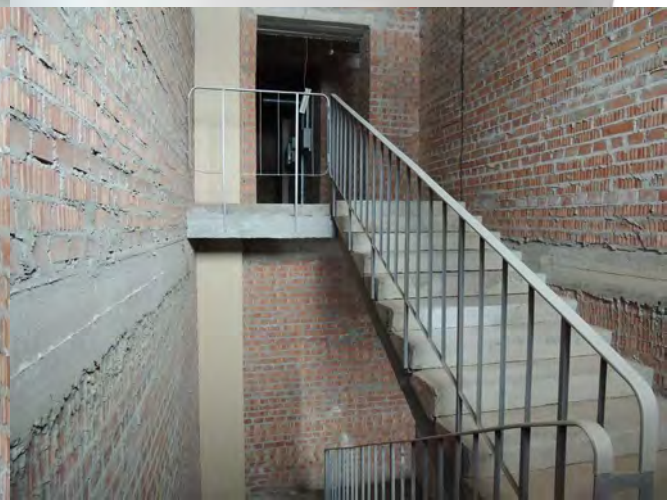


5.4.1.2. Местоположение на карте района



5.5. Фотографии объекта оценки.

Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5599

Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5598

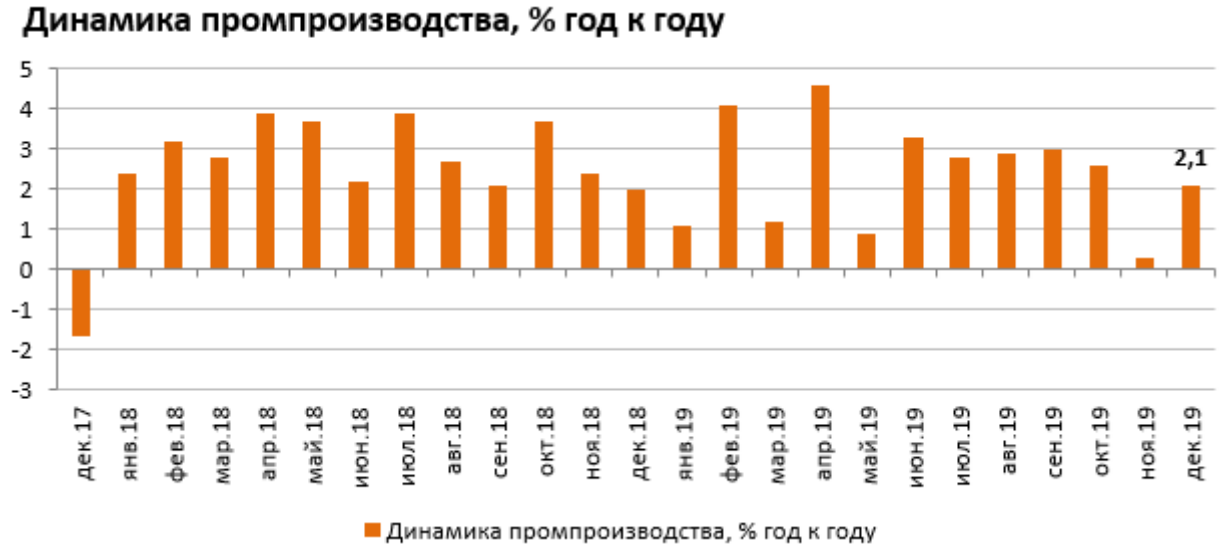
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

В первую очередь отметим, что по первой оценке Росстата, реальный рост ВВП по итогам 2019 года составил 1,3% после роста на 2,5% в 2018 году. При этом Минэкономразвития оценило рост ВВП в декабре 2019 года (здесь и далее: г/г) в 2,4% после уточненного роста на 1,9% месяцем ранее, а в IV квартале 2019 года, по данным ведомства, рост ускорился до 2,3% после 1,7% по итогам III квартала.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Как сообщает Росстат, в декабре 2019 года рост промышленного производства восстановился до 2,1% после «символического» роста на 0,3% в ноябре. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в декабре увеличилось на 0,2%. По итогам 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** рост выпуска продукции ускорился до 1,8% после увеличения на 1,4% в ноябре. Рост выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** восстановился до 3,4% после незначительного роста на 0,1% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** производство в декабре упало на 5% после нулевой динамики в ноябре 2019 года. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» падение замедлилось до 0,8% после ноябрьского снижения на 8,9%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Октябрь'19	+0,9	+3,7	+2,5	-6,7
Ноябрь'19	+1,4	+0,1	+0,0	-8,9
Декабрь'19	+1,8	+3,4	-5,0	-0,8
2019 год	**+3,1**	**+2,3**	**+0,4**	**-0,3**

Таким образом, по итогам 2019 года лишь в секторе Водоснабжение было зафиксировано снижение выпуска (-0,3%). Остальные сегменты показали увеличение выпуска, при этом наибольший выпуск продемонстрировала **Добывающая промышленность** (+3,1%), наименьший рост – в сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** (+0,4%). Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Вид продукции	2019 год	Декабрь 2019 / Декабрь 2018	2019 / 2018
Добыча угля, млн тонн	439	-2,0%	-0,2%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	561	-1,1%	+1,0%
Природный газ, млрд м3	644	-0,4%	+0,8%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	29,5	+18,5%	+47,7%
Мясо скота, млн тонн	2,7	+3,2%	+5,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,6	-0,4%	-3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,2	+6,8%	+1,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	150	+13,6%	+14,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,5	+7,3%	+0,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	22,2	-1,6%	+5,5%
Цемент, млн тонн	57,7	+8,2%	+7,4%
Бетон товарный, млн м3	34,5	-3,3%	+12,0%
Прокат готовый, млн тонн	61,5	-0,9%	-0,1%
Трубы стальные, млн тонн	12,4	+2,0%	+3,5%
Автомобили легковые, млн штук	1,5	-6,9%	-2,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	156	-11,4%	-1,1%

Переходя к рассмотрению динамики отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности, отметим переход добычи **угля** в декабре к снижению (-2%) после положительной динамики в ноябре (+2%), при этом за 2019 год добыча незначительно сократилась (-0,2%). Добыча природного газа и нефти показала в декабре слабую негативную динамику (снижение на 0,4% и 1,1% соответственно), а по итогам 2019 года добыча этих видов сырья увеличилась на 0,8% и 1% соответственно. При этом рост добычи «**Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного**» составил 18,5% после роста на 21,3% в ноябре. По итогам 2019 года добыча сжиженного газа увеличилась на 47,7%.

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска **мяса скота** (по итогам года рост составил 5,7% после 6,5% по итогам 11 месяцев), а также замедление снижения производства **мяса домашней птицы** (-0,4% в декабре после снижения на 4,7% месяцем ранее, по итогам года выпуск снизился на 3,2%). Вместе с этим, объем выпуска **рыбы и рыбных продуктов**вырос почти на 7%, а по итогам года производство увеличилось на 1,6%.

В строительном сегменте в декабре наблюдалась смешанная динамика: в то время как производство **цемента** и **кирпичей** выросло на 8,2% и 7,3% соответственно (по итогам года рост на 7,4% и 0,3%), выпуск бетона и строительных блоков сократился на 3,3% и 1,6% (по итогам года производство эти позиций, тем не менее, показало рост на 12% и 5,5% соответственно. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства **легковых автомобилей** в декабре замедлилось до 6,9% после 9,5% месяцем ранее, при этом по итогам года выпуск снизился на 2,5%. В то же время выпуск **грузовых автотранспортных средств** резко ускорил снижение (-11,4% в декабре после -0,1% месяцем ранее), при этом по итогам года производство «грузовиков» сократилось на 1,1%.

Помимо этого, в конце декабря Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2019 года. Он составил 14,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 13,1 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 9,1%.

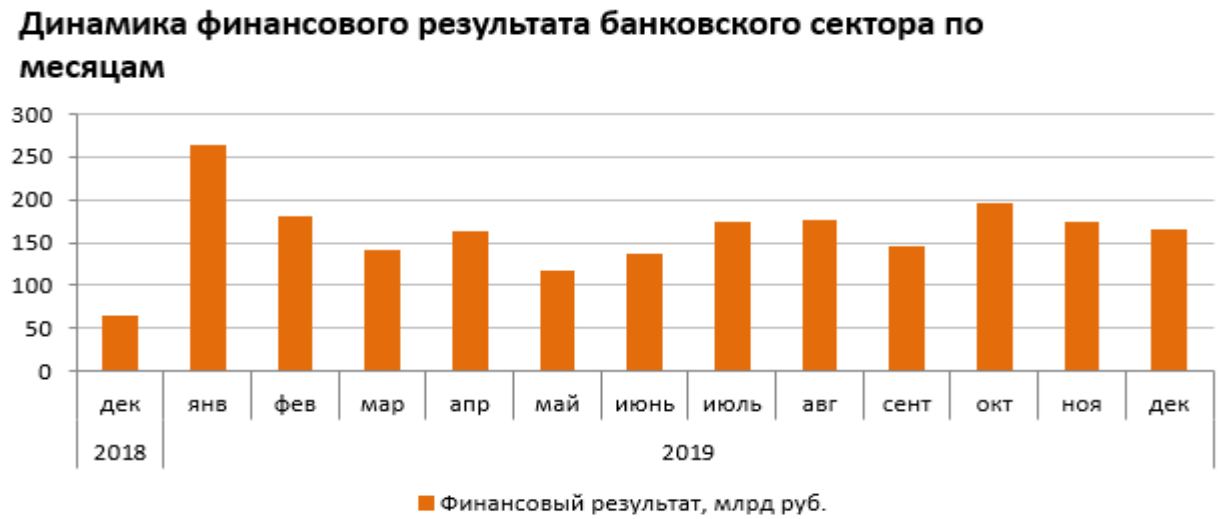
Показатель	Январь-ноябрь 2019 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 267,4	+13 078,1
Доля убыточных предприятий	28,1%	29,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2019 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2019 г. / Январь-ноябрь 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+289,4	-14,5%
Добыча полезных ископаемых	+3 654,2	-18,6%
Обрабатывающие производства	+4 016,0	+16,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+733,3	+24,1%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+702,2	+21,6%
Водоснабжение	+39,8	-2,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 637,9	+24,0%
Строительство	+82,4	-9,3%
Транспортировка и хранение	+1 168,0	+28,9%
Информация и связь	+421,0	+40,5%

По итогам января-ноября 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост относительно своей базы по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты **«Информация и связь»** (+40,5%), **«Транспортировка и хранение»** (+28,9%), **«Обеспечение электроэнергией, газом и паром»** (+24,1%), а также **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (+24%). При этом наиболее сильное снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты **«Сельское и лесное хозяйство…»** (-14,5%), а также **«Добыча полезных ископаемых»** (-18,6%).

Прибыль банковского сектора после 175 млрд руб. в ноябре составила 166 млрд руб. по итогам декабря. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 55,9 млрд руб. В декабре 2018 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 97 млрд руб. По итогам 2019 года прибыль российских банков составила 2,04 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,35 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за 2019 год составила 870,1 млрд руб.



Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов за месяц увеличился на 0,6% до 96,6 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** сократился на 0,8%, в то время как объем **розничного кредитования** вырос на 1%. По состоянию на 1 января 2020 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 51,4 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции ниже целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в январе, следует отметить, что недельная инфляция находилась в диапазоне 0-0,3%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении по состоянию на начало февраля 2020 года рост потребительских цен замедлился до 2,4% после 3% по состоянию на конец 2019 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.

Месяц	2018	2019
Октябрь	0,4%	0,1%
Ноябрь	0,5%	0,3%
Декабрь	0,8%	0,4%
	2019	**2020**
Январь	1,0%	0,4%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В январе 2020 года среднее значение курса доллара снизилось до 61,8 руб. после 62,9 руб. за доллар месяцем ранее, однако к концу месяца курс доллара вырос на фоне снижения цен на нефть до 63 руб. после 61,9 в конце 2019 года.

Динамика официального курса доллара США в 2019-2020 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9
Декабрь'19	64,1	61,9	62,9
Январь'20	61,9	63,0	61,8

Влияние на валютный курс, в свою очередь, продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

Во второй половине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2019 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере 70,6 млрд долл., снизившись на 37,8% относительно значения за 2018 год. Основная причина снижения профицита счета текущих операций, как и прежде – снижение стоимостных показателей экспорта топливно-энергетических товаров на фоне ухудшения мировой ценовой конъюнктуры. Кроме того,

на сокращение профицита счета текущих операций повлияло увеличение совокупного дефицита других компонентов счета текущих операций (см. таблицу ниже).

Переходя к анализу динамики составляющих счета текущих операций, отметим, что **торговый баланс** сократился на 16,1% до 163,1 млрд долл. за счет разнонаправленной динамики экспорта и импорта. **Товарный экспорт** сократился на 5,7% до 417,9 млрд долл. на фоне более низких средних цен на энергоресурсы по сравнению с предыдущим годом. **Товарный импорт** увеличился на 2,5% и составил 254,8 млрд долл. В то же время, отрицательное **сальдо баланса услуг** выросло с 29,9 до 34,8 млрд долл. Отрицательное **сальдо баланса оплаты труда** увеличилось с 3 до 3,3 млрд долл., отрицательное **сальдо баланса инвестиционных доходов** выросло с 38,6 до 44,5 млрд долл.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	IV кв. 2019 г.	2019 г.	Справочно: 2018 г.	2019 / 2018, %
Счет текущих операций	16,3	70,6	113,5	-37,8%
Торговый баланс	39,1	163,1	194,4	-16,1%
Экспорт	110,9	417,9	443,1	-5,7%
Импорт	71,9	254,8	248,7	+2,5%
Баланс услуг	-8,5	-34,8	-29,9	-
Баланс оплаты труда	-1,3	-3,3	-3,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-8,6	-44,5	-38,6	-

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,6 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель также составлял незначительные -1,1 млрд долл.

Чистое погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2018 году, сменилось наращиванием долга, и в отчетном периоде **чистое принятие внешних обязательств** составило 28,3 млрд долл. Львиную долю привлечения внешнего долга сформировали небанковские сектора (+25,7 млрд долл.), а также федеральные органы управления (в отчетном периоде наблюдался сильный приток средств нерезидентов в госбумаги: +22 млрд долл. долга по итогам 2019 года). Вместе с этим, банковский сектор продолжил избавляться от внешнего долга (сокращение на 20,1 млрд долл. по итогам 2019 года). **Чистое приобретение зарубежных активов** снизилось на 33,4% до 26,5 млрд долл. на фоне сокращения поступлений резидентам страны валютной выручки.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	IV кв. 2019 г.	Справочно: 2019 г.	Справочно: 2018 г.	2019 / 2018, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,6	-1,1	-
Чистое принятие обязательств (знак «–» - погашение)	4,4	28,3	-36,7	-
в т. ч. частным сектором	-0,7	5,6	-29,2	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «–» - продажа)	2,3	26,5	39,8	-33,4%
в т. ч. частным сектором	2,6	27,4	38,4	-28,6%
Чистые ошибки и пропуски	-2,8	-5,3	2,4	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	5,9	26,7	63,0	< в 2,4 раза

Чистое принятие задолженности, приходящееся на частный сектор, по итогам 2019 года составило 5,6 млрд долл. (банки погасили долга на 20,1 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли долга на 25,7 млрд долл.). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило 27,4 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 1,7 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 25,7 млрд долл.). отрицательное значение статьи **«Чистые ошибки и пропуски»** составило 5,3 млрд долл. В результате **чистый отток частного капитала** из страны составил 26,7 млрд долл., снизившись в 2,4 раза по сравнению со значением за 2018 год (63 млрд долл.). При этом стоит отметить, что основная часть чистого оттока частного капитала была сформирована в I квартале 2019 года (24 млрд долл.), а по итогам II и III кварталов 2019 года Банк России зафиксировал небольшой нетто-приток капитала в размере 1,1 и 2,2 млрд долл. соответственно.

Таким образом, отток частного капитала в 2019 году был сформирован в основном в результате операций небанковских секторов по размещению средств за рубежом, при этом погашения внешнего долга банковским сектором были более чем компенсированы привлечением внешнего долга прочими секторами.

Показатель	1.01.19	1.01.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	454,680	481,473	+5,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	468,495	554,359	+18,3%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2019 года за год увеличился на 5,9% на фоне привлечения долга органами государственного управления, и небанковскими секторами частично компенсированного погашением внешней задолженности банками. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 18,3% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

Выводы:

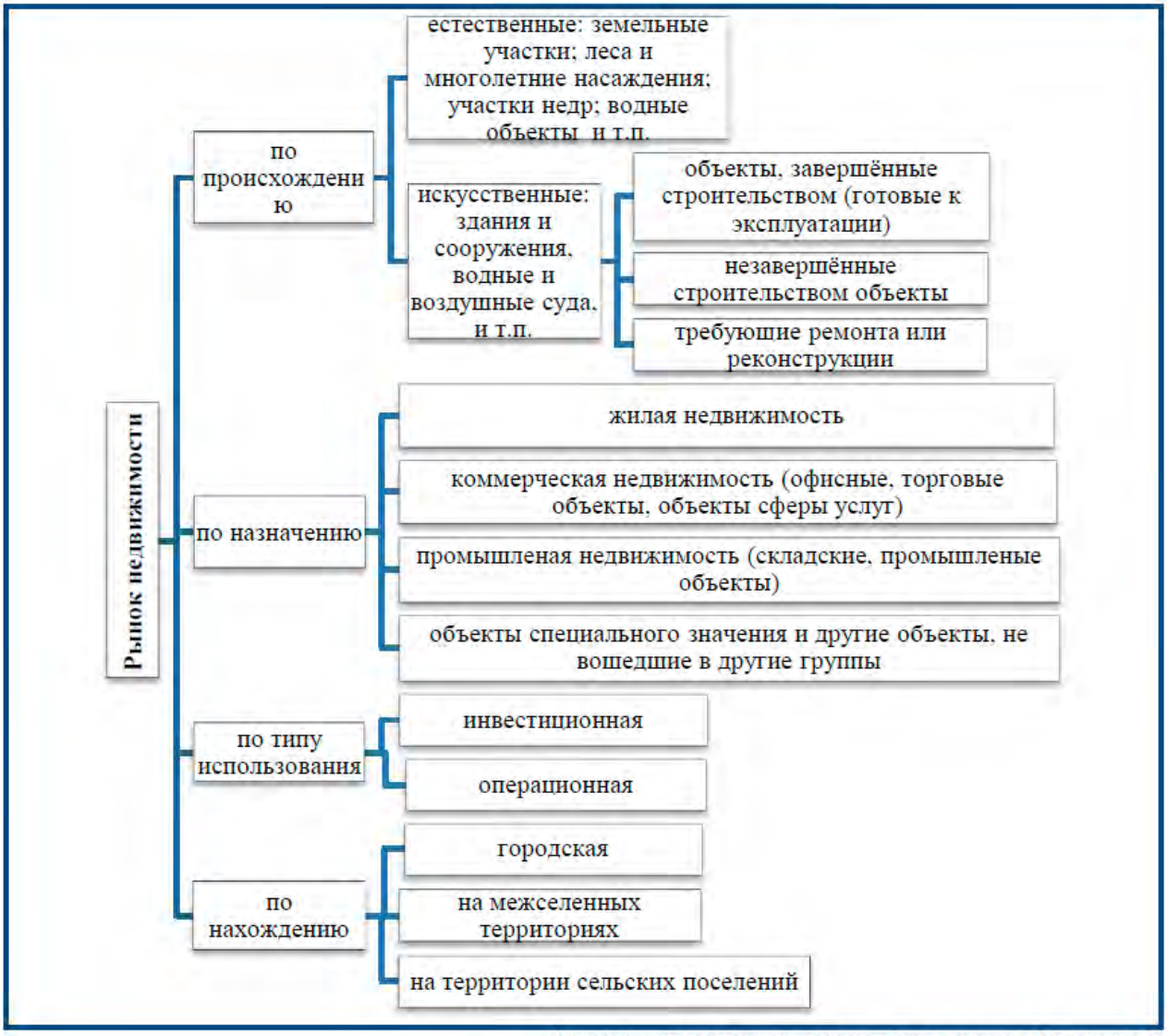
- ***Реальный рост ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2019 года составил 1,3% после роста экономики в 2018 году на 2,5% в реальном выражении;***
- ***Промпроизводство в декабре 2019 года восстановило свой рост в годовом выражении до 2,1% после увеличения на 0,3% месяцем ранее. По итогам 2019 года промышленность показала рост на 2,4%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2019 года составил 14,3 трлн руб. по сравнению с 13,1 трлн руб. годом ранее (+9,1%). При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,9 п.п. до 28,1%;***
- ***В банковском секторе по итогам 2019 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 2,04 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 870,1 млрд руб.) по сравнению с 1,35 трлн руб. за 2018 год;***
- ***Потребительские цены в январе 2020 года увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция замедлилась до 2,4% после 3% по состоянию на начало года;***
- ***Среднее значение курса доллара США в январе 2020 года сократилось до 61,8 руб. по сравнению с 62,9 руб. в декабре 2019 года, однако к концу месяца курс доллара вырос до 63 руб. на фоне снижения цен на нефть;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2019 года снизилось на 37,8% до 70,6 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом упал в 2,4 раза до 26,7 млрд долл.;***
- ***Величина внешнего долга страны на 1 января 2020 года увеличилась за год на 5,9% до 481,5 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 18,3% до 554,4 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/

6.2. Определение сегмента рынка объектов оценки

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

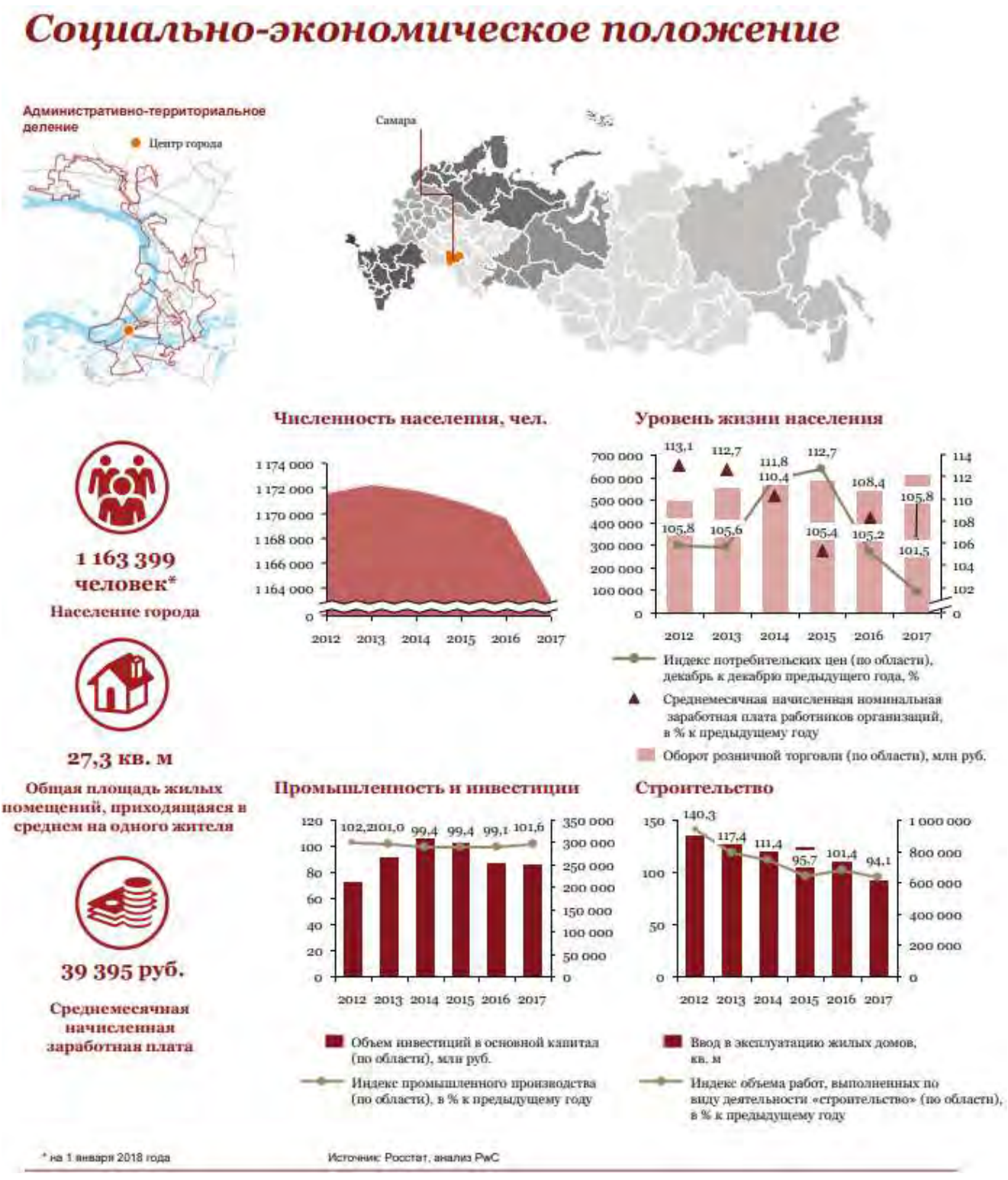
Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

6.3. Анализ рынка объекта оценки



Источник: https://www.pwc.ru/ru/assets/avito/report-avito-samara-28052018.pdf

Аренда офисных площадей: всеобщая стагнация и старт от 200 рублей

Дешево:

Минимальная средняя ставка аренды на офисные помещения в течение последних шести месяцев остается неизменной. По данным аналитиков ТАО, самые дешевые офисные площади в первом квартале 2018 года можно было встретить на окраине Кировского района, за ул. Ташкентской или ул. Промышленности. Размер минимальной ставки в среднем составлял чуть больше 200 руб./кв. м, таким же он был в конце прошлого года.

Офисы по ставке 200 рублей за «квадрат» на рынке можно найти и сегодня. Например, за 207 руб./кв. м можно арендовать 40 кв. м в одном из домов жилого района «Волгарь». В помещении уже сделан ремонт, подведены коммуникации — к работе готово.

Дорого:

Самые дорогие ценники по городу в динамике полугодия хоть незначительно, но изменились в меньшую сторону. Так, в конце первого квартала 2018 года верхняя граница средних ставок аренды установилась на отметке в 630 рублей с «квадрата». Для сравнения, в конце прошлого года она фиксировалась на 650 руб/кв. м.

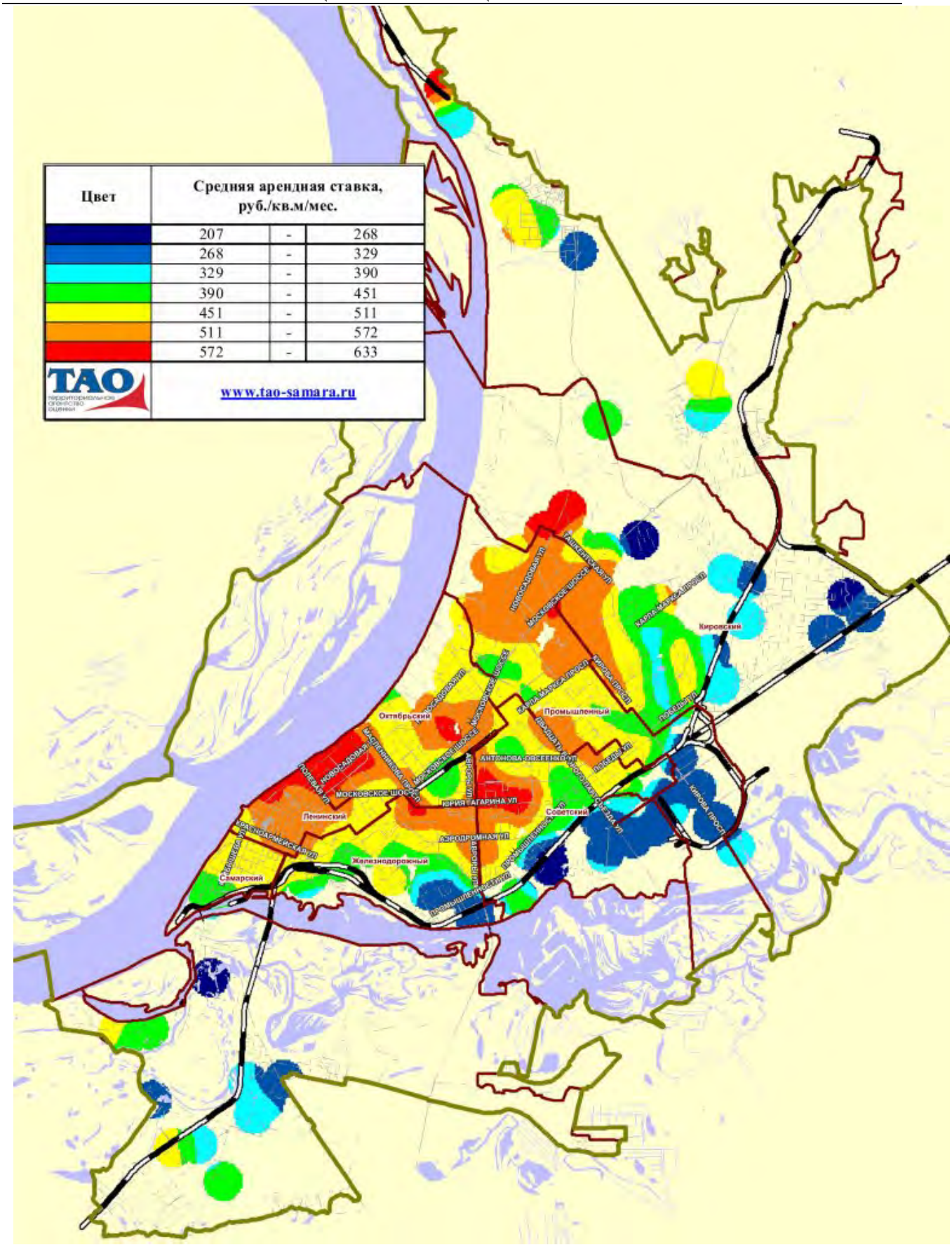
Локациями, где были зафиксированы самые высокие средние ставки, в первом квартале этого года оказались участок в границах ул. Ташкентской, Ново-Садовой и Московского шоссе, а также пересечения ул. Гагарина и Авроры, ул. Ново-Садовой и Полевой. В конце прошлого года ситуация была идентичной: эти же точки на карте города были самыми дорогими с позиции предложений по аренде.

Сегодня единичные арендные ставки на дорогие офисы легко «переваливают» за отметку в 1000 руб./кв. м. Например, 244 кв. м на пересечении Самарской и Полевой можно арендовать за 1200 рублей с «квадрата». Ранее здесь располагался банк, и сейчас собственник очень ждет арендатора именно из этой сферы.

В среднем:

Средний диапазон арендных ставок на самарскую офисную недвижимость в первом квартале 2018 года составлял 450-500 руб./кв. м. И он остается неизменным с конца прошлого года. Объектов по такой цене в городе сдается в аренду больше всего, расположены они в самых разных районах, а особенно много их в Октябрьском, Промышленном и Ленинском.

И сегодня на рынке офисной недвижимости предложений в этом ценовом диапазоне большинство — по нашим подсчетам, примерно треть от общего актуального объема. География столь же пестрая: так, по ставке в 500 руб./кв. м можно арендовать 250 кв. м на ул. Кромской в Кировском районе, а можно — такую же площадь на ул. Санфировой в Октябрьском районе. В обоих случаях — готовые к работе помещения.


Цвет
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.
207 - 268
268 - 329
329 - 390
390 - 451
451 - 511
511 - 572
572 - 633
TAO
www.tao-samara.ru
Кировский
Промышленный
Октябрьский
Ленинский
Самарский
Железнодорожный
Советский
Московское шоссе
Аэродромная ул
Юрия Гагарина ул
Антонова-Овсеенко ул
Киевская ул
Карла Маркса просп
Полевая ул
Краснодонская ул
Заводское шоссе
Ташкентская ул
Новосадовая ул
Краснодонская ул
Киевская просп

Продажа офисных площадей: мало объектов с минимальным ценником и много объектов по средней цене

Дешево:

Средние цены продажи офисной недвижимости в Самаре на протяжении последних полугода стартуют с 20 тыс. руб./кв. м. По данным аналитиков ТАО, таких предложений на рынке минимум, но они есть. В первом квартале 2018 года подобные объекты встречались на выезде из города по трассе М5 или на городской границе в Кинельском направлении. В конце 2017 года минимальный ценник в 20 тысяч за «квадрат» можно было обнаружить в объектах, расположенных за ул. Ташкентской.

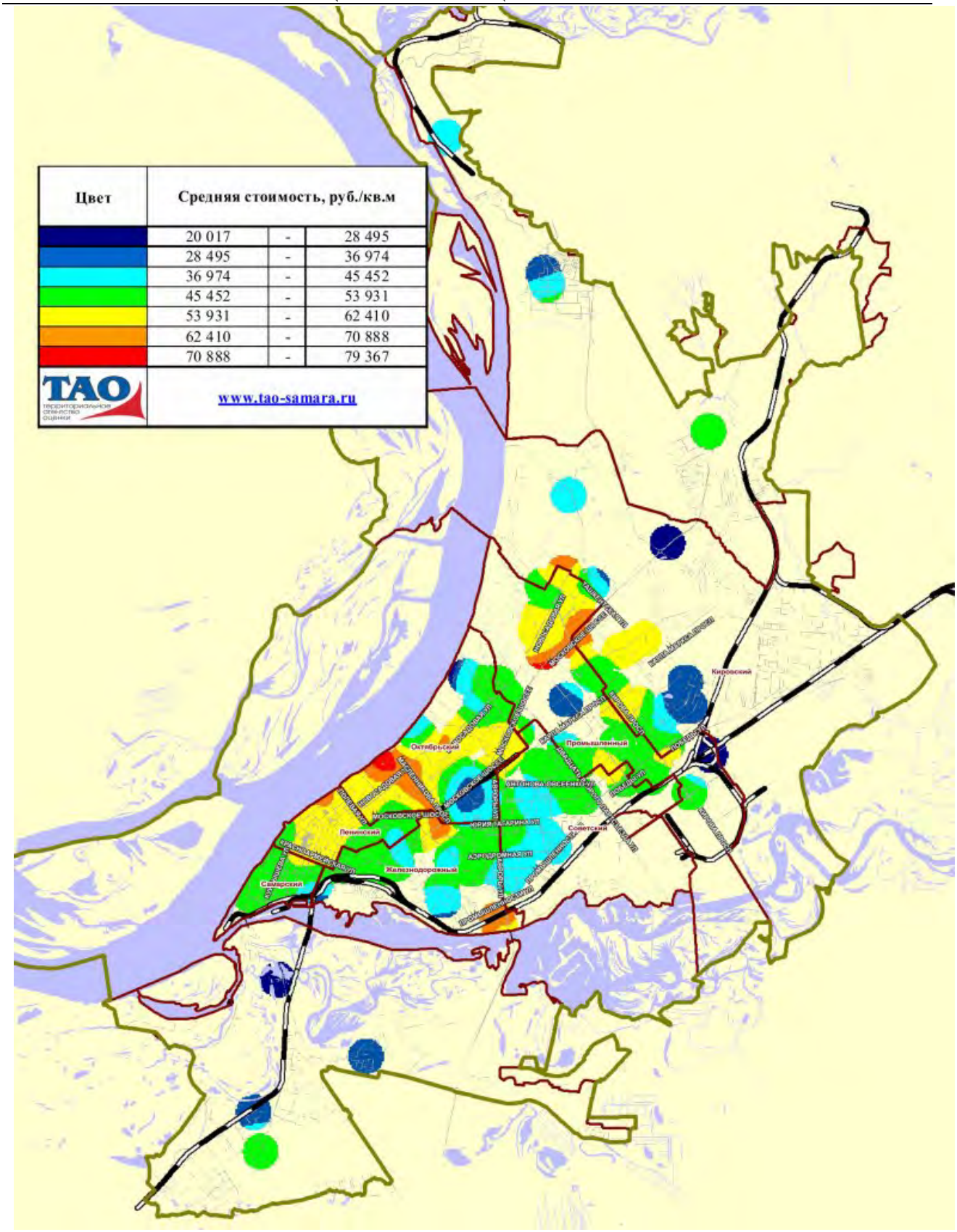
Актуальное лидерство в сегменте самых бюджетных офисных площадей удерживает не только скромная «встройка» на городских окраинах, но и помещения в целом ряде офисных центров. Например, по цене около 20 тысяч за «квадрат» можно купить готовый к работе офис в здании на Революционной, 70.

Дорого:

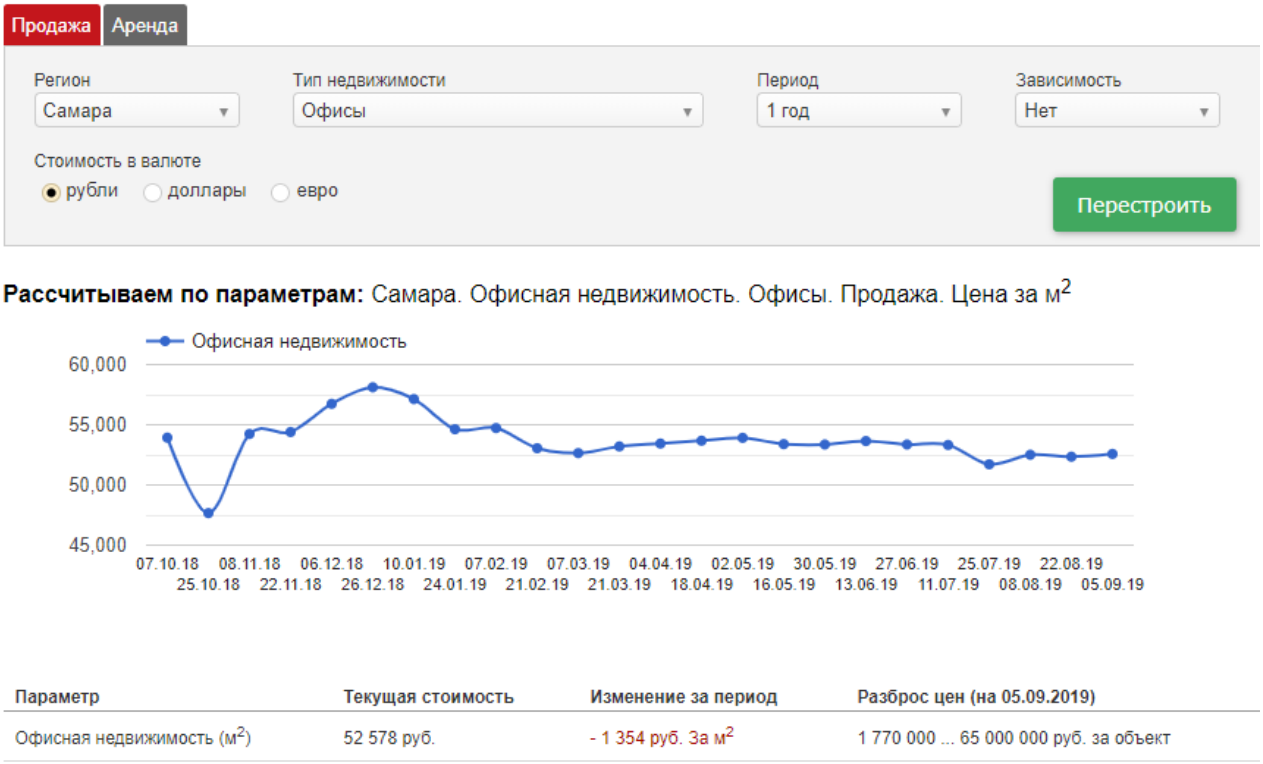
Самые дорогие офисы в первом квартале 2018 года группировались в границах ул. Ново-Садовой и пр. Масленникова. Верхняя граница стоимости стремилась к 80 тыс. руб./кв. м. А вот в конце прошлого года максимальная средняя стоимость офисных объектов на рынке была ниже — почти 76 тыс. руб./кв. м. Локации с самыми дорогими предложениями были те же — в основном, центр Октябрьского района. Сегодня примером такого предложения может служить офисная площадь на ул. Ново-Садовой, 106м. Офис площадью 208 кв. м с ремонтом и действующим арендатором можно купить за 75 тыс. руб. с «квадрата».

В среднем:

И вновь средний ценовой диапазон на протяжении полугода демонстрирует стабильность. Предложений в границах 44-54 тыс. руб./кв. м на рынке больше всего, и расположены они в большинстве своем в Промышленном, Октябрьском, Ленинском районах. Реже, но все же встречаются они в Железнодорожном, Советском и Кировском районах. Словом, подавляющая масса рабочих офисов в Самаре продается именно в этих ценовых пределах.

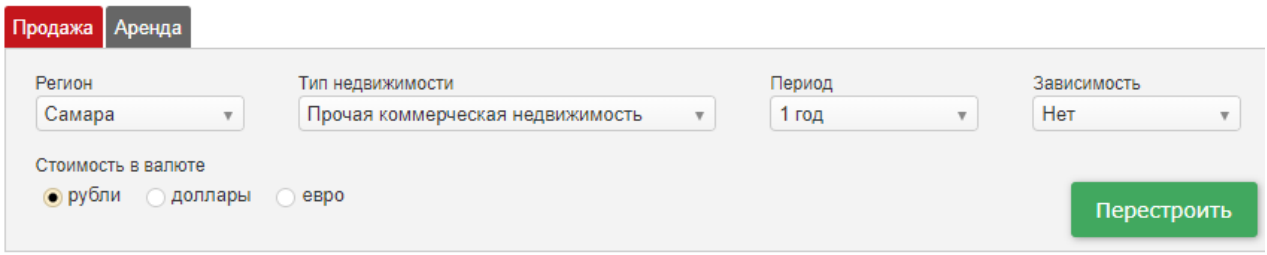


Источник: http://rs63.ru/novosti/56/664667/

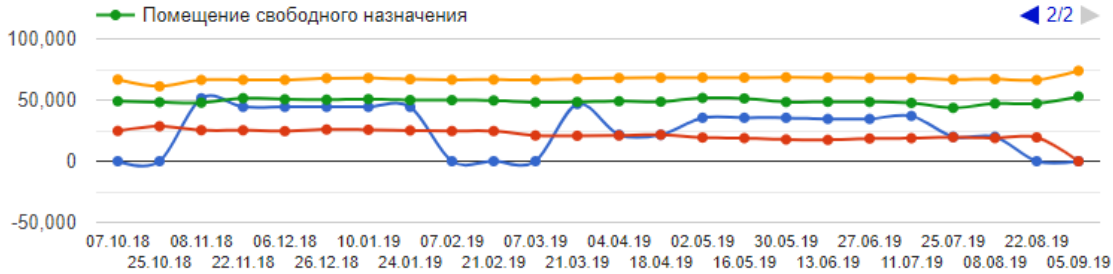


Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.09.2019)
Офисная недвижимость (м^2)	52 578 руб.	- 1 354 руб. За м^2	1 770 000 ... 65 000 000 руб. за объект

Источник: https://samara.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/



Рассчитываем по параметрам: Самара. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м^2



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 05.09.2019)
Отдельно стоящие здания (м^2)	0 руб.	+ 0 руб. За м^2	
Производственные помещения (м^2)	0 руб.	- 24 762 руб. За м^2	
Торговые помещения и площади (м^2)	73 904 руб.	+ 7 134 руб. За м^2	2 100 000 ... 150 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м^2)	52 900 руб.	+ 3 842 руб. За м^2	2 500 000 ... 88 000 000 руб. за объект

Источник: https://samara.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 117	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, ул. Аминева, 8а
8	Площадь, кв.м.	80,50	144,10	775,00	200,00	250,00
9	Стоимость, руб.	5 500 000,00	12 960 000,00	45 000 000,00	15 000 000,00	18 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	68 322,98	89 937,54	58 064,52	75 000,00	72 000,00
11	Система налогообложения	Включены НДС	Включены НДС	УСН	Включены НДС	Включены НДС
12	Стоимость, руб./кв.м., без НДС	56 935,82	74 947,95	58 064,52	62 500,00	60 000,00
13	Этаж расположения	1	1	1-2	1	1
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
15	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения

16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/225905061/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/208251683/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/203516198/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/227648998/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/223635412/

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;». Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

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

В целом, разброс стоимостей связан с необходимыми характеристиками, такими как площадь, отделка, расположением 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

8.1. 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.

Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3)*
Полное право собственности	понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. *(Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).
Имущество	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении

(активы)	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. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
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. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
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. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости , вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Международные стандарты оценки).*
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. (*Международные стандарты оценки).*
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. (*Международные стандарты оценки).*
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).*
Неустранимое	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо

обесценение	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 равнения 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-Мертона 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей 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.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3. Затратный подход

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки

отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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

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

8.3. Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

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

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

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м^2 общей площади.

9.1. Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 117	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, ул. Аминева, 8а
8	Площадь, кв.м.	80,50	144,10	775,00	200,00	250,00
9	Стоимость, руб.	5 500 000,00	12 960 000,00	45 000 000,00	15 000 000,00	18 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	68 322,98	89 937,54	58 064,52	75 000,00	72 000,00
11	Система налогообложения	Включены НДС	Включены НДС	УСН	Включены НДС	Включены НДС
12	Стоимость, руб./кв.м., без НДС	56 935,82	74 947,95	58 064,52	62 500,00	60 000,00
13	Этаж расположения	1	1	1-2	1	1
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)

15	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/225905061/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/208251683/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/203516198/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/227648998/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/223635412/

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

9.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А, Том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» стр. 279, таблица 168, корректировка на уторгование для объектов недвижимости по средним городам России составляет -10,30% в меньшую сторону.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А.

В рамках данного Отчета поправка составит -10,30% .

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Апрель 2020 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки. По данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А, Том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» стр. 244, таблица 143, корректировка составляет:

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

Данная корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А, Том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», рис. 54, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

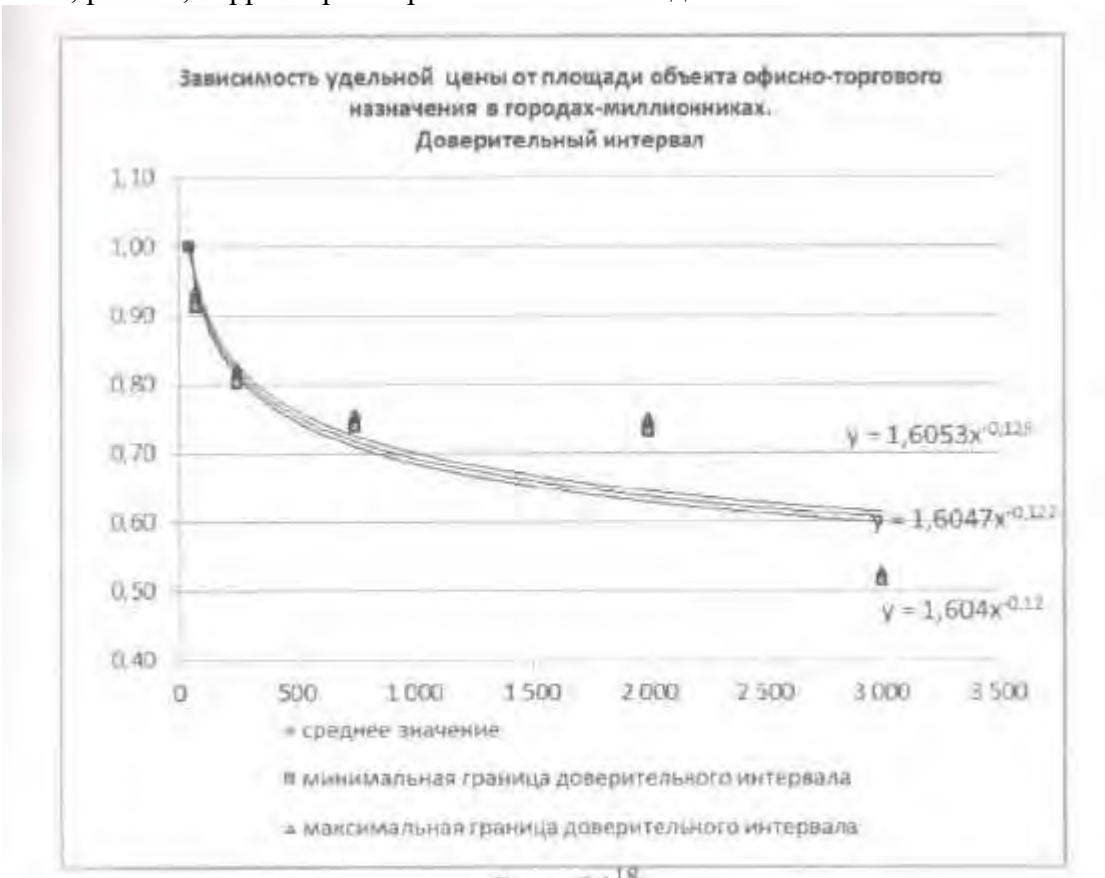


Рис. 54[18]

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от лажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом паже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем. что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 112 корректировка составляет:

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 112

Ввиду того, что объекты оценки расположены частично на 1 и 2 этажах введение корректировки может привести к искажению справедливой стоимости объекта.

9.3. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок (63:01:0707001:5599)

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 117	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, ул. Аминева, 8а
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		5 500 000	12 960 000	45 000 000	15 000 000	18 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	320,10	80,50	144,10	775,00	200,00	250,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**68 322,98**	**89 937,54**	**58 064,52**	**75 000,00**	**72 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**56 935,82**	**74 947,95**	**58 064,52**	**62 500,00**	**60 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**62 489,66**				
	Коэффициент вариации		**11,65%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		56 935,82	74 947,95	58 064,52	62 500,00	60 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,30%**	**-10,30%**	**-10,30%**	**-10,30%**	**-10,30%**
	Корректировка ед. цены		-5 864,39	-7 719,64	-5 980,65	-6 437,50	-6 180,00

	Скорректированная ед. цена		51 071,43	67 228,31	52 083,87	56 062,50	53 820,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		51 071,43	67 228,31	52 083,87	56 062,50	53 820,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		51 071,43	67 228,31	52 083,87	56 062,50	53 820,00
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 117	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, ул. Аминева, 8а
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		51 071,40	67 228,30	52 083,90	56 062,50	53 820,00
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		51 071,40	67 228,30	52 083,90	56 062,50	53 820,00

12	**Площадь, кв.м**	320,10	80,5	144,1	775,0	200,0	250,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,7939	0,9395	0,8751	0,7127	0,8408	0,8182
	Корректировка		**-15,50%**	**-9,28%**	**11,39%**	**-5,58%**	**-2,97%**
	Корректировка ед. цены		-7 916,07	-6 238,79	5 932,36	-3 128,29	-1 598,45
	Скорректированная ед. цена		43 155,33	60 989,51	58 016,26	52 934,21	52 221,55
13	**Тип отделки**	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**
	Корректировка ед. цены		-9 062,62	-12 807,80	-12 183,41	-11 116,18	-10 966,53
	Скорректированная ед. цена		**34 092,71**	**48 181,71**	**45 832,85**	**41 818,03**	**41 255,02**
	Среднее значение, руб./кв.м		**42 236,06**				
14	**Коэффициент вариации**		**12,74%**				
15	**Число внесенных корректировок**	15,00	3	3	3	3	3
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-22 843,1**	**-26 766,2**	**-12 231,7**	**-20 682,0**	**-18 745,0**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-33,43%**	**-29,76%**	**-21,07%**	**-27,58%**	**-26,03%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	**Удельный вес**	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		6 818,54	9 636,34	9 166,57	8 363,61	8 251,00

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**42 236,06**					

9.4. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок (63:01:0707001:5598)

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 117	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, ул. Аминева, 8а
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		5 500 000	12 960 000	45 000 000	15 000 000	18 000 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	316,40	80,50	144,10	775,00	200,00	250,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**68 322,98**	**89 937,54**	**58 064,52**	**75 000,00**	**72 000,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**56 935,82**	**74 947,95**	**58 064,52**	**62 500,00**	**60 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**62 489,66**				
	Коэффициент вариации		**11,65%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		56 935,82	74 947,95	58 064,52	62 500,00	60 000,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,30%**	**-10,30%**	**-10,30%**	**-10,30%**	**-10,30%**
	Корректировка ед. цены		-5 864,39	-7 719,64	-5 980,65	-6 437,50	-6 180,00
	Скорректированная ед. цена		51 071,43	67 228,31	52 083,87	56 062,50	53 820,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		51 071,43	67 228,31	52 083,87	56 062,50	53 820,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		51 071,43	67 228,31	52 083,87	56 062,50	53 820,00
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 117	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 10	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, ул. Аминева, 8а
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		51 071,40	67 228,30	52 083,90	56 062,50	53 820,00
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		51 071,40	67 228,30	52 083,90	56 062,50	53 820,00
12	**Площадь, кв.м**	316,40	80,5	144,1	775,0	200,0	250,0
	свободный член	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047	1,6047
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,7950	0,9395	0,8751	0,7127	0,8408	0,8182
	Корректировка		**-15,38%**	**-9,15%**	**11,55%**	**-5,45%**	**-2,84%**
	Корректировка ед. цены		-7 854,78	-6 151,39	6 015,69	-3 055,41	-1 528,49
	Скорректированная ед. цена		43 216,62	61 076,91	58 099,59	53 007,09	52 291,51
13	**Тип отделки**	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**
	Корректировка ед. цены		-9 075,49	-12 826,15	-12 200,91	-11 131,49	-10 981,22
	Скорректированная ед. цена		**34 141,13**	**48 250,76**	**45 898,68**	**41 875,60**	**41 310,29**
	Среднее значение, руб./кв.м		**42 295,29**				
14	**Коэффициент вариации**		**12,74%**				
15	**Число внесенных корректировок**	15,00	3	3	3	3	3
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-22 794,7**	**-26 697,2**	**-12 165,8**	**-20 624,4**	**-18 689,7**

17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-33,36%**	**-29,68%**	**-20,95%**	**-27,50%**	**-25,96%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	**Удельный вес**	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
19	**Удельная стоимость**		6 828,23	9 650,15	9 179,74	8 375,12	8 262,06
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**42 295,30**					

9.5. Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м^2 общей площади объектов-аналогов, руб., без НДС	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб., без НДС
1	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	320,10	42 236,06	13 519 762,81
2	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5598	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	316,40	42 295,30	13 382 232,92
	Итого:		**636,50**		**26 901 995,73**

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 08 апреля 2020 года без НДС составляет:

26 901 995,73 руб.
(Двадцать шесть миллионов девятьсот одна тысяча девятьсот девяносто пять рублей 73 копейки)

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Ставки арендной платы варьируются в зависимости от типа помещения.

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

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

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;
- Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;
- Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

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

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

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

Таблица 10-1 Таблица аналогов по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 186а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 30	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак1
8	Площадь, кв.м.	106,80	103,00	161,70	148,10	178,00
9	Арендная плата, РУБ/кв.м. в год	6 600,00	5 826,00	6 000,00	8 103,00	7 800,00
10	Система налогообложения	УСН	Включены НДС	Включены НДС	Включены НДС	УСН
11	Арендная плата, РУБ/кв.м. в год, без НДС	6 600,00	4 855,00	6 000,00	6 752,50	7 800,00
12	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки
13	Этаж расположения	1	1	1	1	1
14	Функциональное назначение	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное

15	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/192642634/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/227650529/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/195048276/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/225565560/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/216754282/

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

10.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставки аренды проводились следующие дополнительные корректировки.
Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» стр. 279, таблица 168, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (торговая) по средним городам России составляет -9,20% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -9,20%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Апрель 2020 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки. По данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А, Том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» стр. 244, таблица 144, корректировка составляет:

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки. По данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А, Том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» рис. 60, корректировка рассчитывается по данной зависимости:

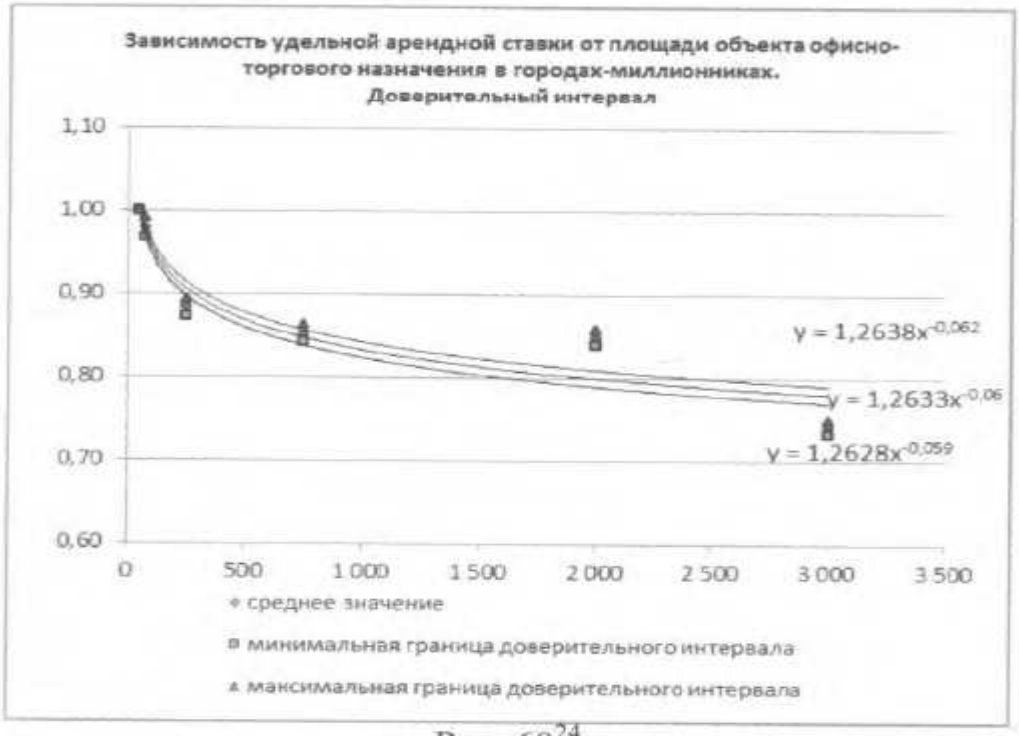


Рис. 60[24]

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от лажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом паже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем. что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 112 корректировка составляет:

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	**1,00**	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	**1,00**	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	**1,00**

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 112

Ввиду того, что объекты оценки расположены частично на 1 и 2 этажах введение корректировки может привести к искажению справедливой стоимости объекта.

10.2. Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок (63:01:0707001:5599, 63:01:0707001:5598)

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 186а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 30	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак1
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 600	4 855	6 000	6 753	7 800
3	**Площадь объекта, кв.м**	320,10	106,80	103,00	161,70	148,10	178,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 600,00**	**5 826,00**	**6 000,00**	**8 103,00**	**7 800,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**6 600,00**	**4 855,00**	**6 000,00**	**6 752,50**	**7 800,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 401,50**				
	Коэффициент вариации		**16,88%**				
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 600,00	4 855,00	6 000,00	6 752,50	7 800,00
7	**Условия сделки (корректировка на**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	торг)						
	Корректировка		**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**
	Корректировка ед. цены		-607,20	-446,66	-552,00	-621,23	-717,60
	Скорректированная ед. цена		5 992,80	4 408,34	5 448,00	6 131,27	7 082,40
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 992,80	4 408,34	5 448,00	6 131,27	7 082,40
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 992,80	4 408,34	5 448,00	6 131,27	7 082,40
10	**Местоположение**	г. Москва, Рубцовская наб., д.3, стр.1	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 186а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 30	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак1
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 992,80	4 408,30	5 448,00	6 131,30	7 082,40

11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 992,80	4 408,30	5 448,00	6 131,30	7 082,40
12	**Площадь, кв.м**	320,10	106,8	103,0	161,7	148,1	178,0
	свободный член	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633	1,2633
	степень	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600	-0,0600
	y	0,8937	0,9545	0,9566	0,9311	0,9360	0,9257
	Корректировка		**-6,37%**	**-6,58%**	**-4,02%**	**-4,52%**	**-3,46%**
	Корректировка ед. цены		-381,74	-290,07	-219,01	-277,13	-245,05
	Скорректированная ед. цена		5 611,06	4 118,23	5 228,99	5 854,17	6 837,35
13	**Тип отделки**	Без отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Без отделки
	Корректировка		**-22,00%**	**-22,00%**	**-22,00%**	**-22,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		-1 234,43	-906,01	-1 150,38	-1 287,92	0,00
	Скорректированная ед. цена		**4 376,63**	**3 212,22**	**4 078,61**	**4 566,25**	**6 837,35**
	Среднее значение, руб./кв.м		**4 614,21**				
14	**Коэффициент вариации**		**29,18%**				
15	**Число внесенных корректировок**	14,00	3	3	3	3	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-2 223,4**	**-1 642,8**	**-1 921,4**	**-2 186,3**	**-962,7**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-33,69%**	**-28,20%**	**-32,02%**	**-26,98%**	**-12,34%**
		1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
		25,69	4,673	4,673	4,673	4,673	6,993
18	**Удельный вес**	1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,272

19	**Удельная стоимость**		796,55	584,62	742,31	831,06	1 859,76
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**4 814,30**					

10.3. Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода рекомендуется определять с учетом срока действия действующих договоров аренды, предполагаемого срока владения объектом или полной реализации.
При длительном сроке предполагаемого владения объектом период прогнозирования должен быть не менее 5 лет и не более 10 лет.
Для объектов, сданных в аренду, продолжительность прогнозного периода следует выбирать такой, чтобы денежный поток постпрогнозного года, используемый для расчета выручки от продажи объекта, не включал платежей по действовавшим на дату оценки договорам аренды, либо доля приходящегося на них дохода была не существенна (в пределах 10%).
Шаг прогноза модели расчета стоимости - 1 год. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

10.4. Прогнозирование рыночных арендных ставок

Полученные нами ставки арендной платы относятся к текущему кварталу. Начиная со второго года, предполагается возможность увеличения уровня ставок аренды.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 70, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.)в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 74

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.). 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	2,4%	0,6%	4,2%
2	Краснодар	3,1%	1,4%	4,8%
3	Москва	-	-	-
4	Уфа	3,2%	1,9%	4,5%
5	Красноярск	-	-	-
6	Екатеринбург	3,2%	1,1%	5,2%
7	Ставрополь	-	-	-
8	Новосибирск	-	-	-
9	Тула	3,0%	1,1%	4,9%
10	Санкт-Петербург	2,7%	1,2%	4,1%
11	Саратов	4,7%	3,4%	5,9%
12	Хабаровск	2,9%	1,3%	4,4%
13	Иркутск	3,2%	1,9%	4,4%
14	Челябинск	3,3%	1,6%	5,0%
15	Самара	2,7%	1,0%	4,4%
16	Московская область	-	-	-

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.74.

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

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

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,5-15,6%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 11,6% как среднее значение.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

10.6. Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

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

4. Кровли и покрытия**:**

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

5. Перекрытия и полы:

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

6. Окна, двери и ворота:

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
6.2. Ремонт форточек.
6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.
6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также

пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.
6.5. Закладка трещин под подоконниками.
6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
6.7. Утепление входных дверей и ворот.
6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Всходы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных всходах, лестничных площадках и в пандусах.
7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы**:**

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).
8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовывающей поверхности).
8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовывающей поверхности).
9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).
9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.
9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.
9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

10. Центральное отопление:

10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).
10.2. Регулировка системы центрального отопления.
10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаек и др.
10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.
10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.
10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.
11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.
11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).
11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.
11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация**:**

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и. др.).

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).

14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).

14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.

14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,35	0,27
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,27 как среднее значение.

10.7. Определение ставки капитализации

В целом, ставку капитализации рекомендуется выбирать с учетом текущего рыночного уровня ставок капитализации для объектов того же класса.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2020 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

01.01.2020

Назад Вперёд

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку | Сроки действия подписки

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 11,00% как среднее значение.

10.8. Определение ставки дисконтирования

Ставку дисконтирования рекомендуется определять в размере ставки капитализации увеличенной на среднегодовой темп изменения ставок аренды.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 74, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.)в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 74

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.). 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	2,4%	0,6%	4,2%
2	Краснодар	3,1%	1,4%	4,8%
3	Москва	-	-	-
4	Уфа	3,2%	1,9%	4,5%
5	Красноярск	-	-	-
6	Екатеринбург	3,2%	1,1%	5,2%
7	Ставрополь	-	-	-
8	Новосибирск	-	-	-
9	Тула	3,0%	1,1%	4,9%
10	Санкт-Петербург	2,7%	1,2%	4,1%
11	Саратов	4,7%	3,4%	5,9%
12	Хабаровск	2,9%	1,3%	4,4%
13	Иркутск	3,2%	1,9%	4,4%
14	Челябинск	3,3%	1,6%	5,0%
15	Самара	2,7%	1,0%	4,4%
16	Московская область	-	-	-

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,7%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 12,70%.

Итоговый расчет справедливой стоимости потока доходов от сдачи площадей бизнес-центра в аренду методом дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже:

10.9. Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м^2	320,10	320,10	320,10	320,10	320,10
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 814,30	4 963,54	5 117,41	5 276,05	5 439,61
Площадь, сдаваемая в аренду, м^2	316,40	316,40	316,40	316,40	316,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 814,30	4 963,54	5 117,41	5 276,05	5 439,61
Потенциальный валовой доход в год, руб.	**3 064 301,95**	**3 159 293,21**	**3 257 231,47**	**3 358 205,83**	**3 462 311,77**
Потери при сборе арендной платы, руб.	355 459,03	366 478,01	377 838,85	389 551,88	401 628,17
Действительный валовой доход, руб.	**2 708 842,92**	**2 792 815,20**	**2 879 392,62**	**2 968 653,95**	**3 060 683,60**
Постоянные расходы, руб., в том числе:	*731 387,59*	*754 060,10*	*777 436,01*	*801 536,57*	*826 384,57*
Операционные расходы	731 387,59	754 060,10	777 436,01	801 536,57	826 384,57
Инвестиции на текущий ремонт здания	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Чистый операционный доход, руб.	**1 977 455,33**	**2 038 755,10**	**2 101 956,61**	**2 167 117,38**	**2 234 299,03**
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,70%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,938	0,825	0,725	0,638	0,598
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 854 853	1 681 973	1 523 919	1 382 621	
Сумма текущих стоимостей	6 443 366				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	20 311 809,36				
Текущая стоимость реверсии, руб.	12 146 462,00				
Сумма текущих стоимостей	18 589 828,00				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	**18 589 828,00**				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 08 апреля 2020 года без НДС составляет:

18 589 828,00 руб. (Восемнадцать миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч восемьсот двадцать восемь рублей 00 копеек)

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0,00
Сравнительный	26 883 252,19	0,50	13 441 626,10
Доходный	18 589 828,00	0,50	9 294 914,00
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.			**22 736 540,10**
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.			**22 740 000,00**

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, ул. Георгия Димитрова, д. №110, на 08 апреля 2020 года без НДС составляет округленно:

22 740 000,00 (Двадцать два миллиона семьсот сорок тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____ Филатов В.Д./

11.1. Поэлементная стоимость объектов оценки.

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5599	320,10	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	11 436 000,00
2	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2, кадастровый номер: 63:01:0707001:5598	316,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110	11 304 000,00
	Итого:	**636,50**		**22 740 000,00**

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 109, октябрь 2019 года;
- «Справочника оценщика недвижимости – 2019» под редакцией Л.А. Лейфера
- «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №25, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

16.01.2020 № 07-00172/20

на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000
ОКБС (ООО)

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 организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 1-м экземпляре

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №42-01/20

Настоящая выписка из реестра членов 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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021
Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.01.2020**

Дата составления выписки **16.01.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 26.05.2008, регистрационный номер 1334 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021

Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО * ОГРН 1057746432709 * САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» АРМО

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №43-01/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Муратов Алексей Сергеевич
(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.01.2020**

Дата составления выписки **16.01.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 29.06.2017, регистрационный номер 2080 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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. 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 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

(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.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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 Марьинский 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.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Муратов Алексей Сергеевич** Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. 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 300.000,- (Триста тысяч).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г. - второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь _____ Страховщик _____

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

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-022694/16

«03» апреля 2018 года г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».

2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;
- второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;
- третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;
- четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;
- пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».

3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счётом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский А.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1 « 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000381 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000732 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2 «19» октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19» октября 2018 г. № 93

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 357. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

005079 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2 «04» июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «04» июня 2018 г. № 69

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» июня 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.03.2020 № 99/2020/322856831			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:5598**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110
Площадь:	316.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	12627321.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.03.2020 № 99/2020/322856831			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:5598**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:5482
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Пирожков Юрий Владимирович №63-12-497, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.03.2020 № 99/2020/322856831			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:5598**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.03.2020 № 99/2020/322856831			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:5598**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/315/2016-6998/1 от 23.05.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, весь объект
		дата государственной регистрации:		23.05.2016
		номер государственной регистрации:		63-63/001-63/001/315/2016-6998/2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 01.03.2025г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Региональные проекты", зарегистрированные ФСФР России в реестре за от 23.09.2010 №1915-94168071
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.03.2020 № 99/2020/322906190			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:5599**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110
Площадь:	320.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	12774986.14

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.03.2020 № 99/2020/322906190			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:5599**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:5482
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Пирожков Юрий Владимирович №63-12-497, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.03.2020 № 99/2020/322906190			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:5599**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.03.2020 № 99/2020/322906190			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:5599**	

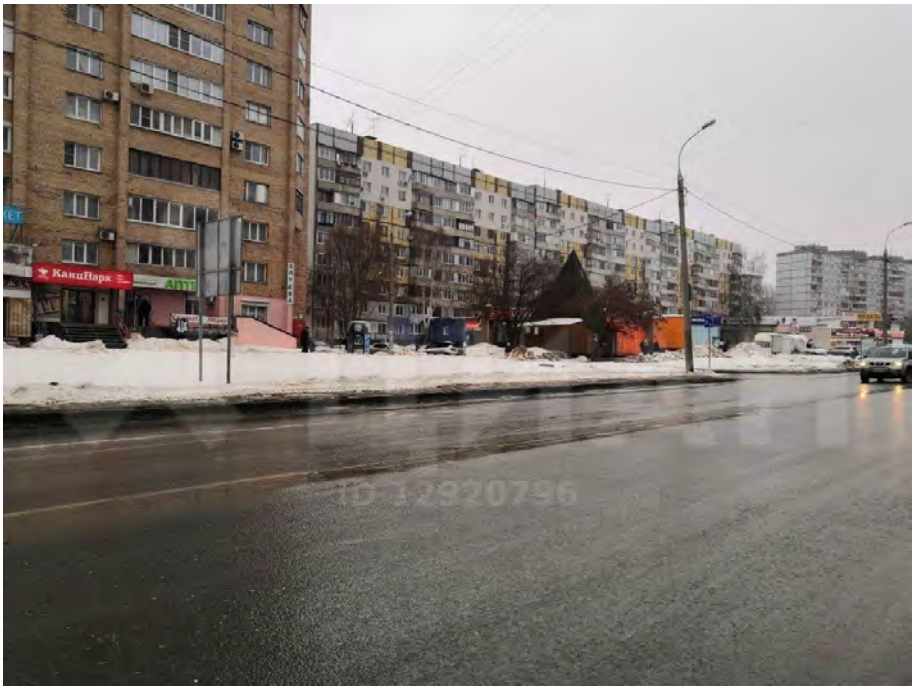
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/315/2016-7004/4 от 23.05.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, весь объект
		дата государственной регистрации:		23.05.2016
		номер государственной регистрации:		63-63/001-63/001/315/2016-7004/5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 01.03.2025г.
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Региональные проекты", зарегистрированные ФСФР России в реестре за от 23.09.2010 №1915-94168071
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Офис, 80,5 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 117



80,5 м²	1 из 9	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Адрес: г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, дом 117.
Общая площадь 80,5 кв. м.
Этаж 1/9, встроенно-пристроенное не жилое помещение
5 кабинетов, 2 с/у, все коммуникации
Назначение здания: - нежилое
Наличие отдельно входа
Наличие парковки
Окна выходят во двор
Возможность разгрузки грузовых машин: нет.
Место под рекламу: Да
Наличие витражных окон: Нет
Высота потолков: от 2 до 3 м.
Пожарно-охранная сигнализация: Да
В помещении выполнен хороший ремонт.
Инфраструктура: ближайшая остановка ОТ - 150 метров. Рядом расположены остановки общественного транспорта, многочисленные магазины формата стрит ритейл, офисы сферы услуг, отделения крупных банков, пекарни, кондитерские и т. д. Очень высокий транспортный и пешеходный трафик.

Стоимость продажи 5 500 000 рублей

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

5 500 000 ₽

Включены НДС

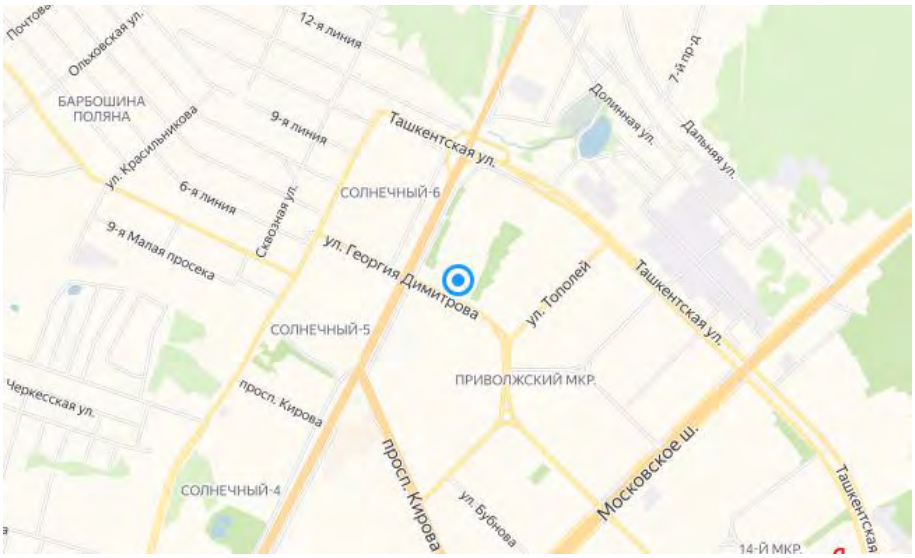
Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

+7 958 732-13-89

Цена	5 500 000 ₽
Ставка	68 323 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 916 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 117



Общая площадь	80,5 м²

О доме

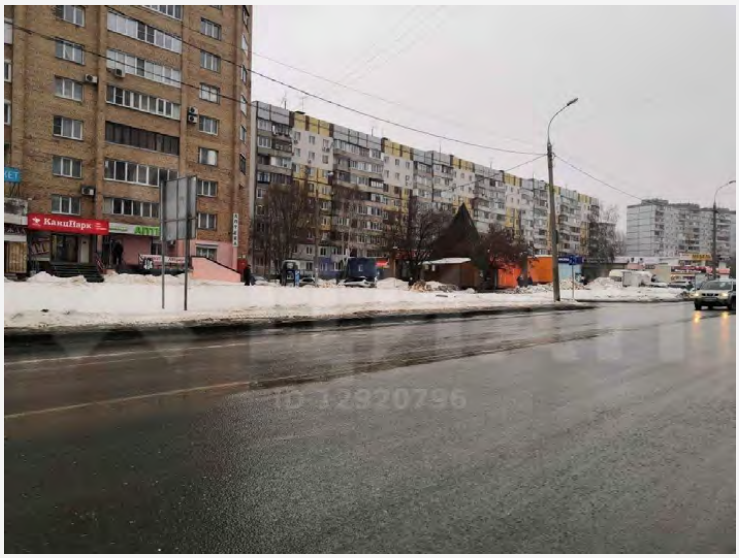
Год постройки	1984
Материалы стен	Панельный
Этажность	9
Подъездов	6
Квартир	-
Средняя цена за м^2	57 538 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,1 %
Динамика ставки за год жилая	-0,6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м^2	54 531 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 150 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 1,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 2,1 %

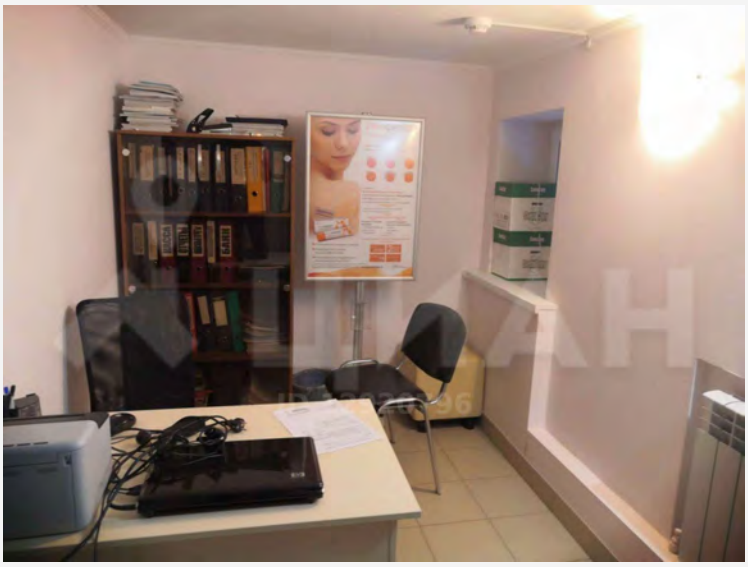
По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться



Light Clinic

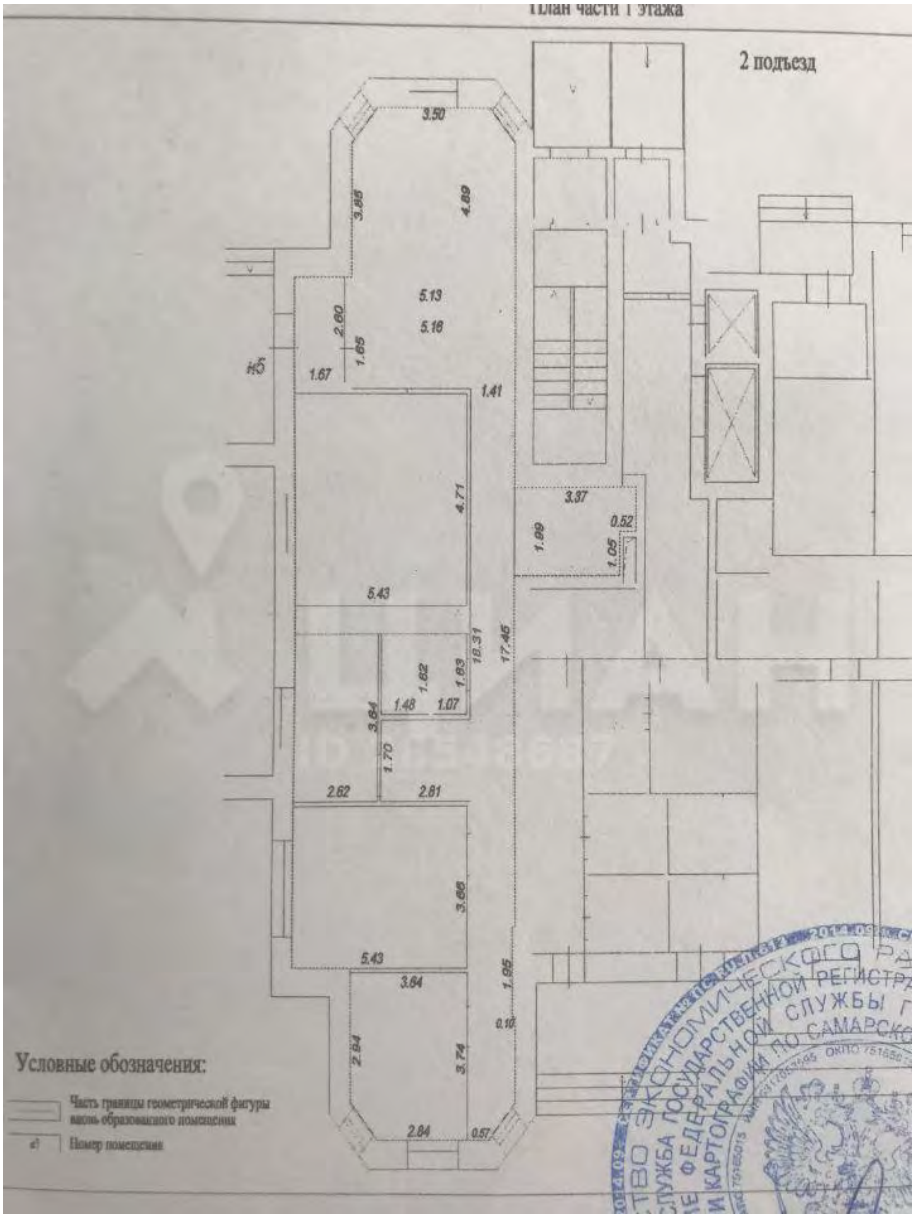
ОПТИКА
ПАРИКМАХ



ЦИАН ID 12920796

Офис (В), 144,1 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 10



144,1 м²
Площадь

1 из 16
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Продается помещение на 1 этаже (под офис, услуги, сауну, торговлю) из 5 комнат. Хороший ремонт, помещение чистое без износу. Можно обьеденить в 2зала. Отдельный вход. Здание кирпичное, высота потолков 3 м. Расположен в спальном районе, первая линия по ул.Молодежной. Во дворе большая бесплатная парковка.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

12 960 000 ₽
Включены НДС

ID 28548687

+7 927 260-17-45

Показать телефон

Условия сделки

Цена	12 960 000 ₽
Ставка	89 938 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 160 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

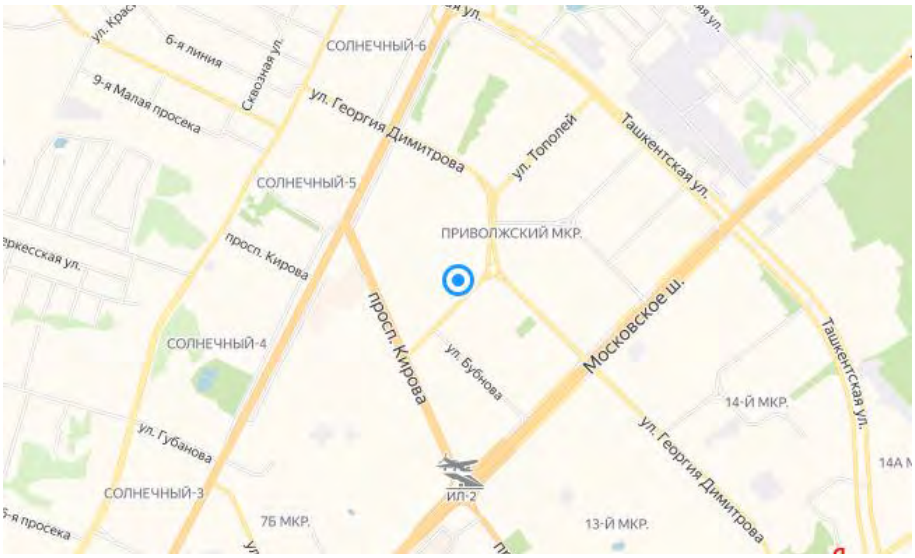
Высота потолков	3 м
Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15
Доступ	Свободный

Парковка	Наземная
Количество мест	100

Инфраструктура

Аптека
Автосервис
Автомойка

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 10



Многоэтажный дом с офисными помещениями на 1 этаже

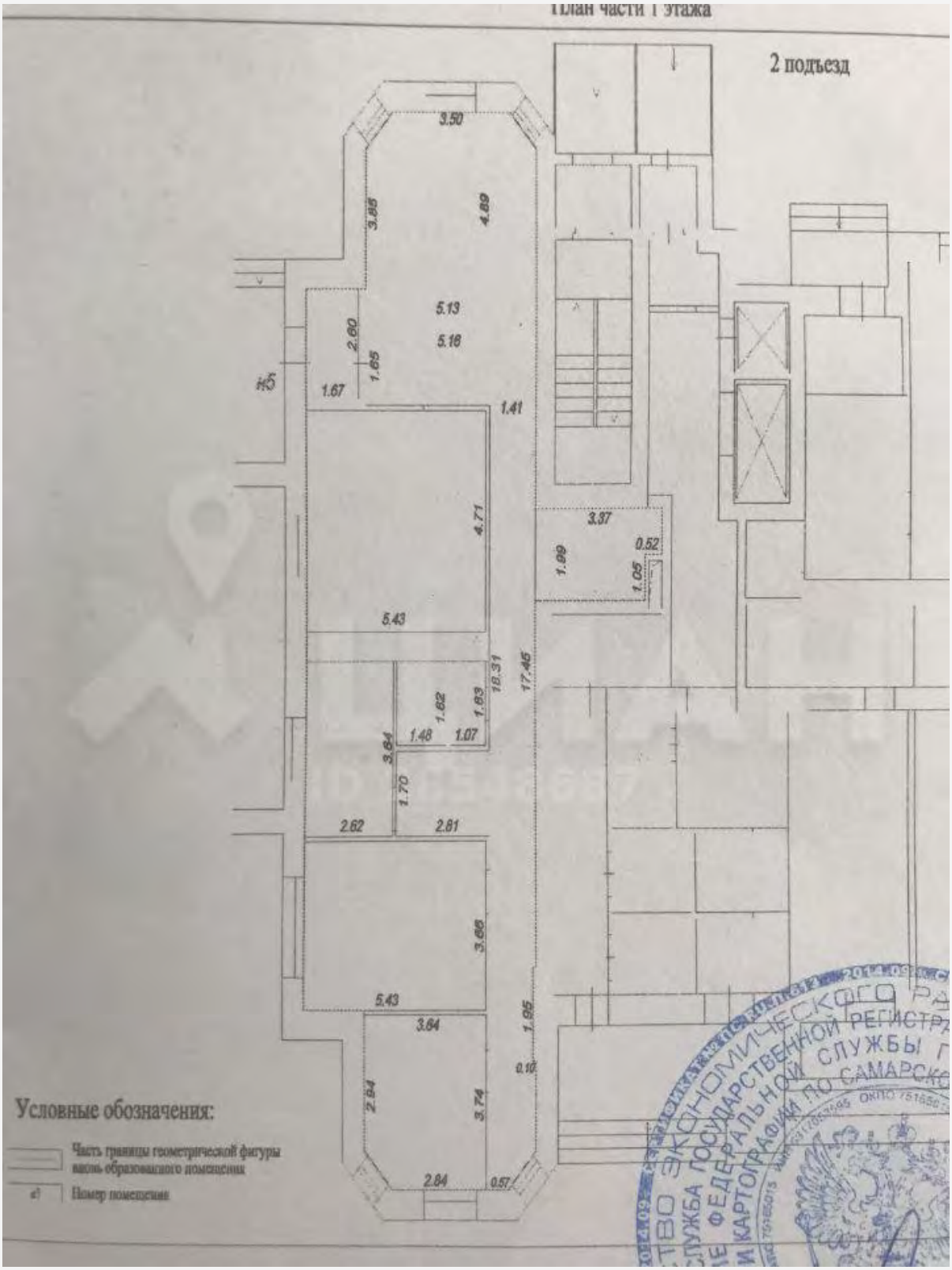
Год постройки	2009
Тип здания	Офисно-жилой комплекс
Общая площадь	144,1 м²

О районе

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м²	-
Динамика цены за м² за год жилая	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться


План части 1 этажа
2 подъезд
3.50
3.85
4.89
5.13
5.16
2.60
1.65
1.67
1.41
4.71
5.43
3.37
0.52
1.89
1.05
16.31
17.45
1.62
1.83
1.48
1.07
3.84
1.70
2.62
2.81
3.66
5.43
3.64
1.95
0.10
2.84
3.74
2.84
0.57
Условные обозначения:
Часть границы геометрической фигуры
Номер помещения

Офис, 775 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194

775 м²	1 из 16	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Кировский район, ул. Ташкентская, 194 Продатся встроенно-пристроенное нежилое помещение на 1 и 2 этажах 16ти этажного жилого дома. Фактически выглядит как отдельно стоящее офисное здание. Пересечение Московского шоссе и ул. Ташкентской. Расположено вдоль Московского шоссе Рядо м с ТРК "Эль Рио". Хорошо просматривается со всех сторон видовое. Подъезд транспорта с Московского шоссе и ул. Ташкентской. Большая парковка! ! ! Общая площадь S 775кв. м. , H - 3м, каркас кирпич, перекрытия ЖБИ, все коммуникации в отличном состоянии и обслужены. Отопление, водоснабжение, электроэнергия вс по счтчикам. Выделенная электрическая мощность 56кВт. Все помещения оборудованы кондиционерами, ОПС, внешнее и внутреннее видео-наблюдение. Система контроля доступа. Заполнено арендаторами на 100%. МАП - 400 000 руб. + КУ ГАП - 4 800 000 руб. Отличное решение для реализации стабильных и долгосрочных инвестиционных вложении. Цена 45 000 000 рублей.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	45 000 000 ₽
Ставка	58 065 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

45 000 000 ₽

УСН

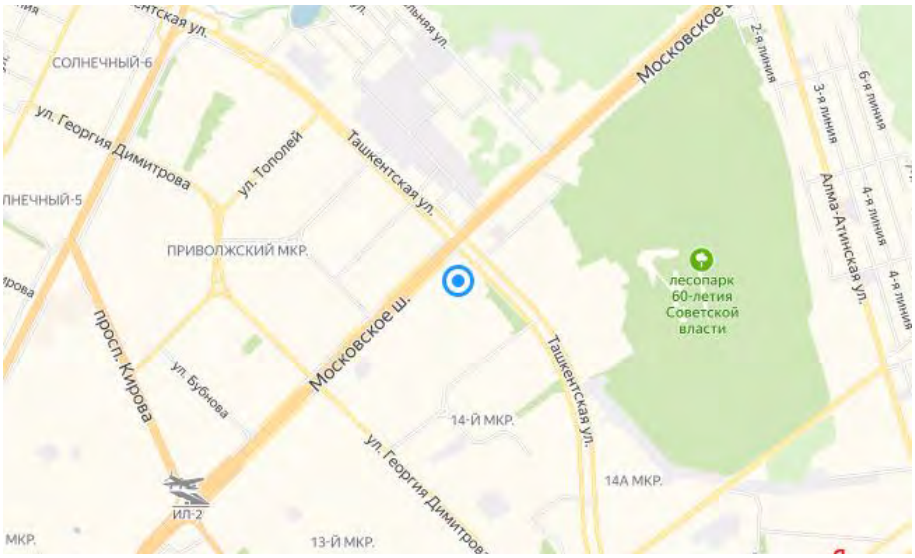
Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

ВИЗИТ

+7 958 732-06-82

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194



Общая площадь	775 м²

О доме

Год постройки	1990
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	1
Квартир	111
Средняя цена за м^2	55 649 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 0,2 %
Динамика ставки за год жилая	+ 1,3 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

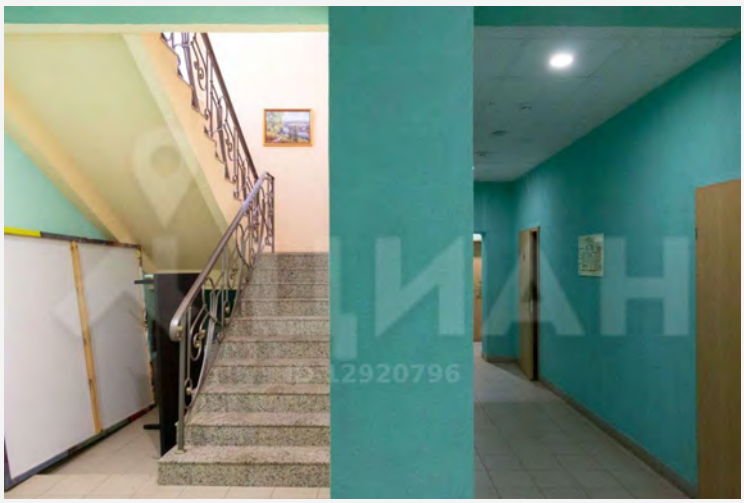
Название	Кировский
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	53 года
Средняя цена за м^2	49 247 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-0,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	1 870 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	-0,2 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	-

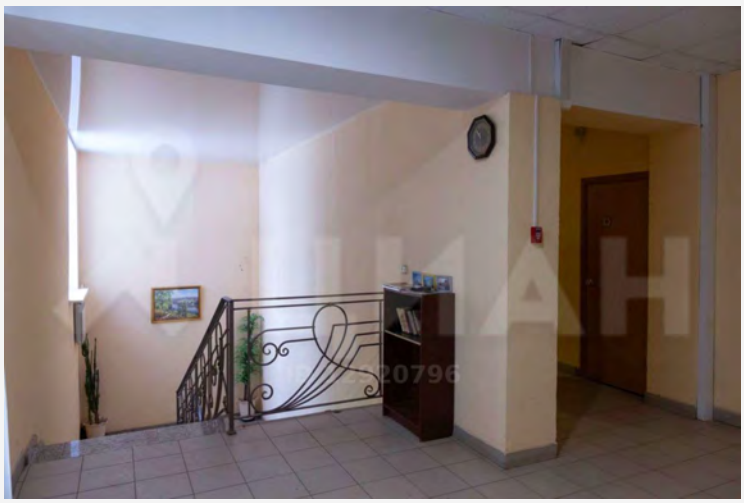
По данным аналитического центра CIAN

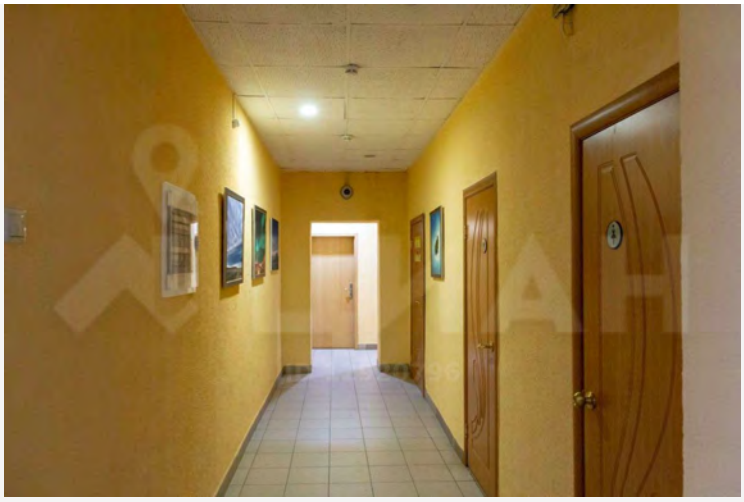
Экспорт Печать Пожаловаться

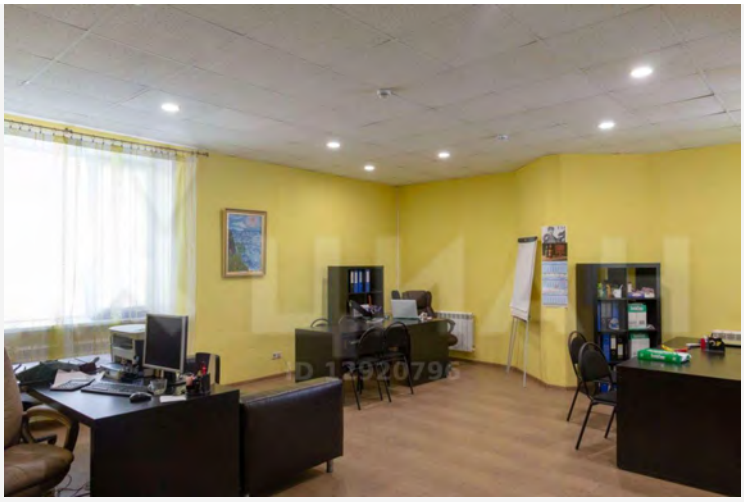
ВЕНЕЦИЯ

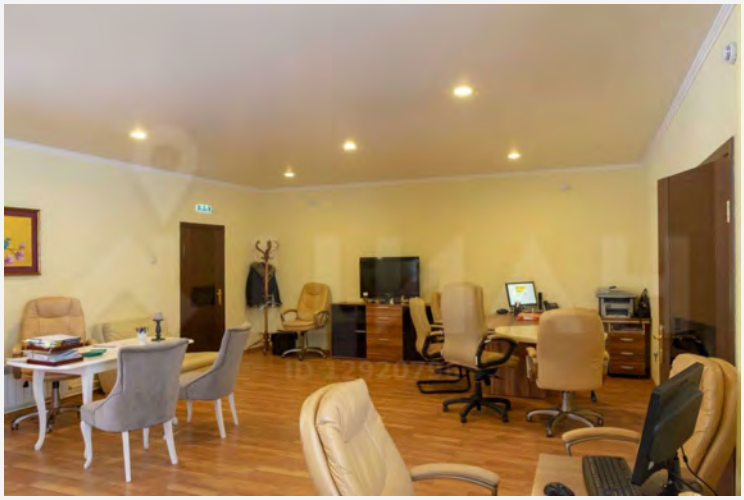
ВЕНЕЦИЯ

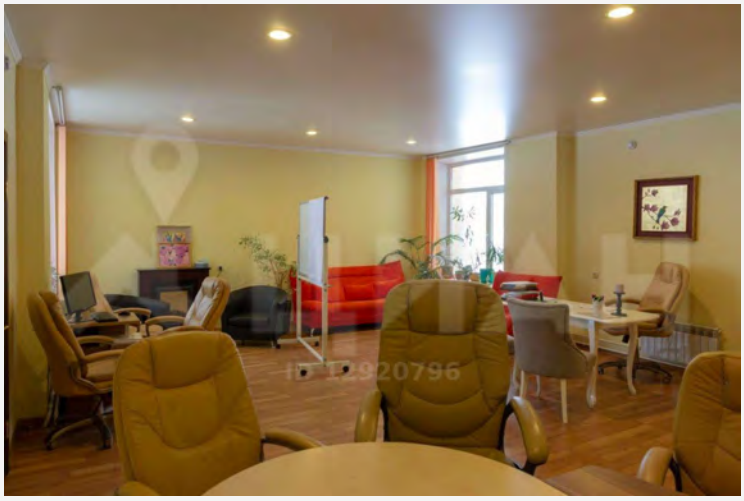


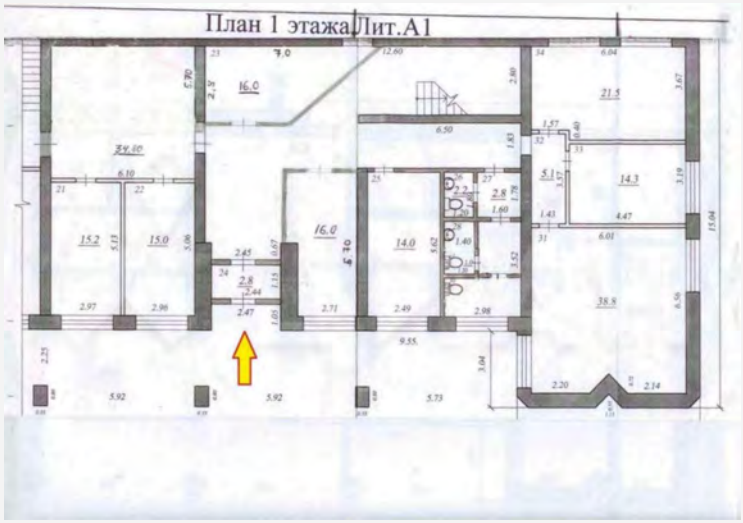


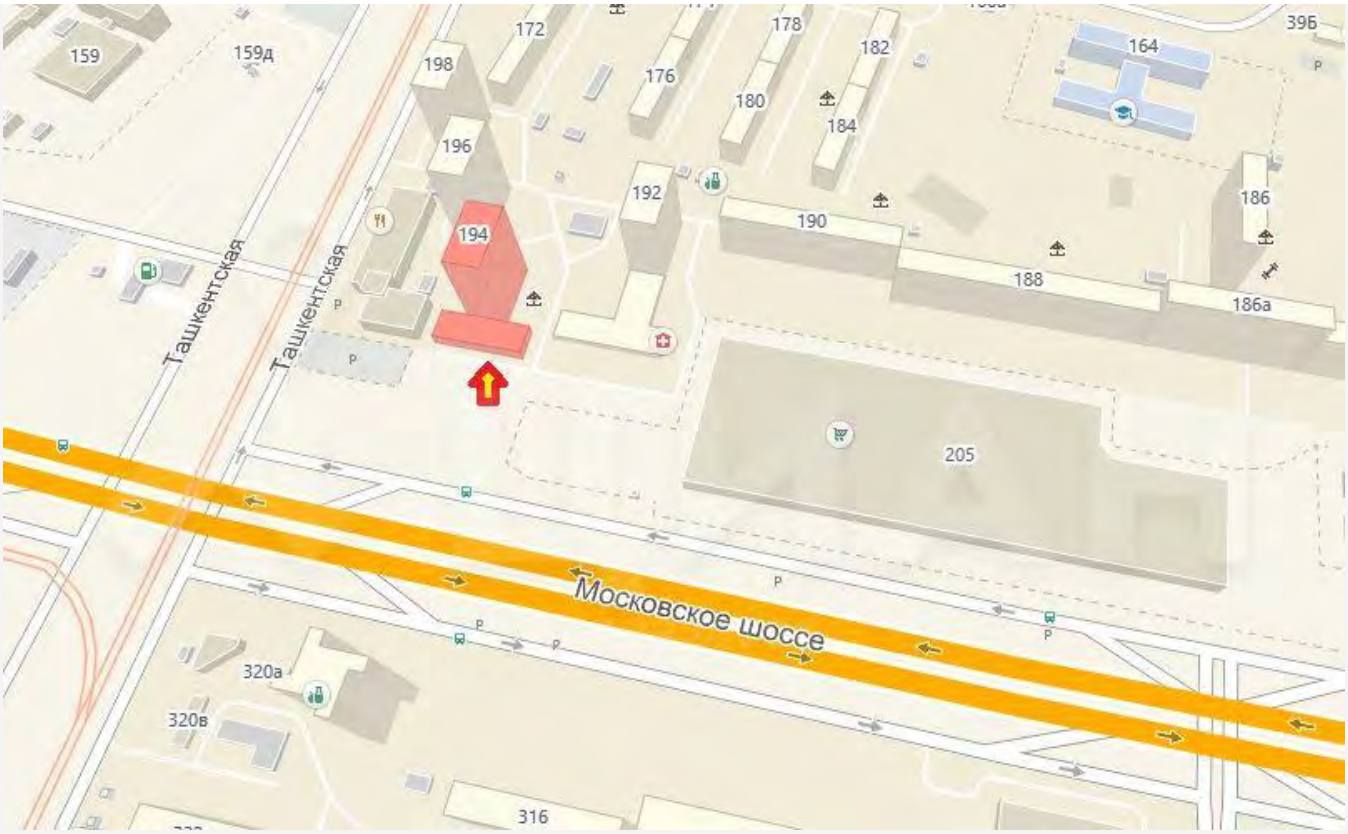









План 1 этажа Лит.А1


159
159д
172
198
176
178
182
164
39Б
180
184
196
192
190
186
194
188
186а
Ташкентская
Ташкентская
205
Московское шоссе
320а
320в
316

Офис, 200 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131

200 м²	1 из 15	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Адрес: г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова , дом 131. Ближайшее пересечение с улицей Солнечной и Демократической.
Общая площадь: 200 кв. м.
Этаж/этажность: 1/15.
Первый этаж жилого дома.
Наличие отдельного входа: да. Количество: 2. Окна выходят: 4 на улицу.
Место под рекламу на фасаде помещения: баннера над решетках и на окнах. Наличие витражных окон: нет.
Высота потолков:2.5 м.
НаличиеОПС - да.
Планировка: количество залов - 3 шт. Возможно перепланировка по договоренности сторон, как на плане.
Сан/узлов - 2 шт.
Выделенная мощность: 15 кВт. Возможно увеличение по договоренности сторон.
Наличие 380 В: нет.
Ремонт в помещении: пол: плитка, стены: под покраску, потолок: натяжной.
Освещение - люминисцентное.
Есть разводка воды.
Инфраструктура: парковка перед зданием, ближайшая остановка в 150 метрах. В ближайшем окружении в радиусе 100 м, магазины и фирмы: Магнит, пиной магазин, автошкола, салоны красоты, транспортные компании, спортивные центры, кафе, садик и т. д.
Возможное использование: Офис, салон красоты, продуктовый магазин, магазин полуфабрикатов, пивной магазин, магазин разливного пива.
Часть площади сдано в аренду! Все документы готовы к сделке.

Стоимость продажи: 15 000 000 рублей.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

15 000 000 ₽

Включены НДС

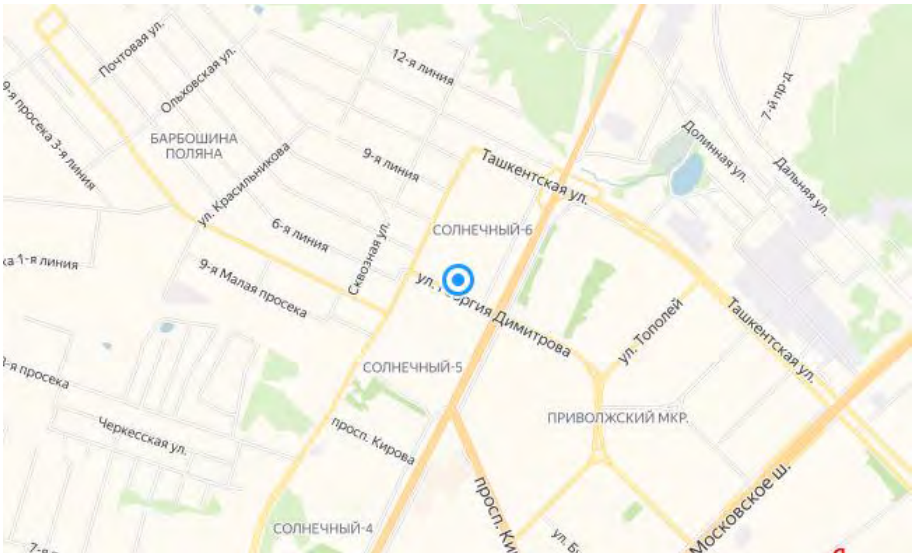
Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

+7 958 732-12-59

Цена	15 000 000 ₽
Ставка	75 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 500 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, ул. Георгия Димитрова, 131



Общая площадь	200 м²

О доме

Год постройки	-
Материалы стен	-
Этажность	-
Подъездов	-
Квартир	-
Средняя цена за м^2	63 395 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-0,8 %
Динамика ставки за год жилая	+ 2,1 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

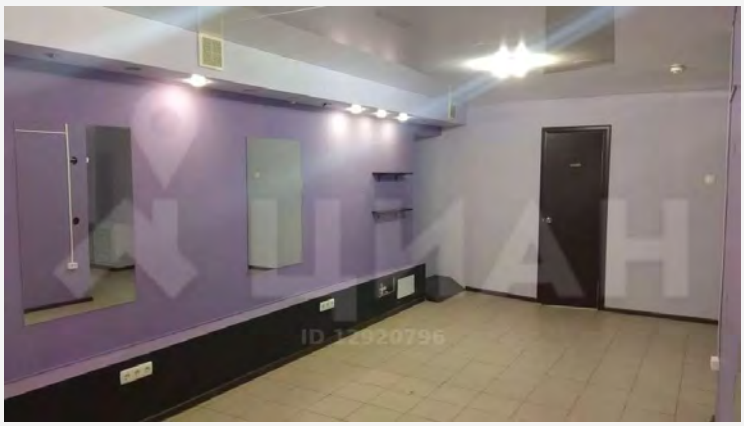
О районе

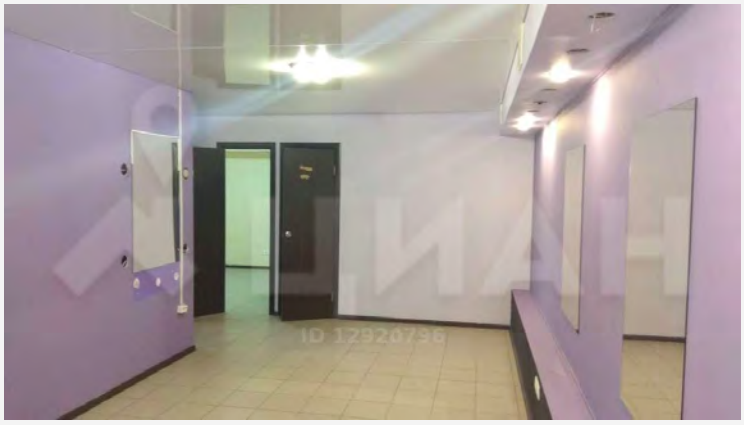
Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м^2	54 531 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 150 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 1,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 2,1 %

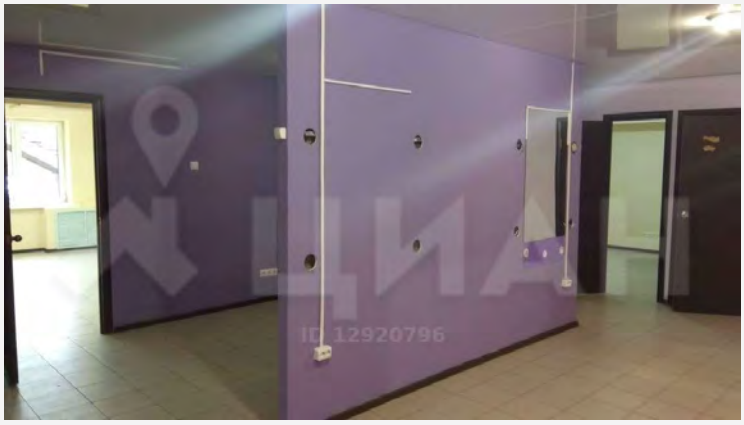
По данным аналитического центра CIAN

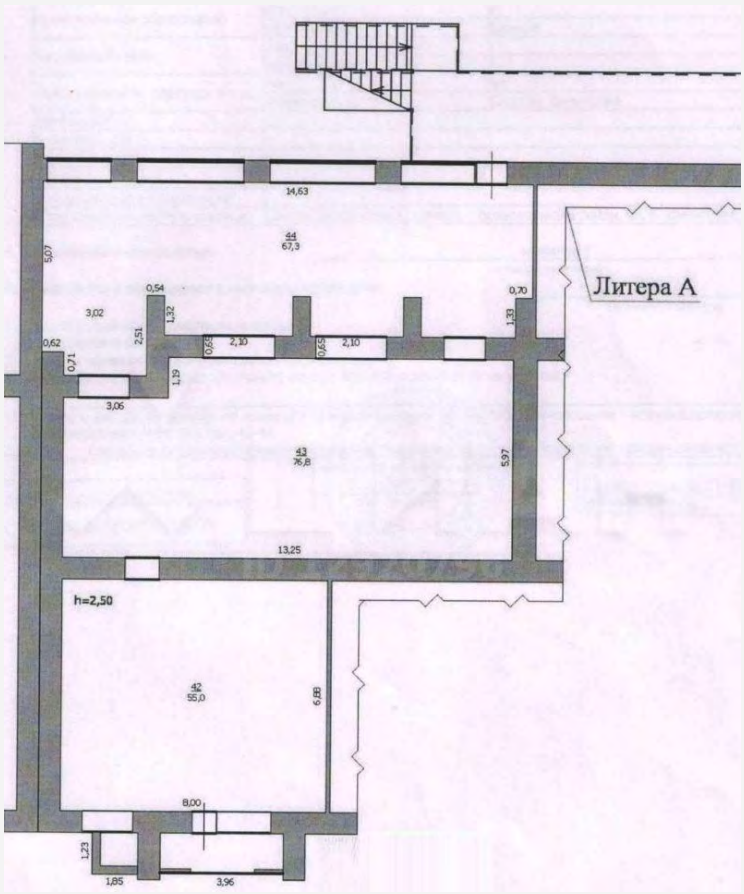
Экспорт Печать Пожаловаться

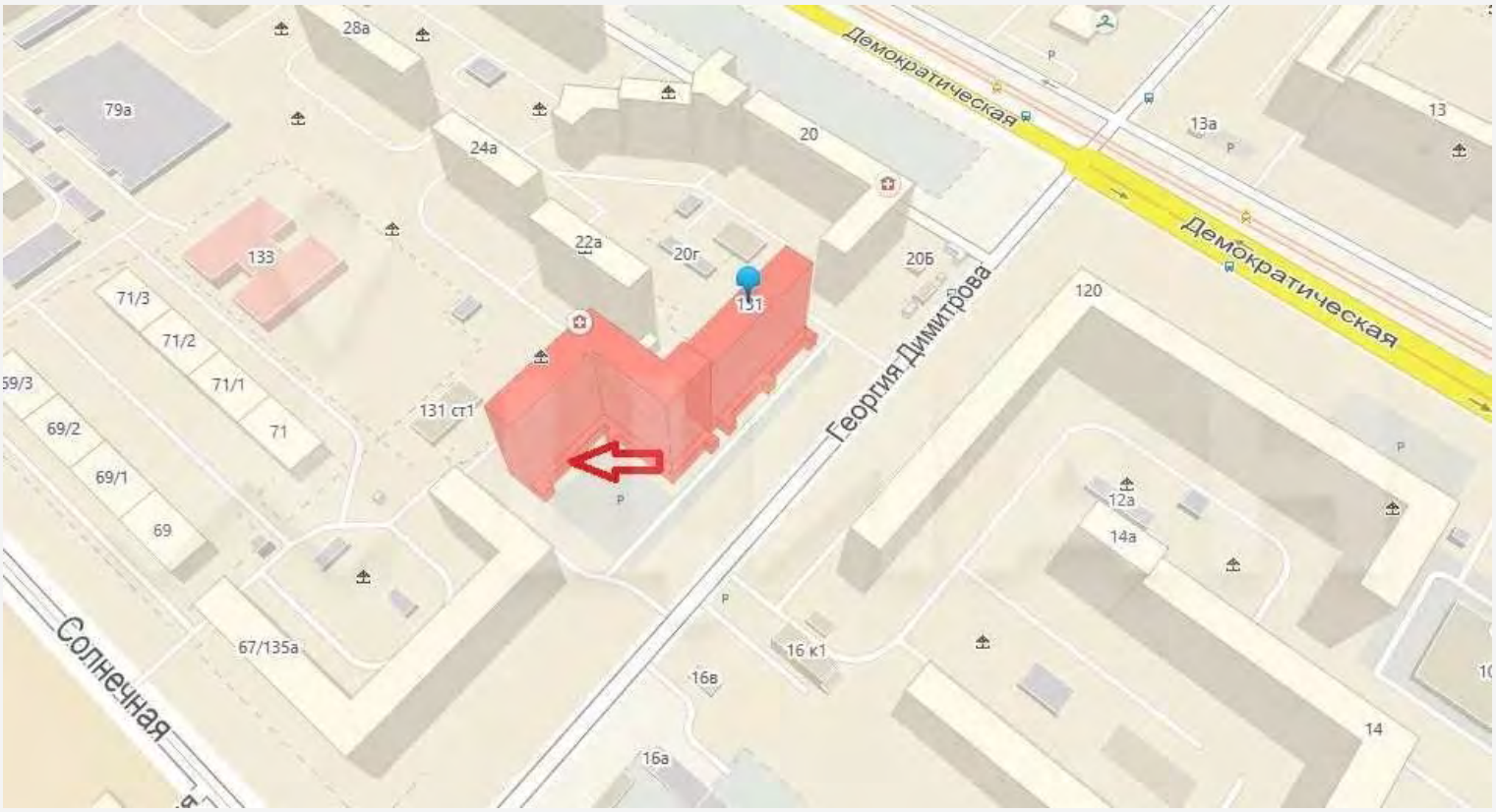
ЕНДА • ПРОДАЖА
8 (987) 956-59-52








Литера А
14,63
44
67,3
5,07
0,54
3,02
2,51
1,32
0,70
1,33
0,62
0,71
0,65
2,10
0,65
2,10
1,19
3,06
43
76,8
5,97
13,25
h=2,50
42
55,0
6,88
8,00
1,23
1,85
3,96


28а
79а
24а
20
Демократическая
13а
13
133
22а
20г
20б
131
Демократическая
120
71/3
71/2
71/1
71
131 ст1
Георгия Димитрова
69/3
69/2
69/1
69
12а
14а
Солнечная
67/135а
16 к1
16в
14
16а

Свободное назначение, 250 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, ул. Аминева, 8а

250 м²	1 из 10	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Продается универсальное нежилое помещение на 1 линии ул. Аминева/ Московское шоссе. Современный густонаселнный жилой массив. Рядом расположены магазины формата стрит-ритейл, офисы команий и т. д. Район высокой торговой активности. Отдельный вход, все коммуникации, мощность электроэнергии 15 кВт. Отгороженная парковка. Отлично подойдет под магазин, медицинское учреждение, салон красоты, офис компании и т.д.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	18 000 000 ₽
Ставка	72 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

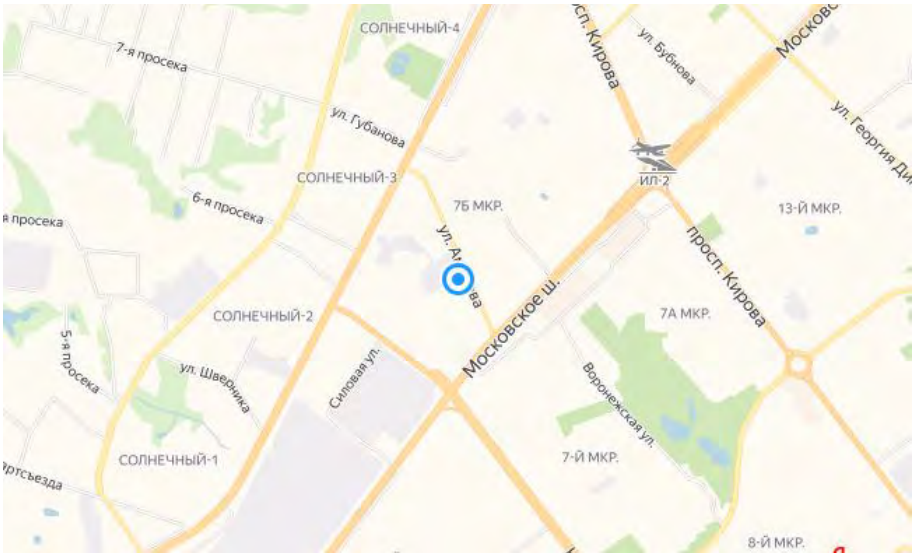
Уточнить условия

18 000 000 ₽

Пять звезд
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года

+7 938 699-49-61

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Метеоцентр, ул. Аминева, 8а



Общая площадь	250 м²

О доме

Год постройки	2000
Материалы стен	-
Этажность	10
Подъездов	3
Квартир	-
Средняя цена за м^2	60 231 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-1,9 %
Динамика ставки за год жилая	+ 2,8 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м^2	54 531 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 150 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 1,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 2,1 %

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

ул. Аминева, 8а
ТКАНИ
БОНОФАКС

ТКАНИ

ПИВО

ЗООМАГАЗИН
уп. Аминева, 8а
ТКАНИ
БОНОФАКС
ИГРУШКИ
Пряжа, нит
Фурнитур

Офис, 106,8 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 186а

106,8 м²
Площадь

1 из 12
Этаж

Свободно
Помещение

Адрес: г. Самара, ул. Ташкентская, д.186а. Общая площадь: 106,8 кв. м. Этаж/этажность: 1/12. Назначение здания, где располагается помещение: жилое. Наличие отдельного входа: есть. 1 входа в помещение, вход с Московского шоссе. Возможность разгрузки грузовых машин: газелей, камазов. Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома. - наличие витражных окон: нет. Высота потолков: 2,75 м. Наличие: охранной сигнализации пожарной сигнализации. Планировка: количество кабинетов 1 шт. Возможность перепланировки: нет. Санузел 1 шт. Выделенная мощность: 10 кВт. Однофазный ввод. Наличие 380 В:нет. Возможность увеличение: нет. Ремонт в помещении: капитальный. Инфраструктура: ближайшая остановка в 50 метров. В ближайшем окружении в радиусе 100м располагаются: магазины, офисы, детский сад. Стоимость аренды: 58 740 рублей в месяц + комуналка

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	58 740 ₽/мес.
Ставка	6 600 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-

58 740 ₽

УСН; без комиссии

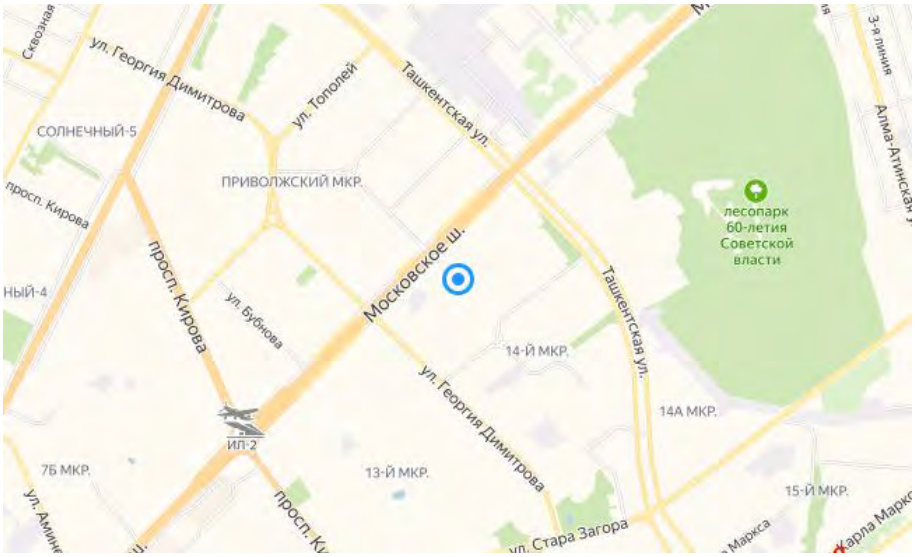
Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

+7 958 732-12-69

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

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 186а



Общая площадь	106,8 м²

О доме

Год постройки	2009
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	15
Подъездов	3
Квартир	101
Средняя цена за м^2	57 927 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-
Динамика ставки за год жилая	+ 6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

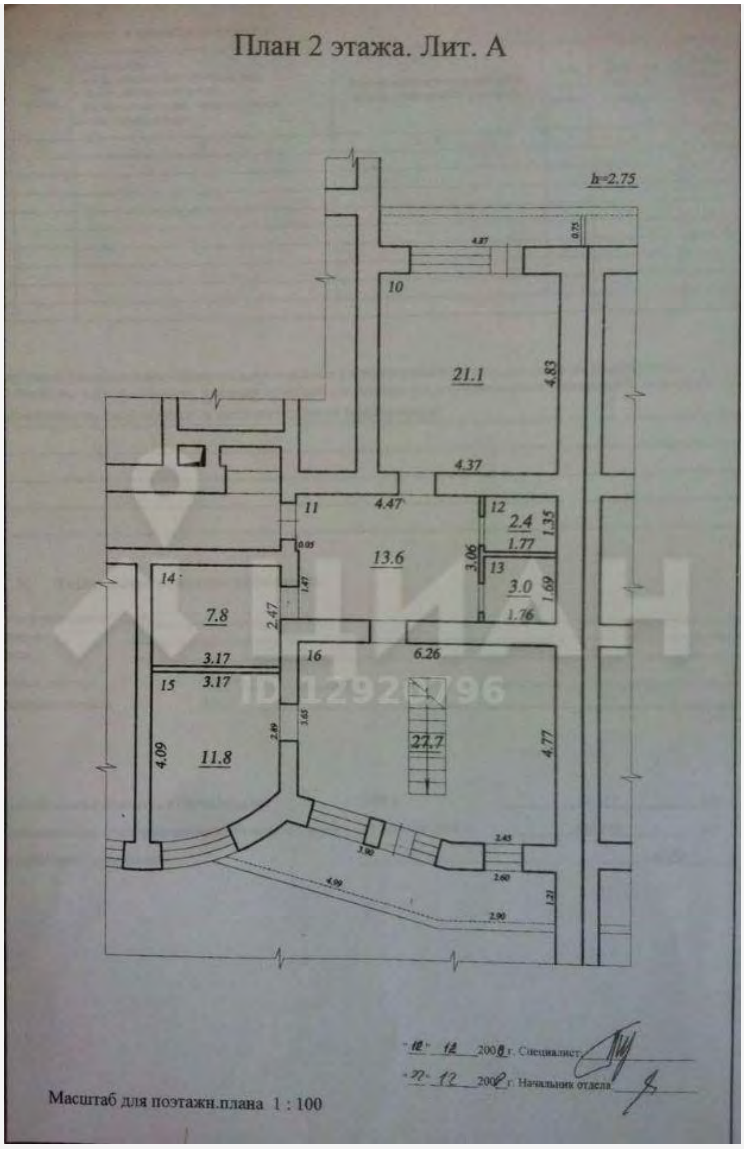
Название	Кировский
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	53 года
Средняя цена за м^2	49 247 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-0,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	1 870 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	-0,2 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	-

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

ЦИАН
ID 12920796

ЦИАН


План 2 этажа. Лит. А
h=2.75
21.1
4.83
4.37
4.47
13.6
7.8
2.47
3.17
3.17
11.8
4.09
6.26
22.7
4.77
Масштаб для поэтажн.плана 1 : 100

3D
Слои
сквер им.
Середавина
Московское шоссе
Ташкентская
Зои Космодемьянской
Георгия Димитрова
205
186а
188
190
186
192
194
196
65
67
67г
69а
65а
69
67а
80Б
80а
308
306
306а
302
300
298а
298
294
292Б
292в
310
316
180а
180
184
182
176
178
174
172
170
168
166
166а
164
162
162а
160
160а
158
156
154а
159д
144
138
138а
61
59
57
55
53
51
49
41
39
39Б

Офис, 103 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 30

103 м²	1 из 15	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Сдам торгово-офисное помещение:
1. г. Самара. Промышленный район, улица Демократическая, д.30. Ближайшее пересечение с улицей Димитрова.
2. Общая площадь: 103 кв. м. возможность увеличения: нет.
3. Этаж/этажность: 1/15 . Назначение здания: жилое.
4. Наличие отдельного входа: да.
5. Окна выходят: на ул. Демократическую и во двор.
6. Высота потолков: 2,7 м.
7. Наличие: охранной сигнализации-да пожарной сигнализации: да.
8. Планировка: 4 кабинета.
9. Выделенная мощность: 15 кВт.
10. Ремонт в помещении: дизайнерский эксклюзивный. Есть ростовые зеркала.
11. Инфраструктура: В ближайшем окружении в радиусе 100м располагаются: жилой массив, остановка ОТ, продуктовый магазин.
12. Возможное использование: салон красоты, студия танца, фотостудия, парикмахерские, офис, учебный центр и др.
13. Стоимость аренды: 50 000 рублей.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	50 000 ₽/мес.

50 000 ₽

Включены НДС; без комиссии

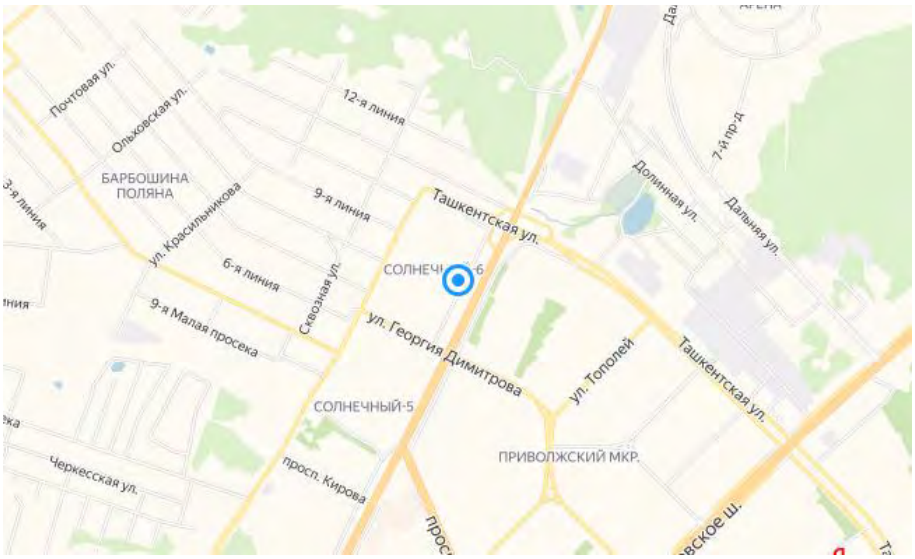
Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

+7 958 732-41-84

Ставка	5 826 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 8 333 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 30



Общая площадь	103 м²

О доме

Год постройки	2007
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	3
Квартир	-
Средняя цена за м^2	61 362 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 2,3 %
Динамика ставки за год жилая	-1,6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м^2	54 531 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 150 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 1,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 2,1 %

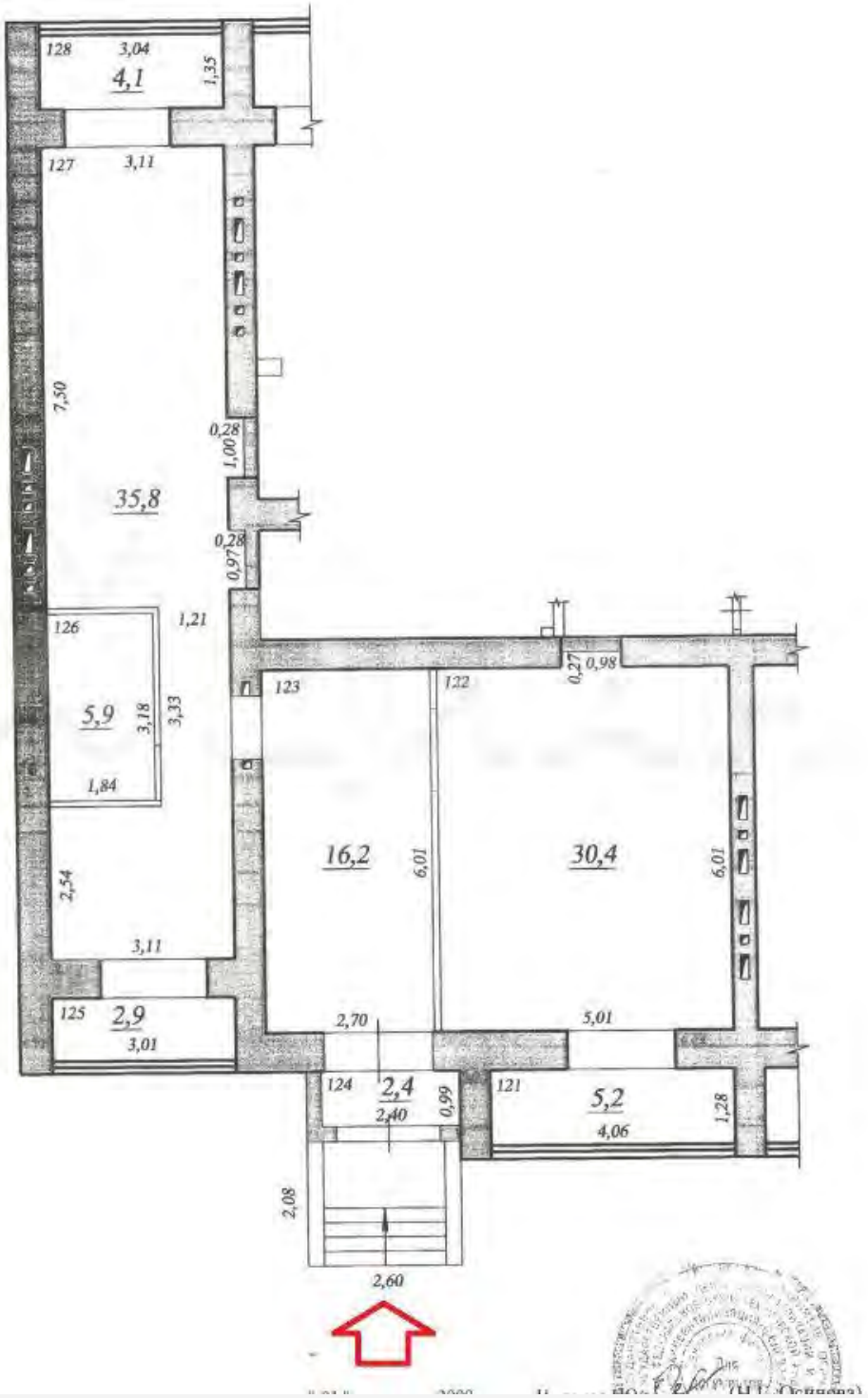
По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

DALI

ТИПОГРАФИЯ
souvenirs
boxberry
ШАРЫ
DALI

План 1 этажа Лит.



Свободное назначение, 161,7 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399а

161,7 м²
Площадь

1 из 15
Этаж

Свободно
Помещение

Сдаётся в аренду универсальное помещение на первом этаже жилого дома в густонаселенном жилом массиве. Район высотной жилой застройки с развитой инфраструктурой и новой транспортной развязкой на пересечении двух магистралей города пр. Кирова и Московского шоссе.
В помещении ранее располагался VIP-офис Сбербанка. Два отдельных входа, зальная планировка, есть депозитарий, серверная. Выполнен качественный ремонт, активная вентилляция, полная разводка всех сетей, пожарно-охранного оборудования и систем безопасности. Центральный вход в помещение со стороны Московского шоссе, резервный со стороны двора. Просторная парковка перед входом. Возможные варианты использования: офис, клиника, организация сферы услуг, банк и др.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	80 850 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 13 475 ₽
Обеспечительный платеж	-

80 850 ₽

Включены НДС; без комиссии

Бизнес-Гарант
Агентство недвижимости

БГ|ИНВЕСТ

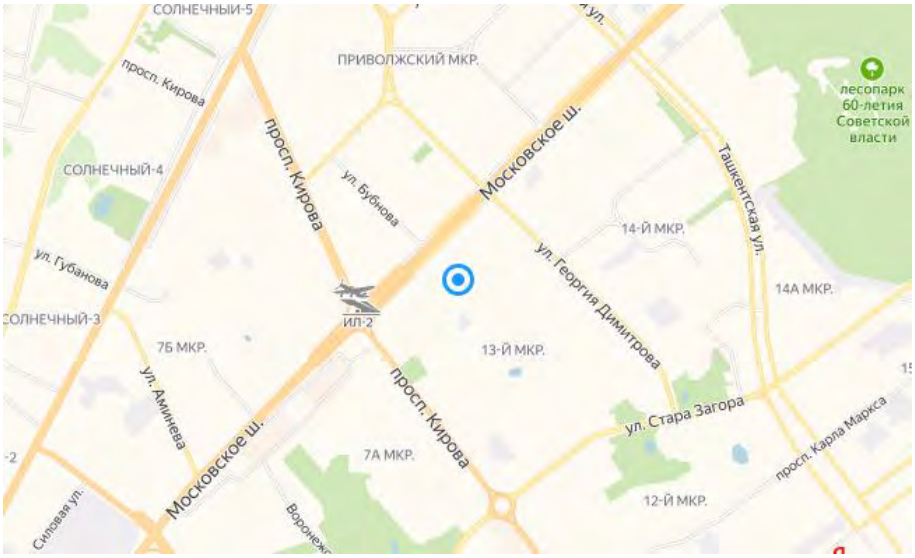
+7 958 732-07-18

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

Уточнить условия

Планировка	Смешанная

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399а



Общая площадь	161,7 м²

О доме

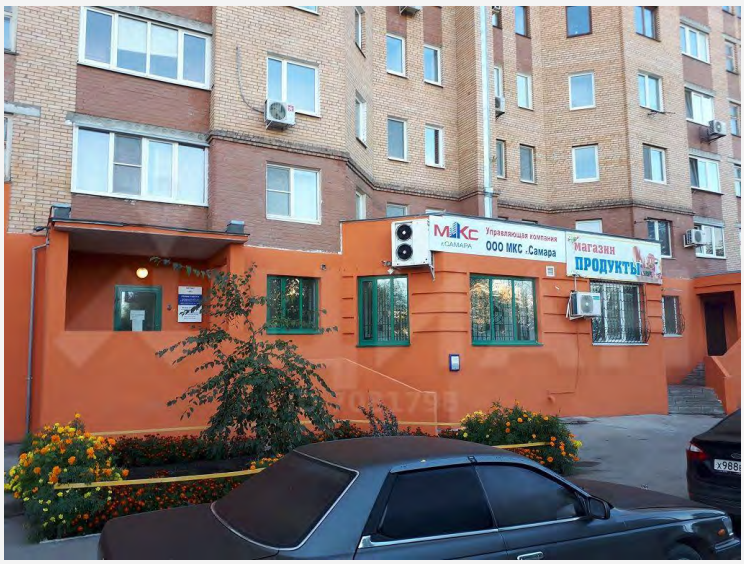
Год постройки	2003
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	2
Квартир	140
Средняя цена за м^2	59 553 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,9 %
Динамика ставки за год жилая	+ 0,3 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

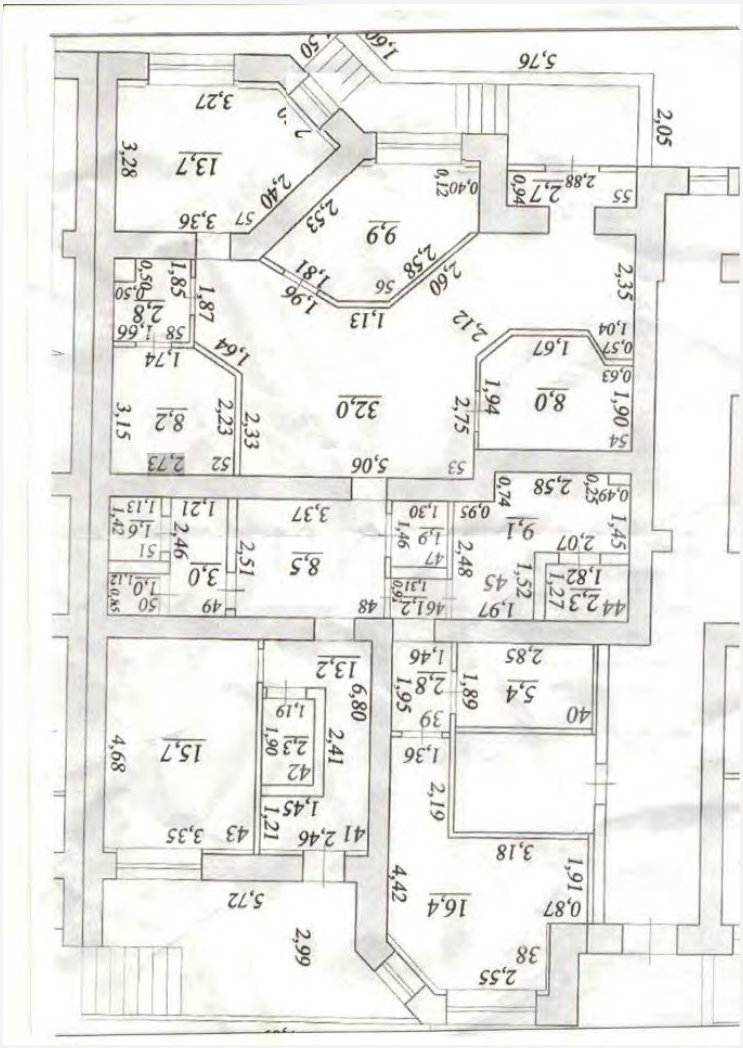
О районе

Название	Кировский
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	53 года
Средняя цена за м^2	49 247 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-0,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	1 870 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	-0,2 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	-

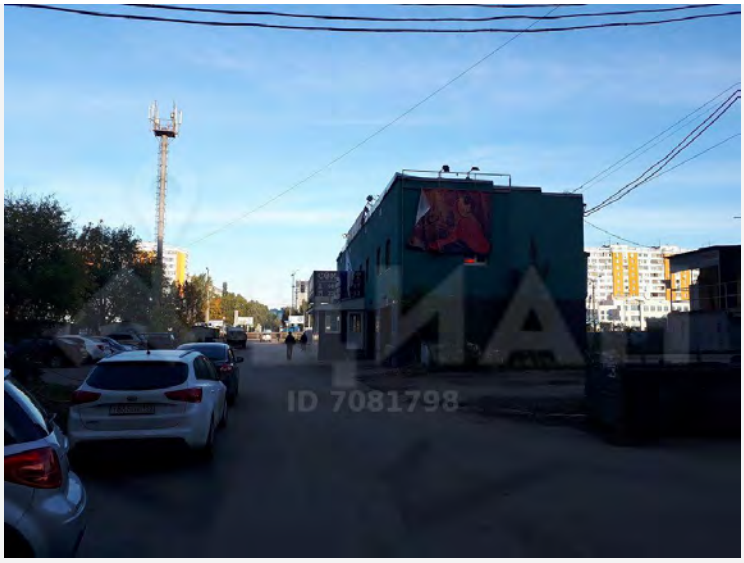
По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

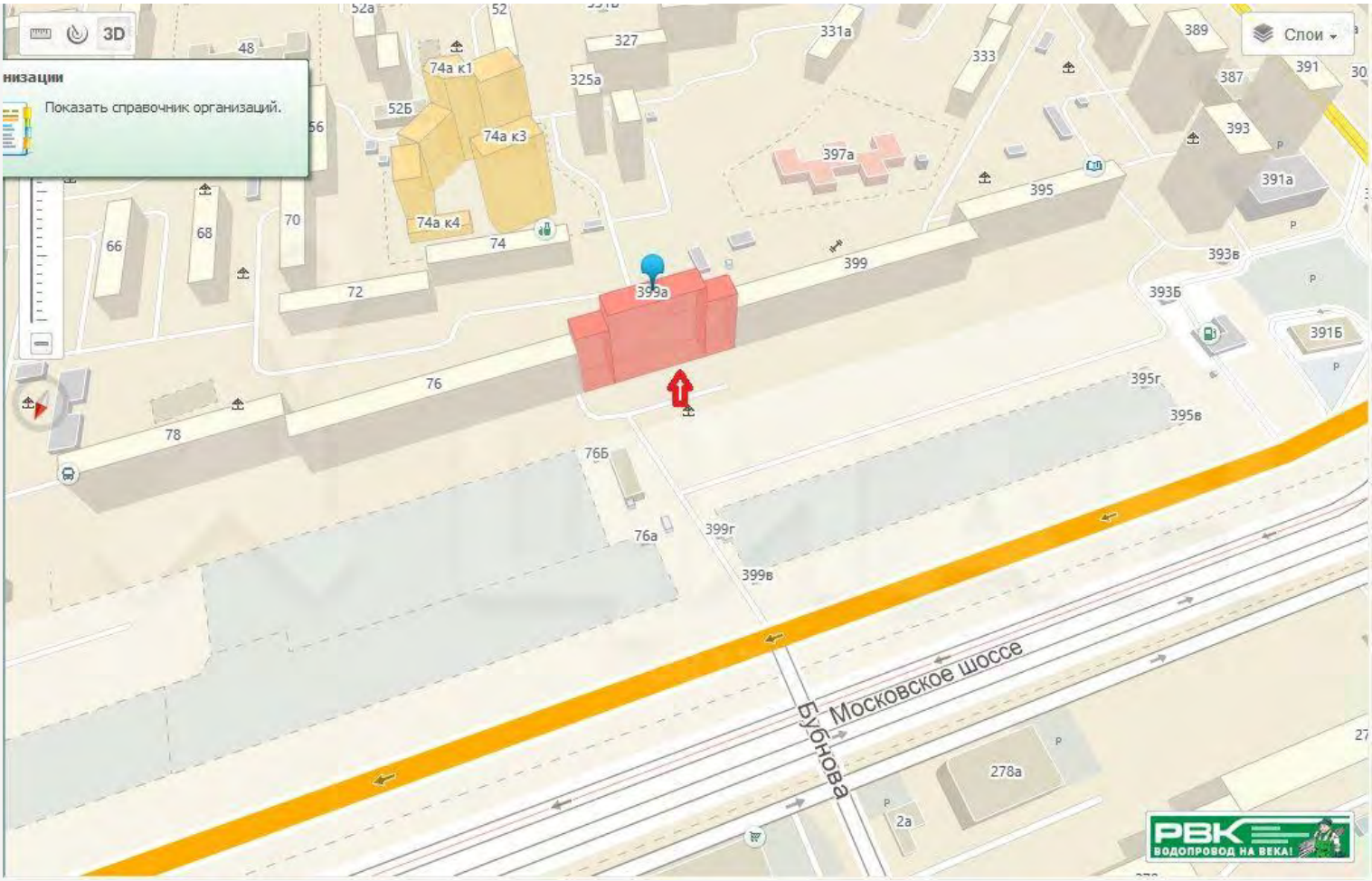

МКС
Управляющая компания
ООО МКС .Самара
Магазин
ПРОДУКТЫ



Магазин
ПРОДУКТЫ



НОТА


3D
низации
Показать справочник организаций.
Слои
74а к1
74а к3
74а к4
399а
397а
Московское шоссе
Бубнова
278а
2а
РВК
ВОДОПРОВОД НА ВЕКА!

Свободное назначение, 148,1 м²

в ЖК «На Проспекте Кирова», сдан

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348

148,1 м²	1 из 16	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагается в аренду универсальное помещение с ремонтом, расположено на первом этаже многоэтажного жилого дома весь первый этаж здания - функционирующие нежилые помещения. Первая линия, хороший евро ремонт, свой санузел, все коммуникации, мощности 15 кВт. Отличный вид из окон. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Будем рады ответить на все интересующие Вас вопросы по телефону и назначить для Вас просмотр!

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	100 000 ₽/мес.
Ставка	8 103 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 16 666 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

100 000 ₽

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года

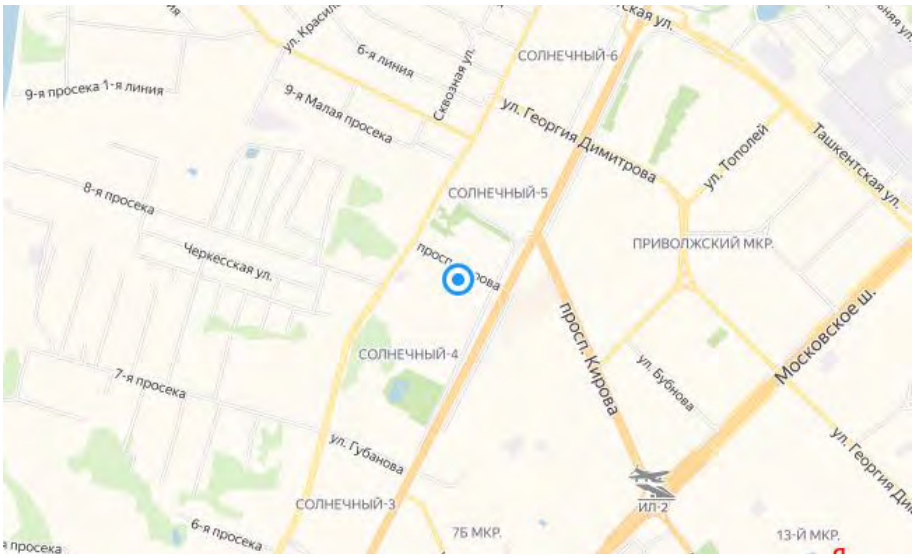
+7 958 732-28-95

Иван Матвеев
Нет отзывов

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

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просп. Кирова, 348



Общая площадь	148,1 м²

О доме

Год постройки	2012
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	4
Квартир	200
Средняя цена за м^2	59 682 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,9 %
Динамика ставки за год жилая	-1,2 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	-
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м^2	54 531 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,1 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 150 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 1,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 2,1 %

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

HOSTEL

Офис, 178 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак1

178 м²	1 из 27	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

г. Самара. Промышленный район, проспект Кирова, д. 322Ак2 Общая площадь: 178 кв. м. Этаж/этажность: 1/27. Над помещением располагается жилой этаж. Назначение здания, где располагается помещение: жилое. Наличие отдельного входа: есть. Окна выходят: окна во двор и на улицу. Возможность разгрузки грузовых машин: газелей, большегрузного транспорта Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция и баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома. Высота потолков: 3 м. Наличие: пожарной сигнализации - есть. Планировка: свободная . Возможность перепланировки. Выделенная мощность: 7 кВт. Трхфазный ввод. Возможность увеличение: есть. Ремонт в помещении: делается под арендатора Инфраструктура: ближайшая остановка в 100 метрах. В радиусе 100 м. находится Ипподром арена, Макси Дом, Гипермаркет Магнит, офисы, кафе, магазины. Использование: торговая площадь, офис, мед. учреждение, детский садклуб, парикмахерская, салон красоты. Под продукты не рассматривают. Большая парковка. Помещение с торца здания, выходит на пешеходную тропу и проезжую часть. Находится напротив входа в спорткомплекс Ипподром Арена. ЖК Фаворит расчитан на 7000 жителей. Высокий пешеходный и авто трафик. Стоимость аренды: 115 700 рублей+ к/у.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	115 700 ₽/мес.
Ставка	7 800 ₽ за м²/год

115 700 ₽

УСН; без комиссии

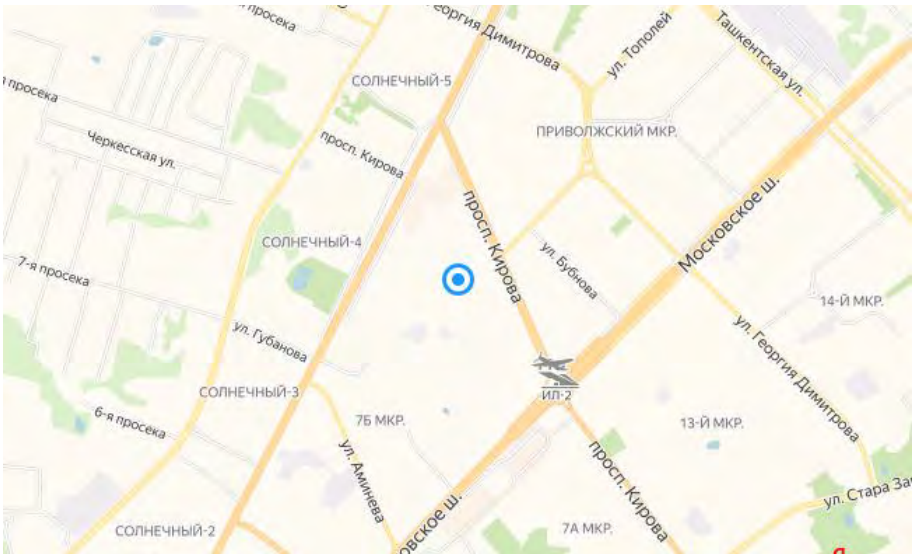
Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

+7 958 732-12-69

Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, просп. Кирова, 322Ак1



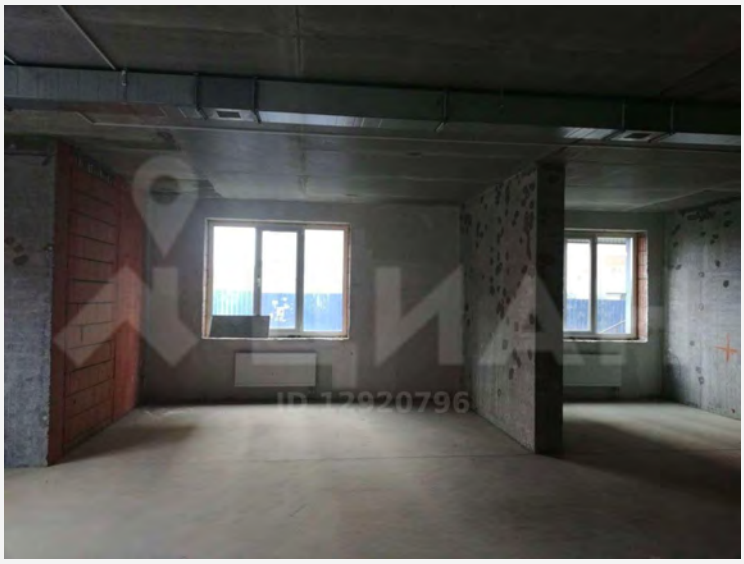
Общая площадь	178 м²

О районе

Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м^2	-
Динамика цены за м^2 за год жилая	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться



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»® _____ >>