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.Л. Филатов

Экз. №_1_

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ
№800-105-14-0319-14

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.
по адресу:
Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"

по состоянию на 19 марта 2019 года.
(дата составления отчета: 19 марта 2019 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «ОКБС»**

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Первый Рентный»
Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В".

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 19 марта 2019 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 19 марта 2019 года без НДС округленно, составляет:

12 088 000,00 руб. (Двенадцать миллионов восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС» В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1 Объект оценки (общая информация) 5
1.2 Основания для проведения оценки 5
1.3 Результаты оценки 6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
2.1 Перечень объектов оценки 9
2.2 Краткие данные об оценщиках 10
2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 11
2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки 11
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 12
3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 12
3.1.1 Заявление оценщика 13
3.1.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 14
3.1.3 Сведения о независимости оценщика 14
4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 15
4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 15
4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 15
4.3 Международные стандарты оценки 15
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 17
5.2 Оцениваемые права 17
5.3 Обременения оцениваемых прав 17
5.4 Фотографии объекта оцени 18
5.5 Местоположение на карте г. Самара 21
5.6 Местоположение и характеристики объекта оценки 23
5.6.1 Данные портала Rosreestr.ru 24
5.6.2 Определение класса объекта оценки: 27
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 29
6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 29
6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки 36
6.3 Анализ рынка объекта оценки 37
6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 39
6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 39

6.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 40
6.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 43
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 44
8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 48
8.1 Общие понятия и определения 48
8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости 51
8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход 51
8.2.2 Доходный подход 53
8.2.3 Затратный подход 55
8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 56
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 59
9.1 Объекты-аналоги 60
9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 62
9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – часть помещений находящаяся на 1 этаже 64
9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу: 68
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 69
10.1 Объекты-аналоги по аренде 70
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 72
10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. 74
10.3 Определение ставки дисконтирования 78
10.4 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.... 92
11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 94
12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 95
13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ 96
14 ПРИЛОЖЕНИЯ 97

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В".

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2
	Итого:			**495,10**		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №5 от 11 марта 2019 года

1.3 Результаты оценки

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 19 марта 2019 года без НДС составляет:

12 088 000,00 руб. (Двенадцать миллионов восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	6 023 208,64
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	6 064 791,36
	Итого:			**495,10**	**12 088 000,00**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	19 марта 2019 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №5 от 11 марта 2019 года
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №5 от 11 марта 2019 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения РФ, 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения РФ, 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	19 марта 2019 года.
Срок проведения оценки:	С 11 марта 2019 года по 19 марта 2019 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-14-0319-14

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:	40702810003700000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Свидетельство о гос. рег. права
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.
	Итого:			**495,10**			

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 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1 Заявление оценщика

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

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, мнением и выводами оценщика.

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

Настоящим ООО «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.

3.1.3 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./

19 марта 2019 года

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « 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 – 19 марта 2019 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Кол-во листов
1	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.	2
	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.	2
*	**ИТОГО**	**4**

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено копией Свидетельства о регистрации права.[1]

Субъектом права на объект оценке являются: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

[1] *Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.*

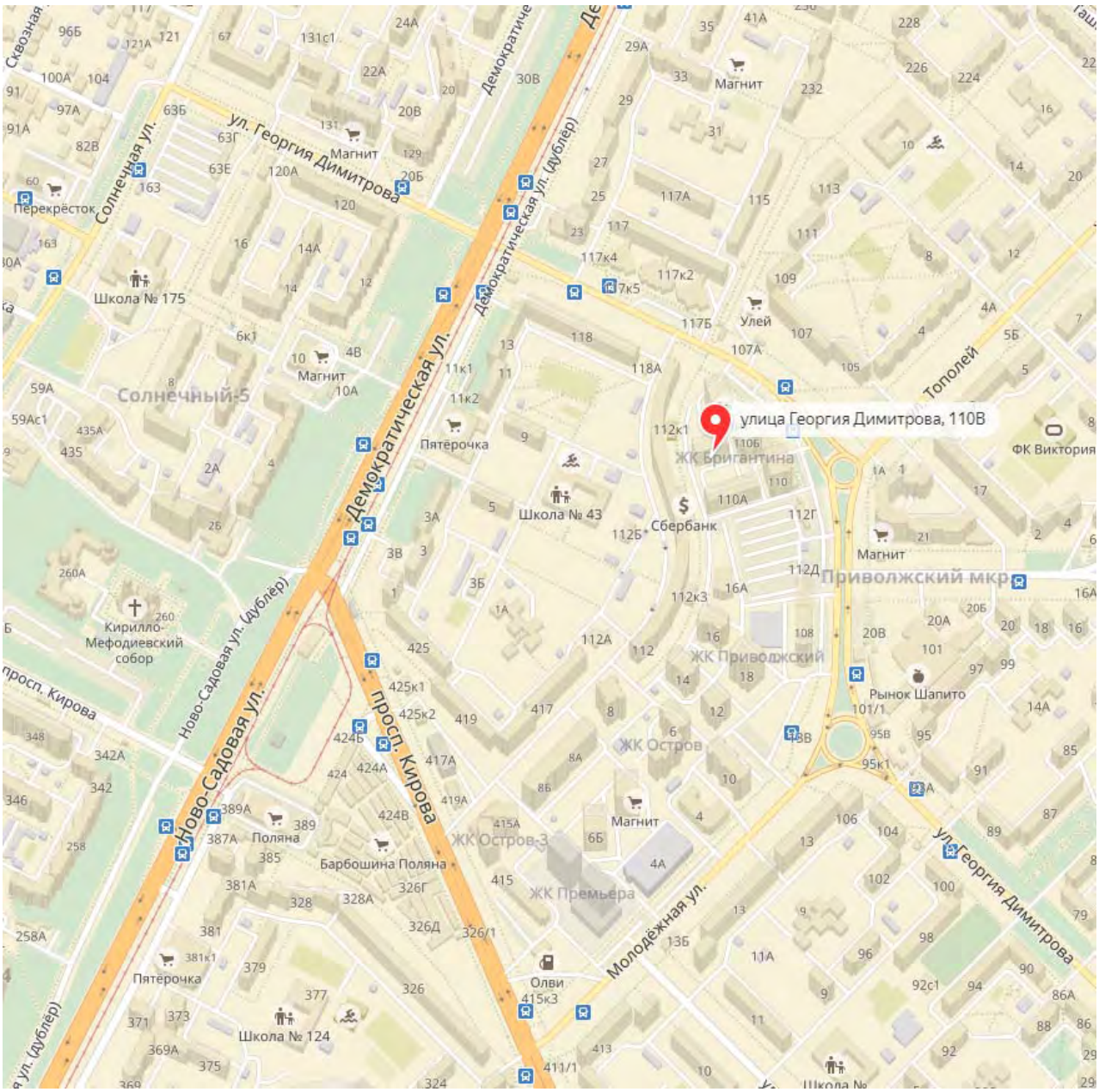
5.4 Фотографии объекта оцени

ВЫХОД

TWINS

TWINS

5.5 Местоположение на карте г. Самара

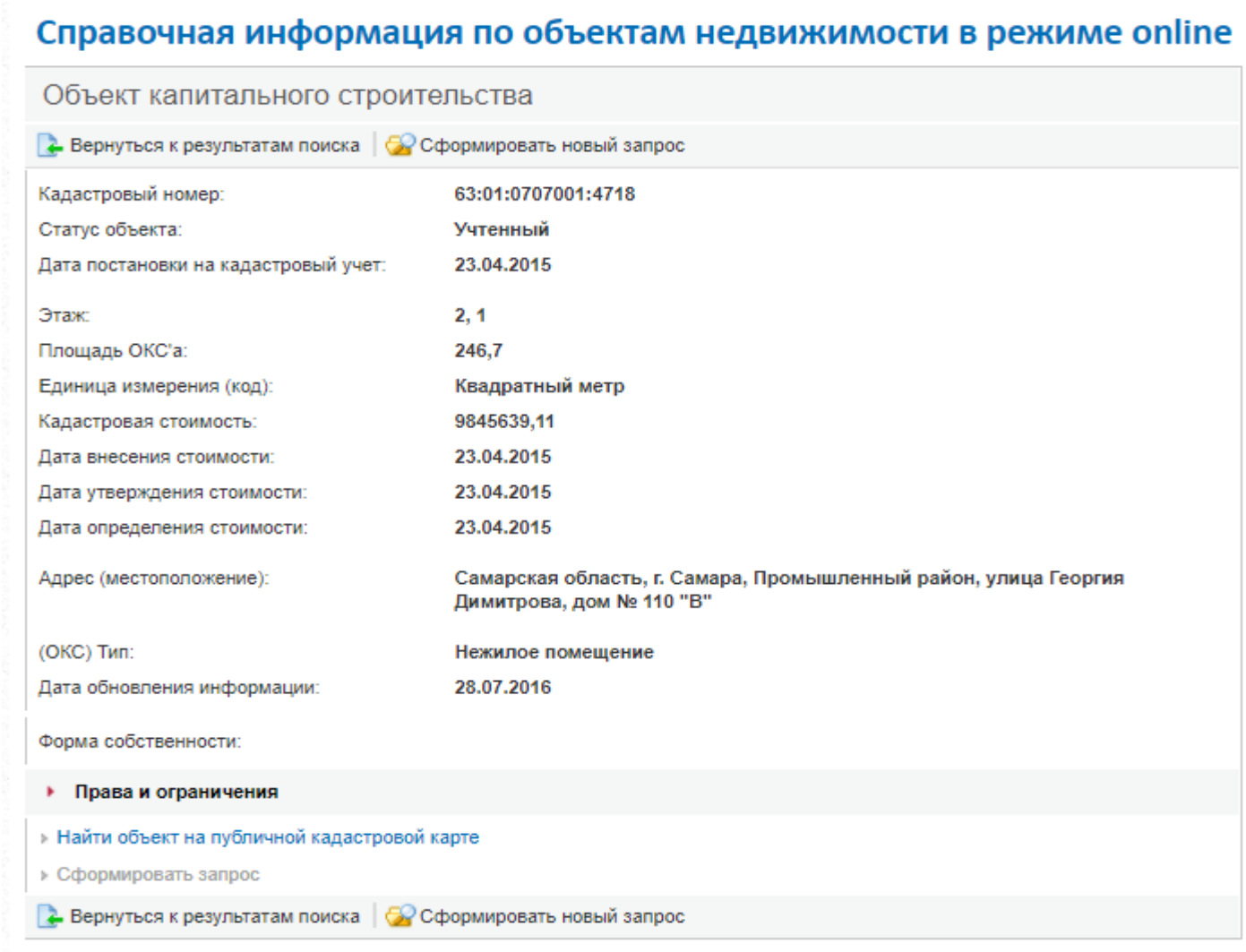

улица Георгия Димитрова, 110В
Демократическая ул.
Ново-Садовая ул.
просп. Кирова
ул. Георгия Димитрова
Молодёжная ул.
Солнечная ул.
Тополей
Школа № 175
Школа № 43
Школа № 124
Пятёрочка
Магнит
Сбербанк
Улей
Олви
Рынок Шапито
ФК Виктория
Кирилло-Мефодиевский собор
Барбошина Поляна
Поляна
Солнечный-5
Приволжский мкр
ЖК Бригантина
ЖК Приволжский
ЖК Остров
ЖК Остров-3
ЖК Премьера

5.6 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В".

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Свидетельство о гос. рег. права
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.
	Итого:			**495,10**			

5.6.1 Данные портала Rosreestr.ru



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	63:01:0707001:4718
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.04.2015
Этаж:	2, 1
Площадь ОКС'а:	246,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	9845639,11
Дата внесения стоимости:	23.04.2015
Дата утверждения стоимости:	23.04.2015
Дата определения стоимости:	23.04.2015
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	28.07.2016

Форма собственности:

Права и ограничения

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**63:01:0707001:4719**
Статус объекта:	**Учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**23.04.2015**
Этаж:	**2, 1**
Площадь ОКС'а:	**248,4**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**9913485,02**
Дата внесения стоимости:	**23.04.2015**
Дата утверждения стоимости:	**23.04.2015**
Дата определения стоимости:	**23.04.2015**
Адрес (местоположение):	**Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение**
Дата обновления информации:	**28.07.2016**
Форма собственности:	

Права и ограничения

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Свидетельство о гос. рег. права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.	9 845 639,11
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.	9 913 485,02
	Итого:			**495,10**			**19 759 124,13**

5.6.2 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

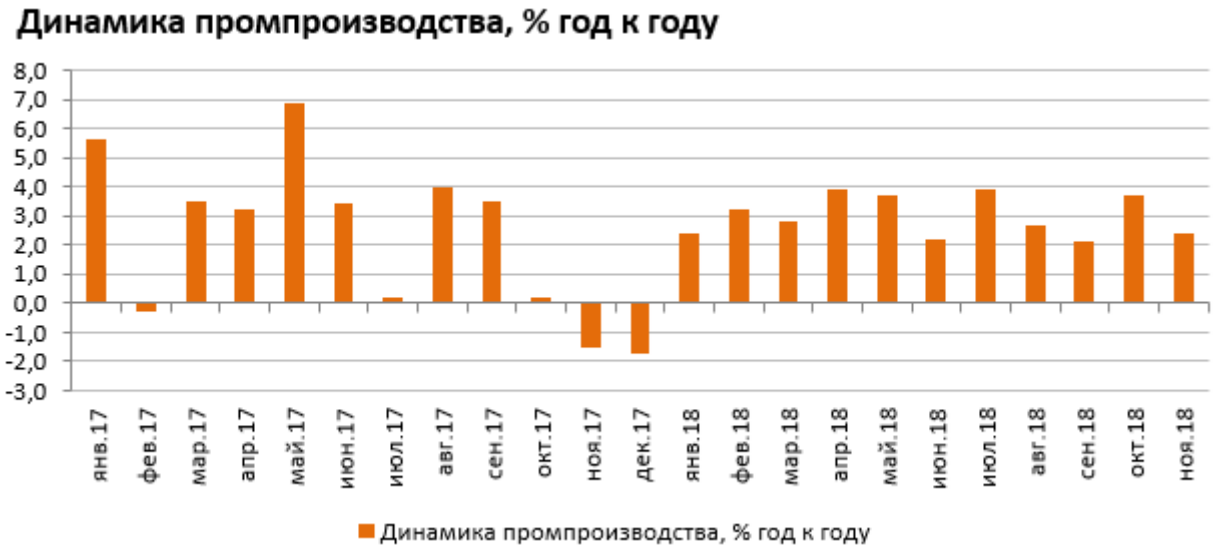
На основании проведенного анализа и приведенной выше классификации, класс объекта оценки определен как «В».

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в ноябре (здесь и далее: г/г) замедлился до 1,8% после роста на 2,8% по уточненной оценке месяцем ранее. По итогам января-ноября 2018 года ведомство оценило рост экономики страны также в 1,8%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

По данным Росстата, в ноябре 2018 года рост промышленного производства замедлился до 2,4% после роста на 3,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре 2018 года промпроизводство снизилось на 0,4%. По итогам января-ноября 2018 года рост промышленного производства составил 2,9%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** рост выпуска продукции ускорился до 7,8% с 7,4% в октябре. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** - нулевая динамика после увеличения на 2,7% в октябре. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск увеличился на 2,4% после падения на 3,2% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «**Водоснабжение**» ускорился до 7% после 4,8% в октябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Август'18	+4,5	+2,2	+0,1	+5,5
Сентябрь'18	+6,9	-0,1	-0,4	+6,0
Октябрь'18	+7,4	+2,7	-3,2	+4,8
Ноябрь'18	+7,8	+0,0	+2,4	+7,0
Январь-ноябрь'18	**+3,8**	**+2,9**	**+1,3**	**+1,4**

Таким образом, рост промышленного производства в ноябре поддержал добывающий сектор, а также «**Электроэнергия, газ и пар**» и «**Водоснабжение**». При этом замедлению

динамики роста промышленности способствовало прекращение роста в обрабатывающей промышленности.

Вид продукции	Январь-ноябрь 2018	Ноябрь 2018 / Ноябрь 2017	Январь-ноябрь 2018 / Январь-ноябрь 2017
Добыча угля, млн тонн	401	+8,2%	+7,1%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	507	+3,9%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	580	+3,3%	+5,3%
Мясо скота, млн тонн	2,4	+16,1%	+12,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,4	-3,7%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,9	-0,4%	+0,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	120	-2,9%	-10,1%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,1	-5,8%	-4,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	19,3	+1,9%	-5,3%
Цемент, млн тонн	50,7	+0,8%	-2,2%
Бетон товарный, млн м3	28,1	-2,0%	-2,7%
Прокат готовый, млн тонн	56,3	+4,6%	+2,3%
Трубы стальные, млн тонн	11	-8,0%	+2,4%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	+18,4%	+15,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	140	-14,3%	-2,8%

По итогам января-ноября 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля** (+6,9%), **нефти** (+6,2%) и **природного газа**(+5,3%). Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мяса скота** по-прежнему увеличивается (рост ускорился с 12% за 10 месяцев до 12,4% за январь-ноябрь), однако производство **мяса птицы** в октябре-ноябре сократилось, а динамика выпуска с начала года стала отрицательной (-0,2%). Динамика **стройматериалов** остается разнонаправленной: в частности, в ноябре производство **цемента**выросло на 0,5%, **блоков и прочих строительных изделий** – увеличилось на 1,9%. С другой стороны, выпуск **бетона** и **керамического кирпича** сократился на 2% и 5,8% соответственно. В тяжелой промышленности производство **стальных труб** в ноябре снизилось, при этом оно замедлило свой рост с начала года до 2,4% с 3,4% (по сравнению с динамикой за десять месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей** (+15,1%), в то время как производство **грузовых автотранспортных средств** по итогам января-ноября 2018 года снизилось на 2,8%.

Кроме того, во второй половине декабря Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 10 месяцев 2018 года. Он составил 11,6 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 8,7 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 32,8% после 34,4% по итогам января-сентября 2018 года.

Показатель	Январь-октябрь 2018 г.	Справочно: Январь-октябрь 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+11 551,6	+8 698,1
Доля убыточных предприятий	29,6%	28,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-октябре 2018 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2018 г. / Январь-октябрь 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+287,2	+11,2%
Добыча полезных ископаемых	+3 944,4	+79,3%
Обрабатывающие производства	+3 060,8	+23,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+506,3	+5,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+507,2	+4,4%
Водоснабжение	+33,2	+87,1%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 943,2	+72,9%
Строительство	+31,1	-56,7%
Транспортировка и хранение	+834,8	-20,2%
Информация и связь	+264,2	-11,2%

По итогам января-октября 2018 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Добыча полезных ископаемых**» (сальдированный результат вырос на 79,3%), **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (+72,9%), а также **«Водоснабжение»** (+87,1%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент **«Строительство»** (-56,7%).

Банковский сектор после 114 млрд руб. прибыли в октябре, заработал 97 млрд руб. в ноябре. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 73,3 млрд руб. В ноябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 177 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 декабря российские банки заработали 1,3 трлн руб. по сравнению с 870 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-ноябрь 2018 года составила 758,9 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Говоря о прочих показателях банковского сектора в ноябре, стоит отметить увеличение объема его активов на 1,5% (до 92 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 91 млрд руб. (+0,3%). Объем **розничного кредитования** вырос на 318 млрд руб. (+2,2%). Таким образом, по состоянию на 1 декабря 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 47,8 трлн руб. Мы ожидаем, что на фоне сохранения инфляции на комфортном уровне (около 4,5%), возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Что касается потребительской инфляции, то недельный рост цен в декабре держался на уровне 0,2-0,3%, а по итогам месяца она составила 0,8%. В целом за 2018 год инфляция составила 4,3%, превысив среднесрочную цель Банка России (4%).

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.

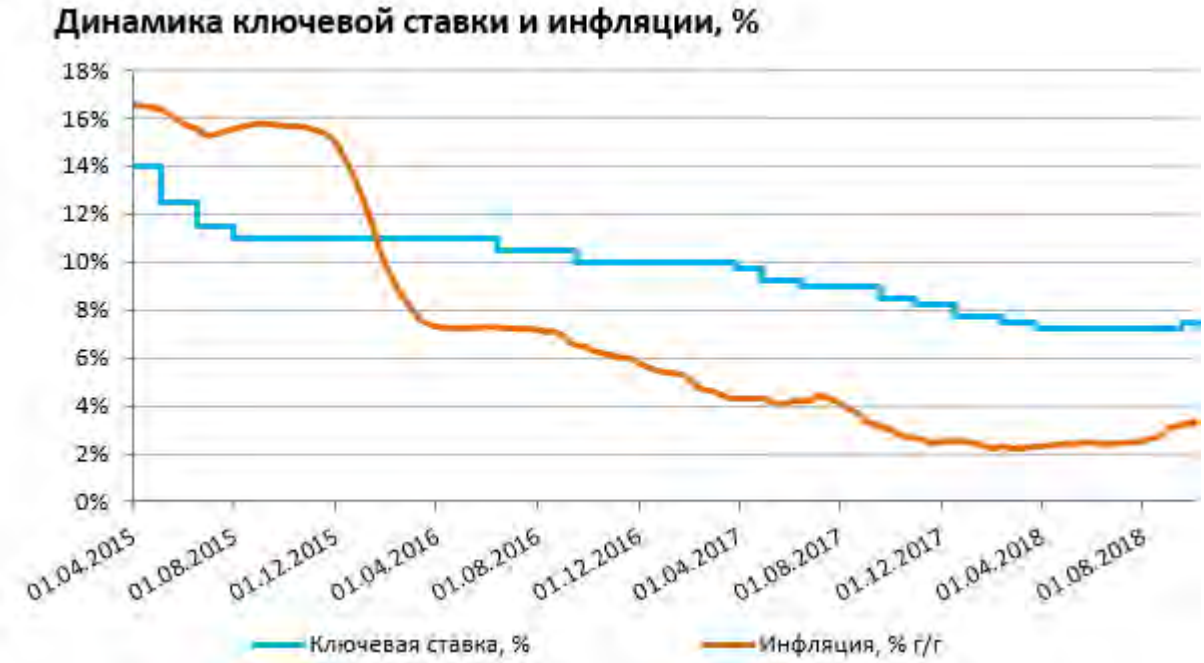
Месяц	2017	2018
Сентябрь	-0,1%	0,4%
Октябрь	0,2%	0,5%
Ноябрь	0,2%	0,5%
Декабрь	0,4%	0,8%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В декабре среднее значение курса составило 67,3 руб. после 66,4 руб. за доллар месяцем ранее. К концу декабря курс доллара вырос до 69,5 руб. на фоне стремительного снижения цен на нефть во второй половине месяца.

Динамика официального курса доллара США в 2018 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август	62,8	68,1	66,1
Сентябрь	68,1	65,6	67,7
Октябрь	65,6	65,8	65,9
Ноябрь	65,8	66,6	66,4
Декабрь	66,6	69,5	67,3

Стоит отметить, что 14 декабря состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 0,25 п.п. до 7,75%. По заявлению представителей ЦБ, «…принятое решение носит упреждающий характер и направлено на ограничение инфляционных рисков, которые остаются на повышенном уровне, особенно на краткосрочном горизонте». При этом Банк России поднял прогноз инфляции на конец 2019 года до 5-5,5% с возвращением к 4% в 2020 году. На данный момент наш прогноз инфляции на 2019 год остается без изменений, мы считаем, что темп роста потребительских цен в 2019 году составит 4,5%, при этом в течение года инфляция может временно превышать этот уровень.



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-октября 2018 года составил 362 млрд долл. (+28,1%). В то же время товарный импорт составил 205 млрд долл. (+6,7%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 157 млрд долл. (+73,5%).

Как можно заметить, начиная со II квартала 2018 года темпы роста экспорта на годовом окне стабильно превышают 20%, при этом в течение большей части 2018 года темпы

роста импорта снижались. Это сформировало предпосылки для роста положительного сальдо внешней торговли. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-октябре 2018 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-октябрь 2018 / Январь-октябрь 2017, %
Экспорт, в т. ч.	362,0	+28,1
Топливно-энергетические товары	236,5	+36,3
Металлы и изделия из них, в т. ч.	36,6	+25,4
черные металлы	23,0	+30,3
цветные металлы	12,3	+16,7
Машины, оборудование и транспортные средства	21,5	+5,1
Продукция химической промышленности, в т. ч.	22,1	+14,0
калийные удобрения	1,4	-8,1
азотные удобрения	2,2	+16,3
Продовольственные товары и с/х сырье	20,3	+26,2
Импорт, в т. ч.	205,0	+6,7
Машины, оборудование, транспортные средства	92,7	+5,2
Продовольственные товары и с/х сырье	24,0	+3,3
Продукция химической промышленности	36,0	+9,5

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам января-октября 2018 года. В частности, экспорт топливно-энергетических товаров вырос на 36,3% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт металлов и изделий из них вырос на 25,4%. Экспорт продукции химической промышленности увеличился на 14% на фоне роста экспорта азотных удобрений (+16,3%). Негативная динамика экспорта калийных удобрений показывает снижение на 8,1% (спад замедлился по сравнению с падением на 10,1% по итогам 9 месяцев 2018 года). Что касается импорта, то здесь отметим рост ввоза продукции химической промышленности (+9,5%). В то же время ввоз машин, оборудования и транспортных средств увеличился на 5,2%, а рост импорта продовольственных товаров и с/х сырья замедлился с 4,1% до 3,3%.

Показатель	Январь-сентябрь 2017	Январь-сентябрь 2018	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	19,7	76,1	> в 3,9 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	13,7	31,1	> в 2,3 раза
	1.12.17	**1.12.18**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	431,6	462,1	+7,1%
	1.10.17	**1.10.18**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	529,5	470,2	-11,2%

Отметим, что в конце декабря 2018 года Банк России представил уточненную оценку сальдо счета текущих операций платежного баланса страны по итогам января-сентября 2018 года. Оценка пересмотрена в сторону повышения на 26,7 млрд долл. В комментарии

ЦБ отмечается, что «…чистое кредитование остального мира, сформированное профицитом счета текущих операций платежного баланса, было осуществлено в форме накопления международных резервов и иностранных активов прочих секторов при продолжающемся снижении внешних обязательств экономики». Также ЦБ пересмотрел величину оттока капитала по итогам 9 месяцев 2018 года с 31,9 млрд долл. до 31,1 млрд долл.

Выводы:

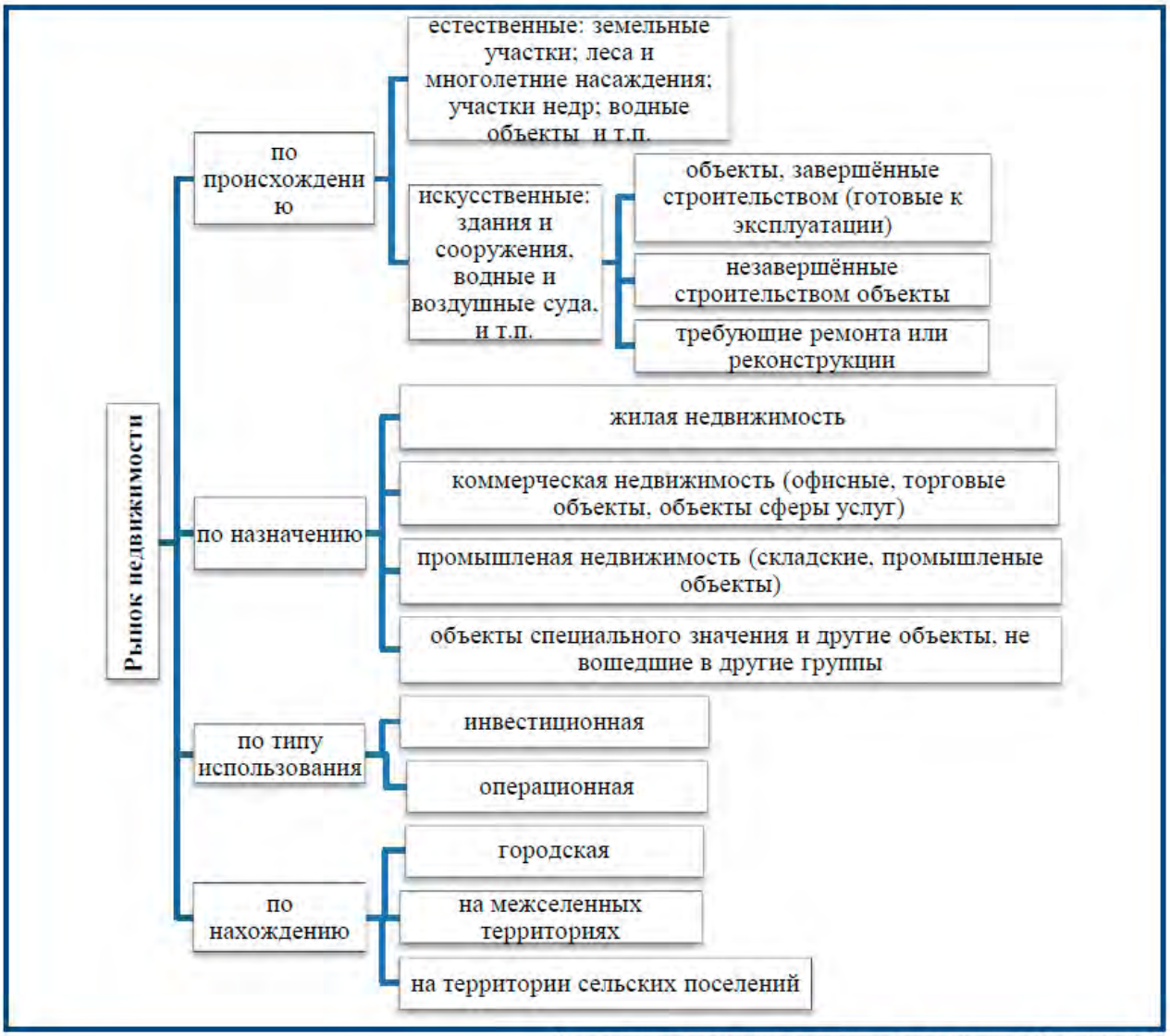
- ***Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в ноябре 2018 года составил 1,8%, при этом рост экономики за 11 месяцев ведомство оценивает также в 1,8%;***
- ***Промпроизводство в ноябре 2018 года в годовом выражении увеличилось на 2,4%, а по итогам января-ноября 2018 года промышленность выросла на 2,9%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-октябре 2018 года составил 11,6 трлн руб. по сравнению с 8,7 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,8 п.п. до 29,6%;***
- ***Банковский сектор в ноябре заработал 97 млрд руб. прибыли. По итогам 11 месяцев 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,3 трлн руб. по сравнению с 870 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;***
- ***Рост потребительских цен в декабре 2018 года составил 0,8%, при этом по итогам 2018 года инфляция составила 4,3%;***
- ***Величина ключевой процентной ставки ЦБ повышена на 0,25 п.п. с 7,5% до 7,75%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в декабре 2018 года выросло до 67,3 руб. по сравнению с 66,4 руб. в ноябре на фоне падения цен на нефть;***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно уточненным данным ЦБ, по итогам января-сентября 2018 года выросло в 3,9 раза до 76,1 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,3 раза до 31,1 млрд долл.;***
- ***Значение внешнего долга страны на годовом окне сократилось на 11,2% и по состоянию на 1 октября 2018 года составило 470,2 млрд долл.***

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

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

6.3 Анализ рынка объекта оценки

Состояние рынка коммерческой недвижимости Самары

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

Рынок предложений в области коммерческой недвижимости Самары по итогам первого полугодия 2014 года выглядит так: на продажу уже выставлены 1096 объектов, а для аренды предложено 1027 объектов, поэтому аренда офиса в Самаре более чем возможна.

Предложения от застройщиков

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

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

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

Аренда коммерческой недвижимости в Самаре

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

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

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

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

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
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, 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я, 129
8	Площадь, кв.м.	320,00	423,00	363,00	82,00	129,00
9	Стоимость, руб. с НДС	14 000 000,00	23 000 000,00	15 200 000,00	4 390 000,00	5 700 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	43 750,00	54 373,52	41 873,28	53 536,59	44 186,05

11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	36 458,33	45 311,27	34 894,40	44 613,83	36 821,71
12	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
13	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/191260670/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/192698229/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/174191457/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/198714721/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/195676394/

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

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

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

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

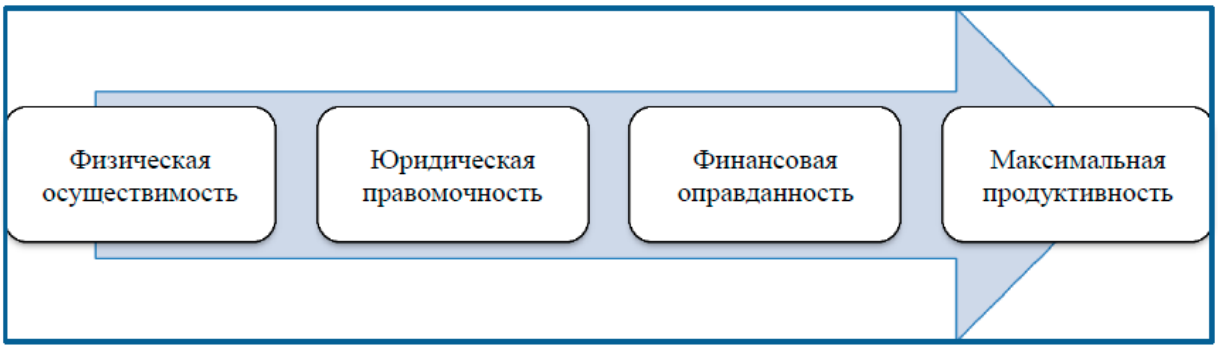
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 30 000 руб. за один квадратный метр до 50 000 руб. за один квадратный метр.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

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

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
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. М. 2005)*
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. М. 2005)*
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. М. 2005)*
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. М. 2005)
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. М. 2005)*
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 обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (*Международные стандарты оценки).*

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе 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.

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
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, 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я, 129
8	Площадь, кв.м.	320,00	423,00	363,00	82,00	129,00
9	Стоимость, руб. с НДС	14 000 000,00	23 000 000,00	15 200 000,00	4 390 000,00	5 700 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	43 750,00	54 373,52	41 873,28	53 536,59	44 186,05
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	36 458,33	45 311,27	34 894,40	44 613,83	36 821,71
12	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
13	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/191260670/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/192698229/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/174191457/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/198714721/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/195676394/

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

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 168, корректировка на уторгование для объектов недвижимости из доверительного интервала составляет 9,9-10,8% в меньшую сторону.

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

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%

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

В рамках данного отчета корректировка составит – 10,30%.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – март 2019 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

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 площадь объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 98, корректировка составит:

Таблица 98

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)								
Площадь, кв.м		аналог						
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,69	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера

Матрицы коэффициентов

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.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	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, 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я, 129
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		14 000 000	23 000 000	15 200 000	4 390 000	5 700 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	246,7-248,4	320,00	423,00	363,00	82,00	129,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**43 750,00**	**54 373,52**	**41 873,28**	**53 536,59**	**44 186,05**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**37 076,27**	**46 079,25**	**35 485,83**	**45 369,99**	**37 445,81**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**40 291,43**				
	Коэффициент вариации		**12,46%**				
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		37 076,27	46 079,25	35 485,83	45 369,99	37 445,81
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		-3 818,86	-4 746,16	-3 655,04	-4 673,11	-3 856,92
	Скорректированная ед. цена		33 257,41	41 333,09	31 830,79	40 696,88	33 588,89
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		33 257,41	41 333,09	31 830,79	40 696,88	33 588,89
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		33 257,41	41 333,09	31 830,79	40 696,88	33 588,89
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, 110	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я, 129
	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		33 257,40	41 333,10	31 830,80	40 696,90	33 588,90
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		33 257,40	41 333,10	31 830,80	40 696,90	33 588,90
12	**Площадь, кв.м**	246,7-248,4	320,0	423,0	363,0	82,0	129,0
	Корректировка		**10,00%**	**10,00%**	**10,00%**	**-10,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		3 325,74	4 133,31	3 183,08	-4 069,69	0,00
	Скорректированная ед. цена		36 583,14	45 466,41	35 013,88	36 627,21	33 588,90
13	**Тип отделки**	Без отделки	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		**0,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-9 547,95	-7 352,91	-7 691,71	-7 053,67
	Скорректированная ед. цена		**36 583,14**	**35 918,46**	**27 660,97**	**28 935,50**	**26 535,23**
	Среднее значение, руб./кв.м		**31 126,66**				
14	**Коэффициент вариации**		**15,29%**				
15	**Число внесенных корректировок**	16,00	2	3	3	3	2
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-493,1**	**-10 160,8**	**-7 824,9**	**-16 434,5**	**-10 910,6**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-1,13%**	**-18,69%**	**-18,69%**	**-30,70%**	**-24,69%**
		1,00	0,125	0,188	0,188	0,188	0,125
		31,96	8,000	5,319	5,319	5,319	8,000
18	**Удельный вес**	1,00	0,250	0,166	0,166	0,166	0,250
19	**Удельная стоимость**		9 145,79	5 962,46	4 591,72	4 803,29	6 633,81

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**31 137,07**					

9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м^2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	31 137,07	7 681 515,17	7 681 515,17
	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	31 137,07	7 734 448,19	7 734 448,19
	Итого:			**495,10**		**15 415 963,36**	**15 415 963,36**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В", при использовании сравнительного подхода по состоянию на 19 марта 2019 года без НДС составляет:

15 415 963,36 руб. (Пятнадцать миллионов четыреста пятнадцать тысяч девятьсот шестьдесят три рубля 36 копеек)

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Демократическая ул., 37	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 8а
8	Площадь, кв.м.	140,00	143,00	99,80	70,00	90,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 000,00	4 800,00	7 215,00	8 400,00	6 667,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 000,00	4 000,00	6 012,50	7 000,00	5 555,83
11	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
12	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
13	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/202893263/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/202483010/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/202329264/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/191750029/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/200884739/

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 168 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 8,6-9,7% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 9,2%

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

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 – март 2019 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 площади могут значительно различаться в зависимости от местоположения, которое определяется характером окружающей застройки, престижностью района и другими факторами. Все Аналоги расположены в сопоставимых районах, ставки не корректировались.

Корректировка на площадь объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 101, корректировка составит:

Таблица 101

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
	50-100	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
	100-250	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
	250-500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
	500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
	1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,05
	1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
	>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера

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.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Демократическая ул., 37	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 8а
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		6 000	4 800	7 215	8 400	6 667
3	**Площадь объекта, кв.м**	246,7-248,4	140,00	143,00	99,80	70,00	90,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		**6 000,00**	**4 800,00**	**7 215,00**	**8 400,00**	**6 667,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**5 084,75**	**4 067,80**	**6 114,41**	**7 118,64**	**5 650,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**5 607,12**				
	Коэффициент вариации		**20,31%**				
6	**Имущественные права**	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 084,75	4 067,80	6 114,41	7 118,64	5 650,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**

	Корректировка ед. цены		-467,80	-374,24	-562,53	-654,91	-519,80
	Скорректированная ед. цена		4 616,95	3 693,56	5 551,88	6 463,73	5 130,20
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		4 616,95	3 693,56	5 551,88	6 463,73	5 130,20
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		4 616,95	3 693,56	5 551,88	6 463,73	5 130,20
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, Молодежная ул., 6	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Демократическая ул., 37	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 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		4 617,00	3 693,60	5 551,90	6 463,70	5 130,20
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		4 617,00	3 693,60	5 551,90	6 463,70	5 130,20
12	**Площадь, кв.м**	246,7-248,4	140,0	143,0	99,8	70,0	90,0
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-5,00%**	**-5,00%**	**-5,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-277,60	-323,19	-256,51
	Скорректированная ед. цена		4 617,00	3 693,60	5 274,30	6 140,51	4 873,69
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		**-22,00%**	**-22,00%**	**-22,00%**	**-22,00%**	**-22,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**4 617,00**	**3 693,60**	**5 274,30**	**6 140,51**	**4 873,69**
	Среднее значение, руб./кв.м		**4 919,82**				
14	**Коэффициент вариации**		**18,22%**				
15	**Число внесенных корректировок**	13,00	2	2	3	3	3
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-467,8**	**-374,2**	**-840,1**	**-978,1**	**-776,3**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-7,80%**	**-7,80%**	**-11,64%**	**-11,64%**	**-11,64%**
		1,00	0,154	0,154	0,231	0,231	0,231
		25,98	6,494	6,494	4,329	4,329	4,329
18	**Удельный вес**	1,00	0,250	0,250	0,167	0,167	0,167
19	**Удельная стоимость**		1 154,25	923,40	880,81	1 025,47	813,91

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**4 797,84**					

10.3 Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = On + Of$$

где: R - коэффициент капитализации;
On - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);
Of - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$O_n = R_f + S_1 + S_2$$

где: O_n - ставка дисконтирования;
R_f - безрисковая ставка;
S_1 - риск инвестирования;
S_2 - риск низкой ликвидности.

Безрисковая ставка

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

Исходя из этого, за безрисковую ставку доходности принят Индекс государственных облигаций (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России)[2]. Безрисковая ставка дохода (R_f) определена на основе последних рыночных данных и составила R_f = 8,67%

14.03.2019	7,22	7,27	7,32	7,38	7,65	7,86	8,12	8,28	8,45	8,60	8,67	8,72
13.03.2019	7,21	7,25	7,30	7,36	7,64	7,86	8,13	8,29	8,45	8,58	8,63	8,67
12.03.2019	7,15	7,21	7,28	7,35	7,64	7,86	8,13	8,29	8,44	8,56	8,61	8,63
11.03.2019	7,15	7,21	7,28	7,35	7,64	7,88	8,17	8,33	8,47	8,57	8,61	8,64

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

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

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

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

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

Таблица 10-1 **Расчет риска инвестирования**

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

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

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

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

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

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

Риск низкой ликвидности (S_2). при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата воженных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции.

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича время ликвидности объектов недвижимости в 2007 – 2018 гг. составляет:

Рисунок 10-1 Время ликвидности объектов недвижимости

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Помещения (здания)								
1	**Производственные**								
	Иркутск	5…7	5…8	6…8		5…9			3…9,9
	Киров	5…8	6…9	7…9		4,5…5,5			6,1…10,8
	Москва	4…6	5…7	6…9	6…9	6…12	6…10	5…11	0,8…5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7…9	7…10	6…9	8…10	8…12	5…10	6…12	0,9…4,4
	Санкт-Петербург	7…8	6…8	5…9	5…8	6…10			
2	**Торговые**								
	Иркутск		4…5	3…5	4…6	4…8	2…3		0,7…1,7
	Киров	4…7	3…6	4…5	4…5	4…7			2…4
	Москва	3…5	3…6	3…7	4…8	4,5…9	3,5…8	2…7	0,3…4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4…7	5…8	4…7	5…8	5…9	2…8	1…6	0,9…2,8
3	**Офисные**								
	Москва	5…6	4…7	4…6	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8…10	7…9	7…11	8…10	8…11		6…12	
	Иркутск	-	-	-	3…5	4…6			
	Санкт-Петербург	5…9	4…8	4…7	5…8	7…10			
4	**Гостиницы**								
	Москва	8…10	7…9	7…8	7…8	7…9		9…14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7…9	8…10	8…12	9…11	9…12		8…16	

Источник информации: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1.

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

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 7 месяцев в среднем. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

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

где: Тэксп – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

Тогда риск низкой ликвидности составит:

$S_2 = 8,67\%* 7 / 12 = 5,06\%$.

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,67%
Премия за риск вложения в недвижимость	3,00%
Премия за низкую ликвидность	5,06%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	1,20%
Ставка дисконтирования дохода	**19,93%**
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	**20,00%**

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

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

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

Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта;
Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.
Модель Гордона. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины годового износа и капитальных вложений равны.

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

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

где:
$\mathbf{V_{(term)}}$ – стоимость в постпрогнозный период;
$\mathbf{CF_{(t+1)}}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;

R – ставка дисконта;
g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

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

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 1%. Ставка капитализации принимается равной **18,00%** из расчета:

K = R – g = 20,00% - 2% = 18,00%

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

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

В соответствии с «Справочником оценщика недвижимости – 2018» таблица 3:

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

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

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

Динамика дохода:

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для высококлассной торговой недвижимости составляет:

Рисунок 10-2 Значение среднегодового роста цен

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

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

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

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

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

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

Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:

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

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

1. Фундаменты:

1.1. Планировка территории вокруг здания.
1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних приямков вокруг подвальных помещений.
1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.

1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
1.6. Ремонт 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 Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 25, значение процента операционных расходов составляет:

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

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

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

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

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;
капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет;
накопление происходит по ставке 8,67% (ставка по долгосрочным валютным вкладам в Сбербанке РФ. Источник: Бюллетень Банковской статистики ЦБ РФ №7 (230) табл. 4.2.3 «Средневзвешенные процентные ставки привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций»).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула[3]:

$PMT = C_r * SFF,$

$$\mathbf{SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \ldots + (1 + i)^{n+i} = i / ((1 + i)^n - 1),}$$ **где:**

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;
$\mathbf{C_r}$ - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);
SFF - фактор фонда возмещения;
i - ставка дисконтирования (8,67%);
n - период дисконтирования (30 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые

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

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

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице:

Таблица 10-2 Расчет расходов на замещение

Показатель	Значение
Восстановительная стоимость здания без НДС в текущих ценах, руб	14 853 000,00
Общая площадь здания, кв. м	495,10
Площадь объекта оценки, кв. м	495,10
Восстановительная стоимость объекта оценки без НДС в текущих ценах, руб.	14 853 000,00
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.	4 455 900,00
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30,00
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,67%)	0,007801
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	**34 760,48**

Расходы на страхование:

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

Налог на имущество:

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

Таблица 10-3 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение	495,10	495,10	495,10	495,10	495,10
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год (помещения на 1 этаже)	4 797,84	4 970,56	5 149,50	5 334,88	5 526,94
Потенциальный валовой доход в год, руб.	**2 375 410,58**	**2 460 924,26**	**2 549 517,45**	**2 641 299,09**	**2 736 387,99**
Потери при сборе арендной платы, руб.	287 424,68	297 771,84	308 491,61	319 597,19	331 102,95
Действительный валовой доход, руб.	**2 087 985,90**	**2 163 152,42**	**2 241 025,84**	**2 321 701,90**	**2 405 285,04**
Постоянные расходы, руб., в том числе:	*893 067,99*	*908 374,94*	*924 233,12*	*940 662,04*	*957 682,95*
Операционные расходы	425 198,49	440 505,44	456 363,62	472 792,54	489 813,45
налог на недвижимость (имущество)	326 766,00	326 766,00	326 766,00	326 766,00	326 766,00
расходы на страхование	141 103,50	141 103,50	141 103,50	141 103,50	141 103,50
Капитальные резервы (расходы на замещение)	*34 760,48*	*34 760,48*	*34 760,48*	*34 760,48*	*34 760,48*
Инвестиции на текущий ремонт здания	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Чистый операционный доход, руб.	**1 160 157**	**1 220 017**	**1 282 032**	**1 346 279**	**1 412 842**
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	20,00%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,913	0,761	0,634	0,528	0,482
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 059 223	928 433	812 808	710 835	
Сумма текущих стоимостей	3 511 299,00				
Ставка капитализации, %	19,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	7 436 010,53				
Текущая стоимость реверсии, руб.	3 584 157,08				
Сумма текущих стоимостей	7 095 456,08				
Справедливая стоимость объекта по доходному подходу, руб.	**7 095 456,08**				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В" рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 19 марта 2019 года без НДС составляет:

7 095 456,08 руб. (Семь миллионов девяносто пять тысяч четыреста пятьдесят шесть рублей 08 копеек)

10.4 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,60	0,40
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,60	0,40
наличие достоверной информации	0,00	0,60	0,40
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,60	0,40
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,60	0,40
учет рисков	0,00	0,60	0,40
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,60	0,40
Итоговое значение весов	**не применялся**	**0,60**	**0,40**

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	15 415 963,36	0,6	9 249 578,02
Доходный	7 095 456,08	0,4	2 838 182,43
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			**12 087 760,45**

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В", на 19 марта 2019 года без НДС округленно составляет:

12 088 000,00 (Двенадцать миллионов восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	6 023 208,64
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	6 064 791,36
	Итого:			**495,10**	**12 088 000,00**

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 11-1Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	6 023 208,64
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	6 064 791,36
	Итого:			**495,10**	**12 088 000,00**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 19 марта 2019 года составляет округленно без НДС:

12 088 000,00 руб. (Двенадцать миллионов восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

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

19 марта 2019 года

12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 19 марта 2019 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-14-0319-14 от 19 марта 2019 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 19 марта 2019 года без НДС округленно составляет:

12 088 000,00 руб. (Двенадцать миллионов восемьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	246,70	6 023 208,64
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный р-н, квартал: 516, ул. Георгия Димитрова, д. №110 "В"	248,40	6 064 791,36
	Итого:			**495,10**	**12 088 000,00**

Оценщик /Филатов В.Д./

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

13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 106, январь 2018 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2017» под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

02.11.2018 № 07-08253/18

на № б/н от 31.10.2018

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

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)

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.)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26 мая 2008 г. — *Дата*

№ 1950-08 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 09 №154816 выдан
Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО
17.05.2007

(дата и название документа, удостоверяющего личность)

Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 932882 24.05.2008

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

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

№ по реестру 1334 от «26» мая 2008 г. года

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

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В. — *(Ф.И.О.)*

Москва

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

19.11.2018 №67-11/18

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)

Дисциплинарные взыскания за последние 2 (два) года: отсутствуют
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **19.11.2018**

Дата составления выписки **19.11.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

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.)

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«*12*» *июля* 200*7* г.

Настоящая выписка дана по заявлению *Петровской Елены Владимировны*

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

Саморегулируемая организация *Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*

(полное наименование организации, юридический адрес)

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

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков

«*4*» *июля* 2007 г. **за №** *0002*

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

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)

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 № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

005079 - KA2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 25.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.06.2015г.

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 63:01:0707001:4718

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 246.7 кв.м., Этаж № 1, Этаж № 2 , адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/704/2015-5604/1

Государственный регистратор Ремизова Н. В.

(подпись, м.п.)

63-63/001-63/001/704/2015-5604/1

ООО «Грант», заказ №124, тираж 129870 экз.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 25.06.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Ремизова Н. В.

АА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 25.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.06.2015г.

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый (условный) номер: 63:01:0707001:4719

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, площадь 248,4 кв.м., Этаж № 1, Этаж № 2 , адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" июня 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/704/2015-5601/1

Государственный регистратор Ремизова Н. В.

(подпись, м.п.)

63-63/001-63/001/704/2015-5601/1

ООО «Грант», заказ №124, тираж 129870 экз.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 25.06.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор (подпись, м.п.) Ремизова Н. В.

АА

Свободное назначение, 320 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110

Площадь	Этаж	Помещение
320 м²	**2 из 2**	**Свободно**

Продается офисное помещение на 2 ом эт. жилого дома, расположенного на 1ой линии по ул. Димитрова. Вход в помещение отдельный с первого этажа с торца дома, окна на ул. Димитрова. Черновая отделка, стяжка, пластиковые стеклопакеты, приточно-вытяжная вентиляция, высота потолков 3,7 м, все коммуникации. Свидетельство.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 917 966-15-47

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	14 000 000 ₽
Ставка	43 750 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

14 000 000 ₽

Включены НДС

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года

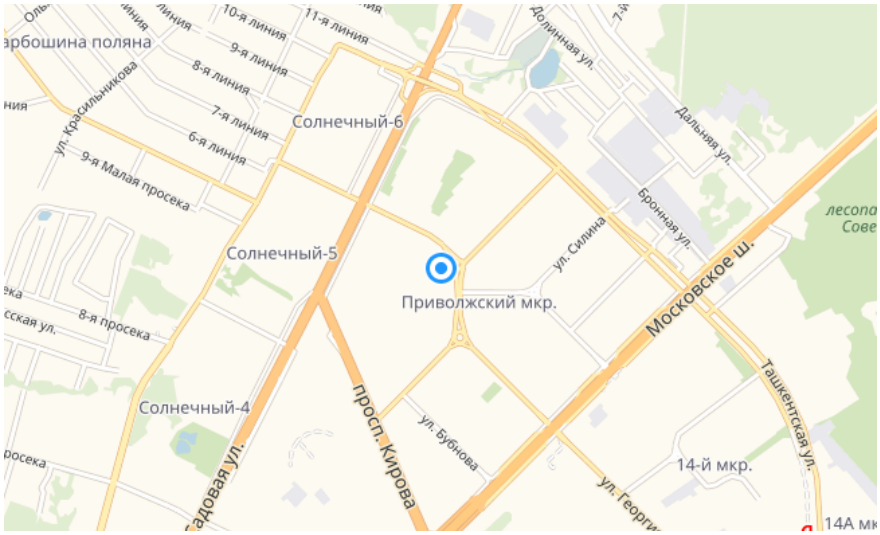
РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 917 966-15-47

Написать сообщение

Андрей Решетнев
Нет отзывов

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110



Общая площадь	320 м²

Экспорт Печать Пожаловаться

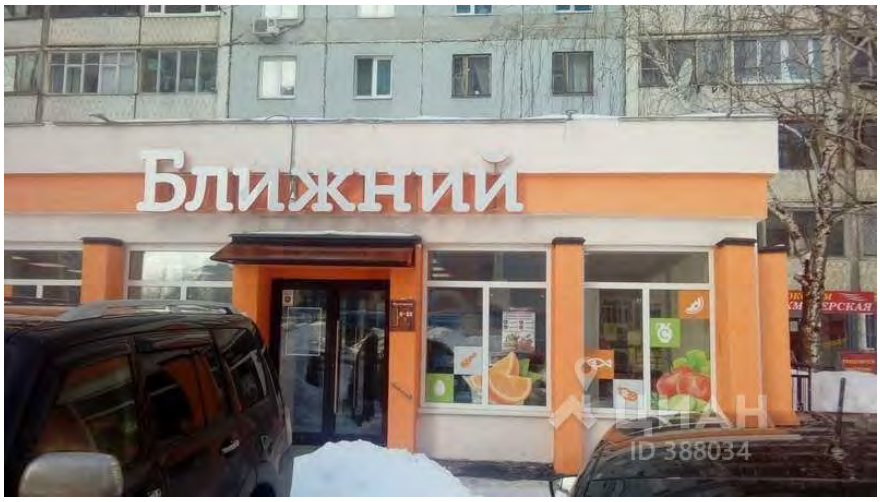
ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

Свободное назначение, 423 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112



Площадь	Этаж	Помещение
423 м²	1 из 9	Свободно

Продам универсальное помещение, четыре отдельных входа, плотная жилая застройка, подходит под любой вид деятельности, ремонт на полу керамогранит, стены под покраску, потолок армстронг, есть место под рекламную вывеску, 40 кВт выделенной мощности, все коммуникации, витражное остекление, парковка, высокий пешеходный трафик, рядом находится отделение Сбербанка, есть стабильные арендаторы.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 934-27-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	23 000 000 ₽
Ставка	54 374 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 833 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

23 000 000 ₽

Камертон

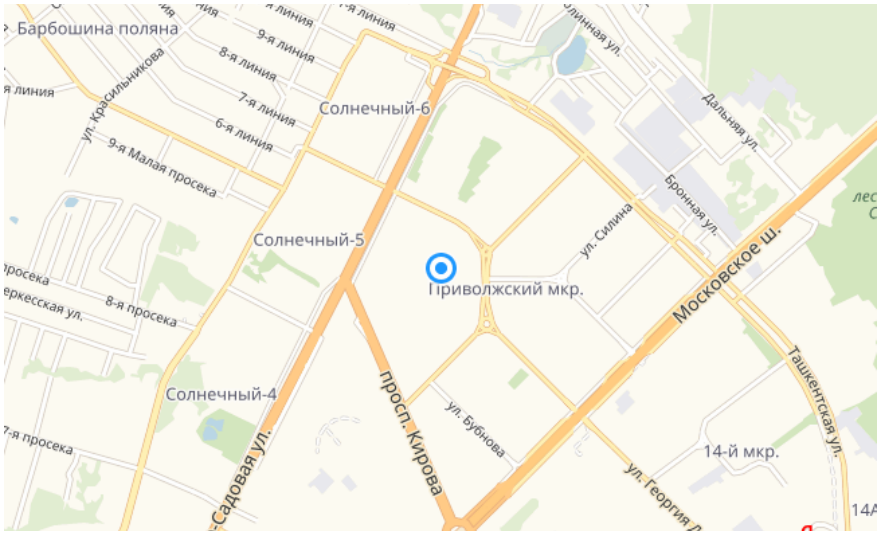
Агентство недвижим

На рынке с 2004 год

+7 987 93

Написать сообщение

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112



Общая площадь	423 м²

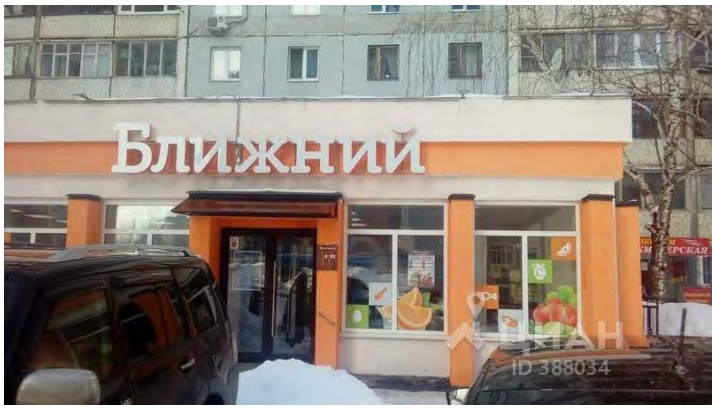
О доме

Год постройки	1984
Материалы стен	Панельный
Этажность	12
Подъездов	13
Квартир	606
Средняя цена за м²	55 135 ₽
Динамика цены за м² за год жилая	+ 1,8 %
Динамика ставки за год жилая	+ 3,8 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный район
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	46 лет
Средняя цена за м²	54 486 ₽
Динамика цены за м² за год жилая	+ 2,6 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 149 132 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 2,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 911,6 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 6 %

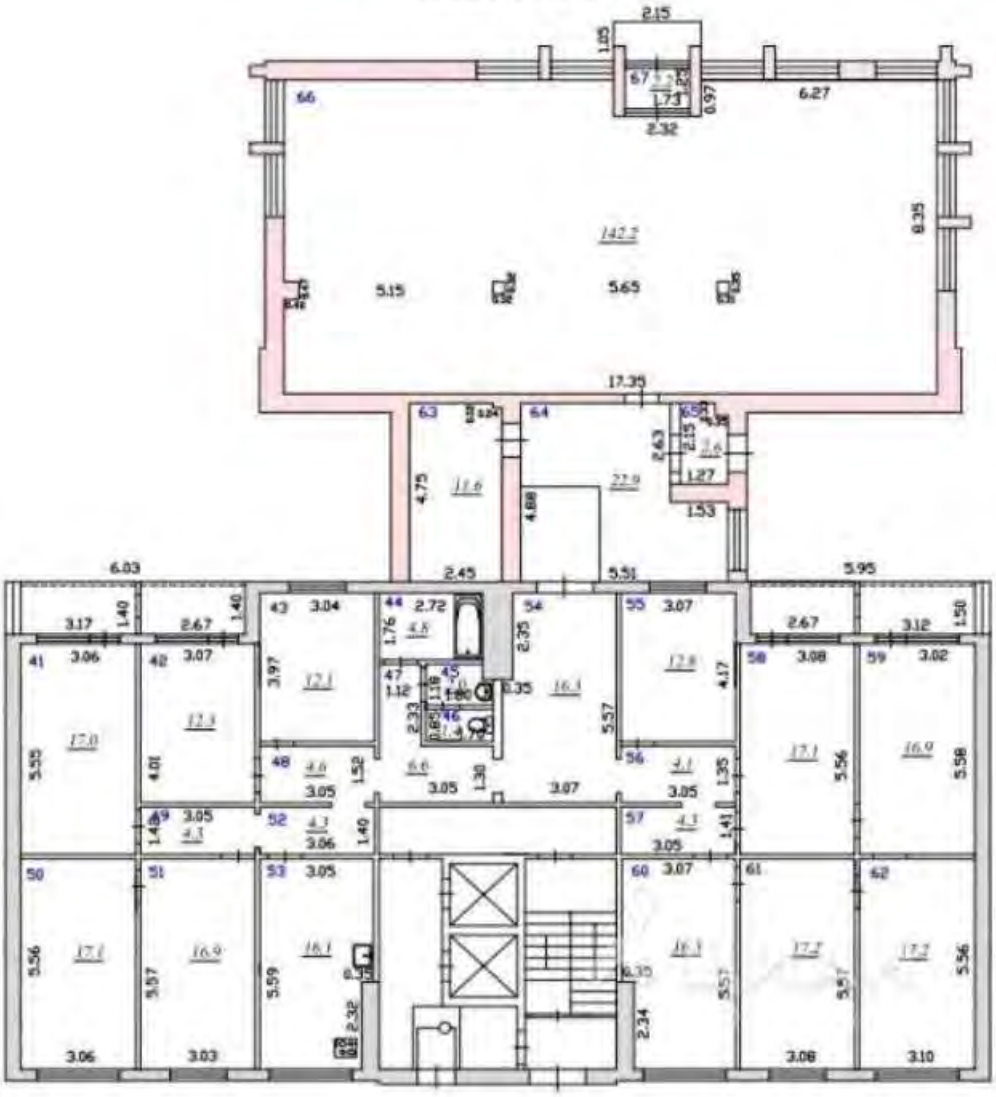
По данным аналитического центра CIAN


Ближний

Ближний

Ближний

План 1 этажа



Свободное назначение, 363 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б

Площадь	Этаж	Помещение
363 м²	**2 из 20**	**Свободно**

Продается нежилое помещение площадью - 362,4 кв. м. s основная - 239,6 кв. м. + 122,8 кв. м. - s вспомогательная. На 2 этаже 20 ти-этажного кирпичного жилого дома 2005 года постройки 1,2,3 этажи - нежилые. Непроизводственного назначения школы, детские сады, больницы, объекты культуры, спорта и т. д. . С ремонтом. Окна пвх на 4 стороны. 10 комнат, 8 веранд застеклены пвх, подсобные помещения, 4 санузла, 2 отдельных выхода. Высота потолка - 2,55 м. Находится в промышленном районе поляна фрунзе. Хорошая транспортная развязка.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 169-76-28

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	15 200 000 ₽
Ставка	41 874 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 533 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

15 200 000 ₽

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Агентство недвижимости

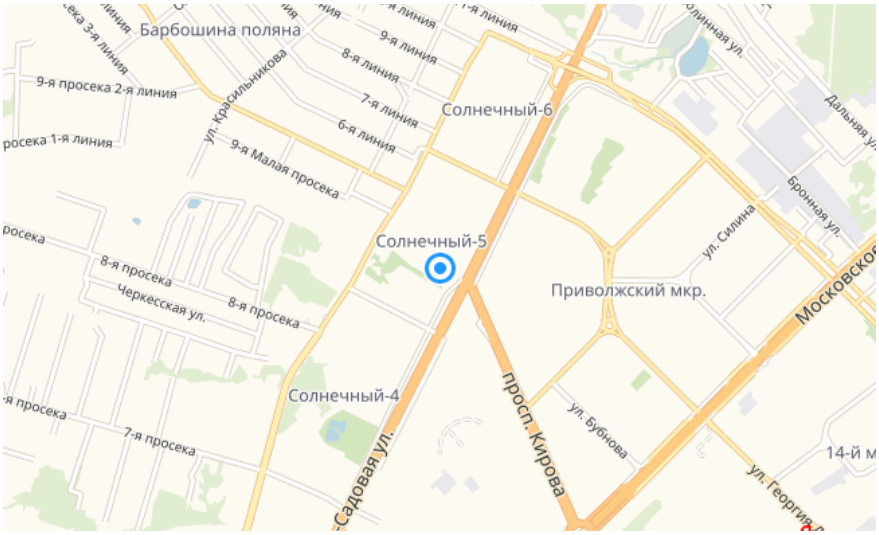
На рынке с 2001 года

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 987 169-76-28

Написать сообщение

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Демократическая ул., 2б



Общая площадь	363 м²

О доме

Год постройки	2007
Материалы стен	Блочный
Этажность	17
Подъездов	1
Квартир	68
Средняя цена за м²	62 952 ₽
Динамика цены за м² за год жилая	+ 1,1 %
Динамика ставки за год жилая	+ 5,4 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный район
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	46 лет
Средняя цена за м²	54 486 ₽
Динамика цены за м² за год жилая	+ 2,6 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 149 132 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 2,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 911,6 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 6 %

По данным аналитического центра CIAN

ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

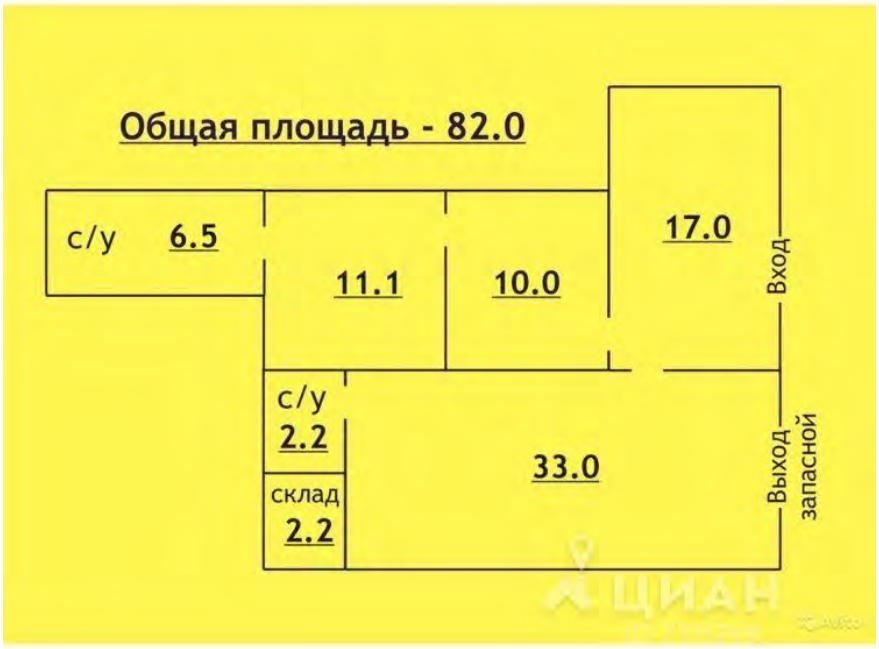
ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

ЦИАН
ID 12705272

Свободное назначение, 82 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я



Площадь	Этаж	Помещение
82 м²	1 из 16	Свободно

ВНИМАНИЕ!!! ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА!!! Продаётся универсальное помещение на первом этаже жилого дома в густонаселенном районе города.УДОБНОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ, первая линия, подъездные пути, имеется место для парковки. Помещение полностью отремонтировано, 4 комнаты, два санузла, полноценные витражные окна, есть два отдельных выхода, установлены охранная и пожарная сигнализации, тревожная кнопка, тёплый пол, система кондиционирования, ролл-ставни. ВОЗМОЖНОЕ использование объекта под САЛОН КРАСОТЫ, АПТЕКУ, КАБИНЕТ МЕДИЦИНСКИХ УСЛУГ или КОСМЕТОЛОГИЧЕСКИЙ КАБИНЕТ, ДЕТСКИЙ КЛУБ, ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИН, ОФИС и т.д. В настоящее время Объект арендуется. Помещение в собственности физического лица. Перепланировка узаконена, документы полностью готовы к продаже. Рассматриваем различные способы расчета, возможна покупка по ипотеке.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 816-20-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	4 390 000 ₽
Ставка	53 537 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 731 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

4 390 000 ₽

Включены НДС

Центр Недвижимости и [illegible] Самары

Агентство недвижимости

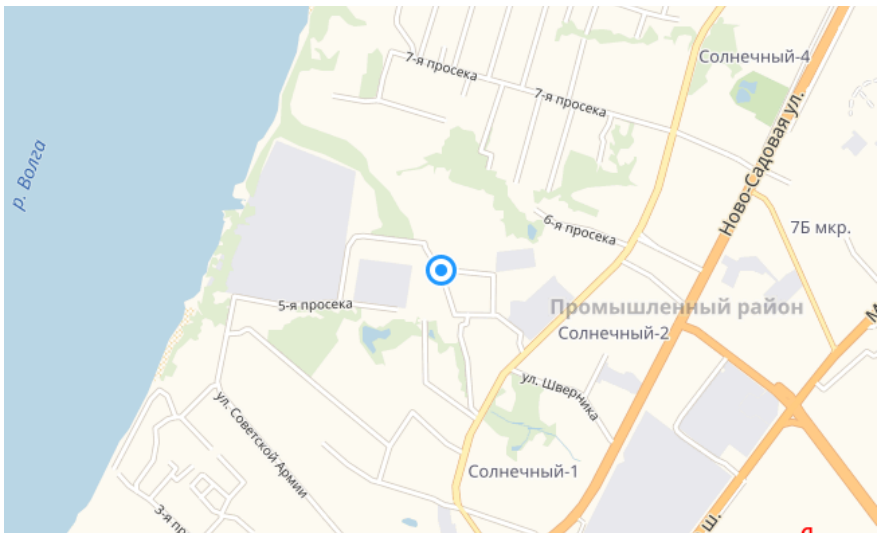
На рынке с 2000 года

+7 987 816-20-80

Написать сообщение

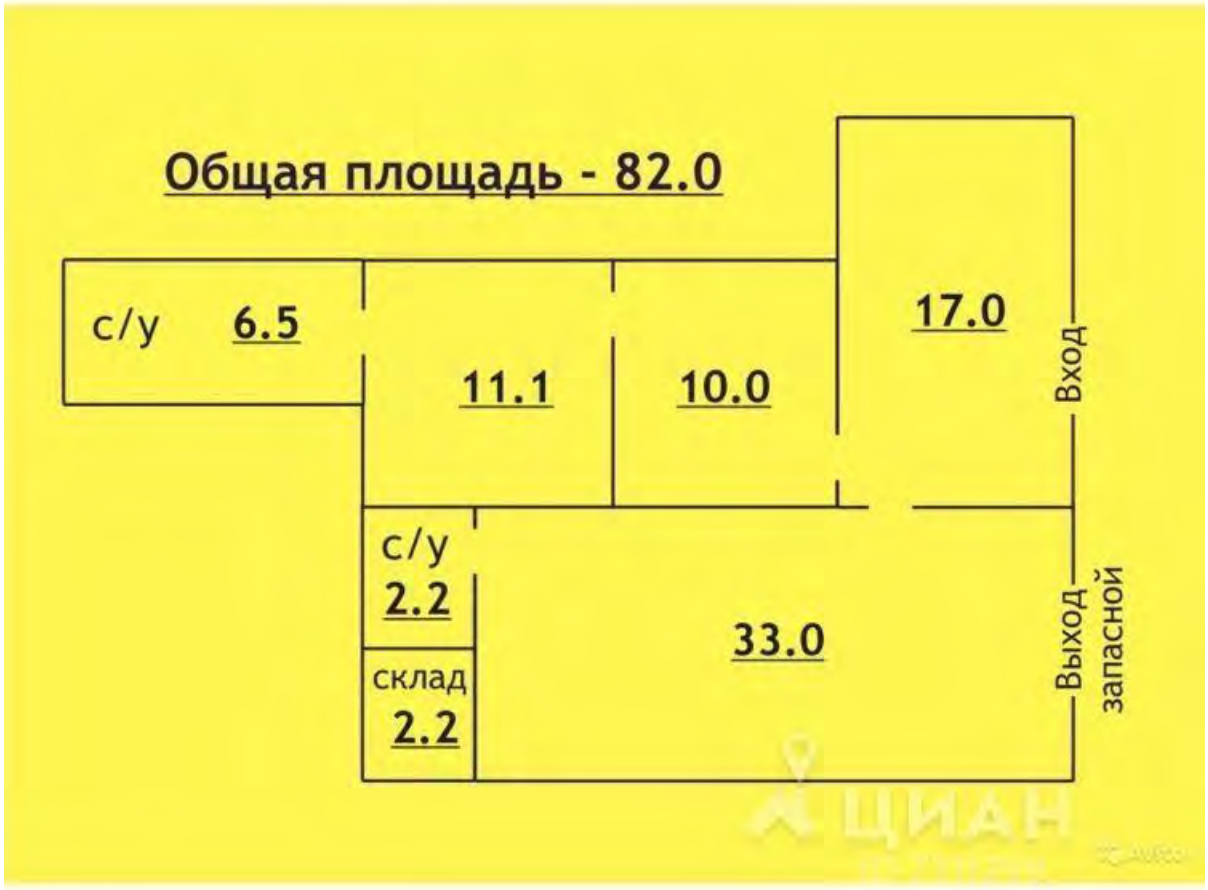
Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я



Общая площадь	82 м²

Экспорт Печать Пожаловаться


Общая площадь - 82.0
с/у
6.5
11.1
10.0
17.0
Вход
с/у
2.2
склад
2.2
33.0
Выход
запасной

Свободное назначение, 129,3 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я, 129

Площадь	Этаж	Помещение
129,3 м²	1 из 15	Свободно

Продается универсальное офисное помещение. Отдельный вход. Удобная планировка, высокие потолки. Охранная и пожарная сигнализация. В помещении приточно-вытяжная вентиляция, выполнена разводка электричества, водоснабжение, водоотведение. Индивидуальный тепловой пункт, постоянное горячее водоснабжение. Подключены телефония и интернет. Расположено в новом микрорайоне с высотными застройками, несколько ЖК с плотной заселенностью. Район с отличной транспортной развязкой. Подойдет под любой бизнес. Любые формы оплаты. Торг.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 917 133-87-20

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	5 700 000 ₽
Ставка	44 084 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 950 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

5 700 000 ₽

Включены НДС

АУМ-Недвижимо

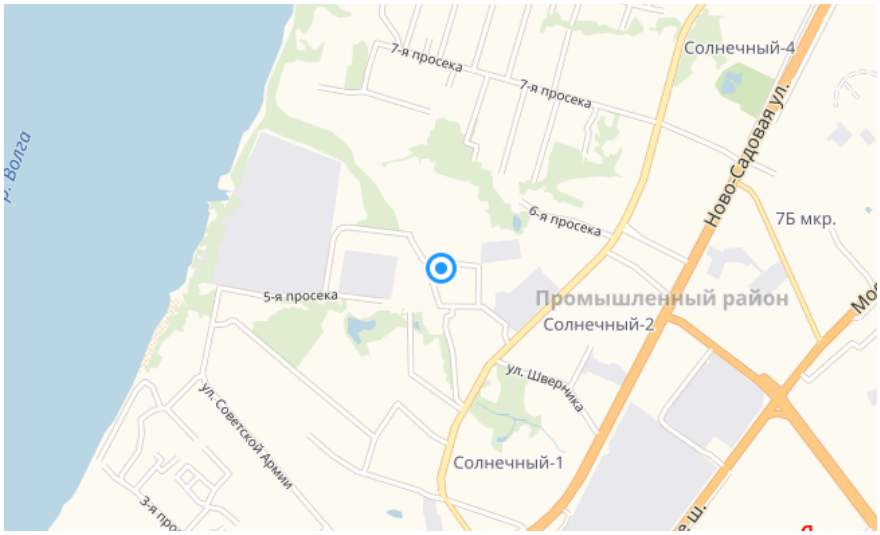
Агентство недвижим

На рынке с 1994 год

+7 917 13

Написать сообщение

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 6-я, 129



Общая площадь	129,3 м²

О доме

Год постройки	2004
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	15
Подъездов	3
Квартир	175
Средняя цена за м²	61 291 ₽
Динамика цены за м² за год жилая	+ 0,6 %
Динамика ставки за год жилая	+ 6,6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

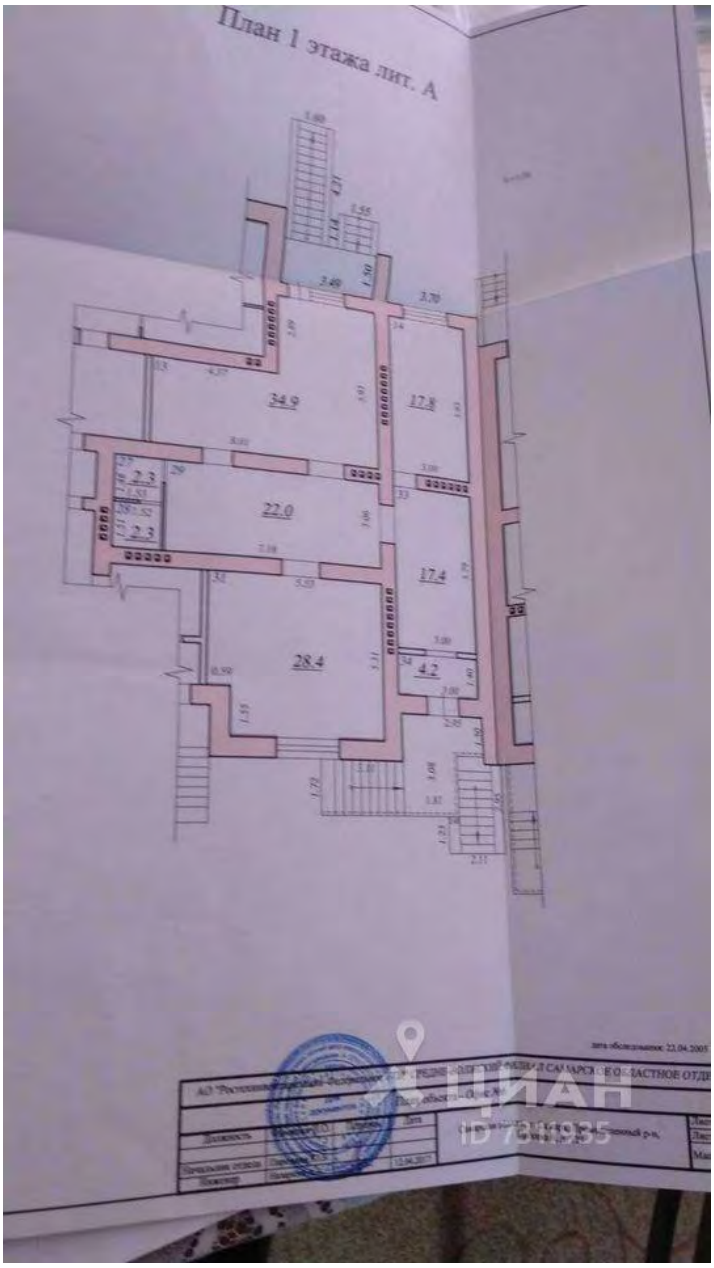
Название	Промышленный район
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	46 лет
Средняя цена за м²	54 486 ₽
Динамика цены за м² за год жилая	+ 2,6 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 149 132 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 2,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 911,6 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 6 %

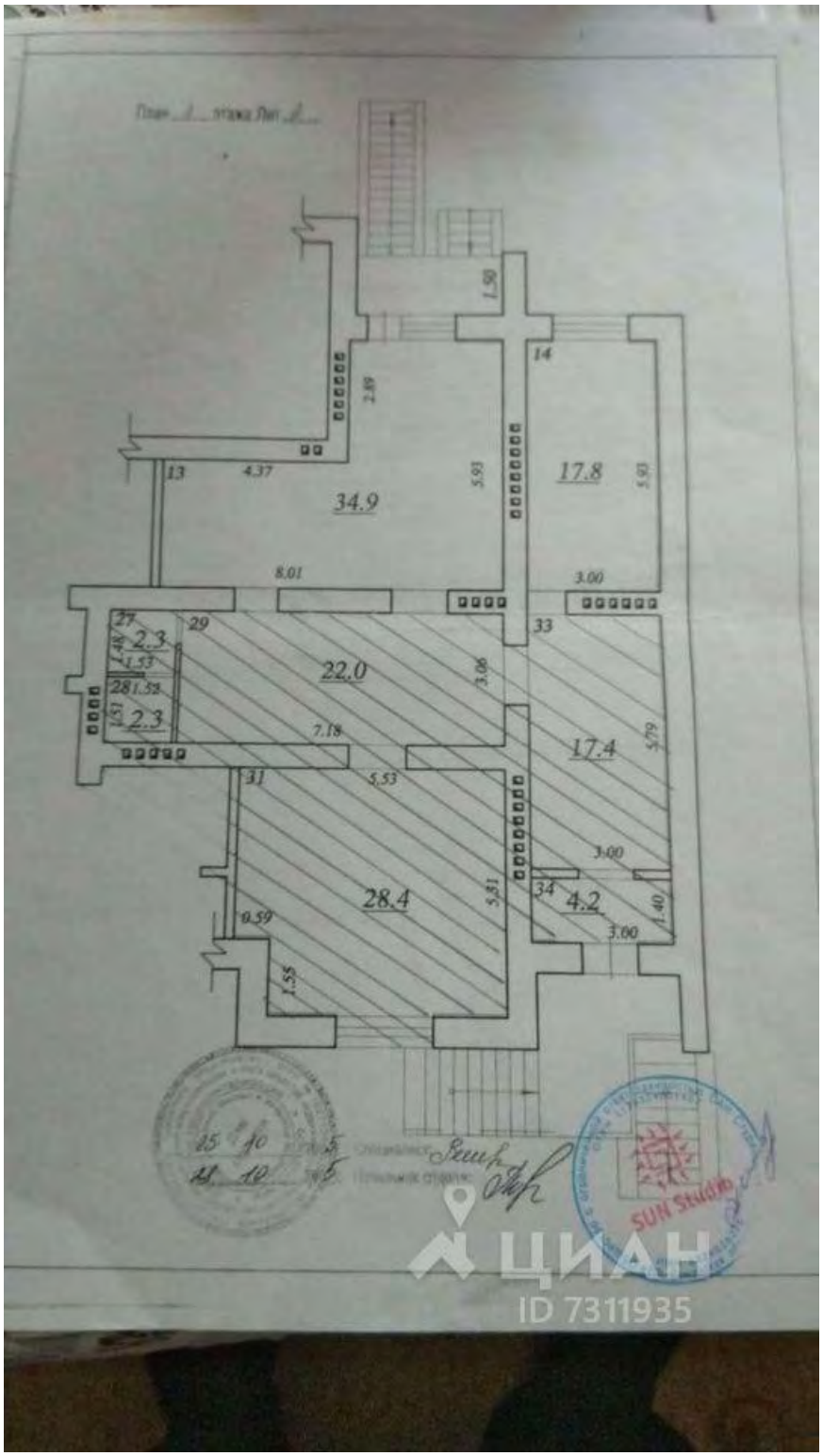
По данным аналитического центра CIAN

выход
ЦИАН
ID 7311935

ЦИАН
ID 7311935

ЦИАН
ID 7311935


План 1 этажа лит. А
34.9
17.8
22.0
17.4
28.4
4.2
2.3
2.3


34.9
17.8
22.0
17.4
28.4
4.2
2.3
2.3
SUN Studio
ЦИАН
ID 7311935

Свободное назначение, 140 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6

Площадь	Этаж	Помещение
140 м²	1 из 16	Свободно

Сдается помещение 140м2 на 1 этаже 16-этажного кирпичного дома под любой вид деятельности. Идеально под любой магазин или офис, детский сад, хостел, мебельный салон, медицинский центр и т. д. любые предложения! Здание - новостройка в элитном жилом квартале, напротив городская поликлиника 1, оживленный район, высокий трафик, отличное место. 500руб/м2. Приглашаем на просмотр!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 917 969-03-34

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	70 000 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 11 666 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

+7 917 969-03-34

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

70 000 ₽/мес.

ЛУЧШИЙ ВЫБОР

Агентство недвижи

На рынке с 2007 год

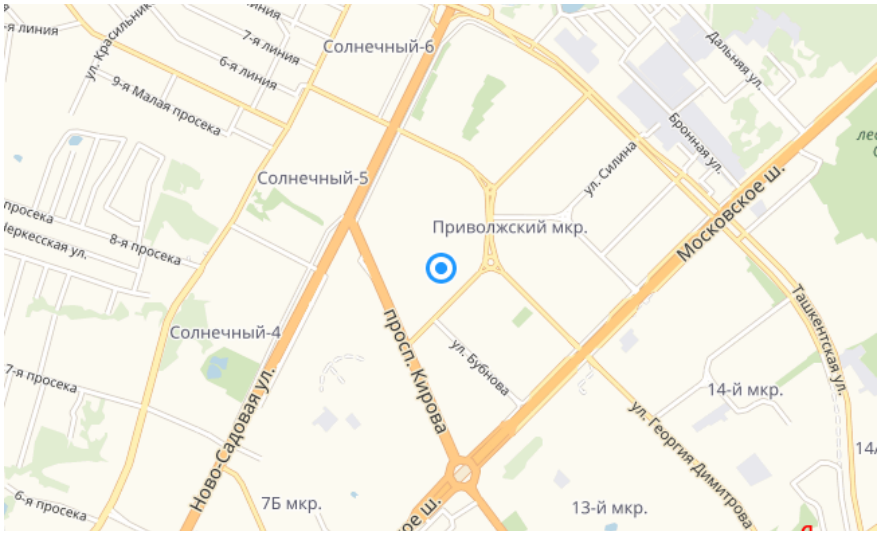
+7 917 96

Написать сообщение

Дмитрий Сергеевич Уколов

Нет отзывов

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6



Общая площадь	140 м²

О доме

Год постройки	2006
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	2
Квартир	134
Средняя цена за м²	63 066 ₽
Динамика цены за м² за год жилая	+ 5,1 %
Динамика ставки за год жилая	+ 7,3 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный район
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	46 лет
Средняя цена за м²	54 486 ₽
Динамика цены за м² за год жилая	+ 2,6 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 149 132 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 2,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 911,6 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 6 %

По данным аналитического центра CIAN

Свободное назначение, 143 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский

Площадь	Этаж	Помещение
143 м²	**2 из 2**	**Свободно**

Назначение: свободное назначение

БЕЗ КОМИССИИ!! Цена с КУ и электричеством!!

143 кв.м. блок из 2 просторных светлых солнечных залов по 50 кв.м, туалетной комнаты, кухоньки, прихожей. В 5х минутах ходьбы от остановки с 13 маршрутами остановочного пункта.

2й этаж 2х этажного внутридворового кирпичного административного здания в районе высокой плотности населения.

Парковка.

Вахта. Охранно-пожарная сигнализация.

Цена предложения: 65 000 в месяц с отоплением, водой и электричеством. Готовы к переговорам и торгу))!!!

Фасадные фото по запросу!! На просмотр пожалуйста, звоните заранее т.к. ключи не на объекте!!
С уважением, Сизинцева Ольга Специалист по аренде коммерческой недвижимости

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 927 727-79-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	57 200 ₽/мес.
Ставка	4 800 ₽ за м²/год
Налог	УСН

57 200 ₽/мес.

Ольга Сизинцева
Нет отзывов
Опыт работы с 2008 года

+7 927 727-79-3

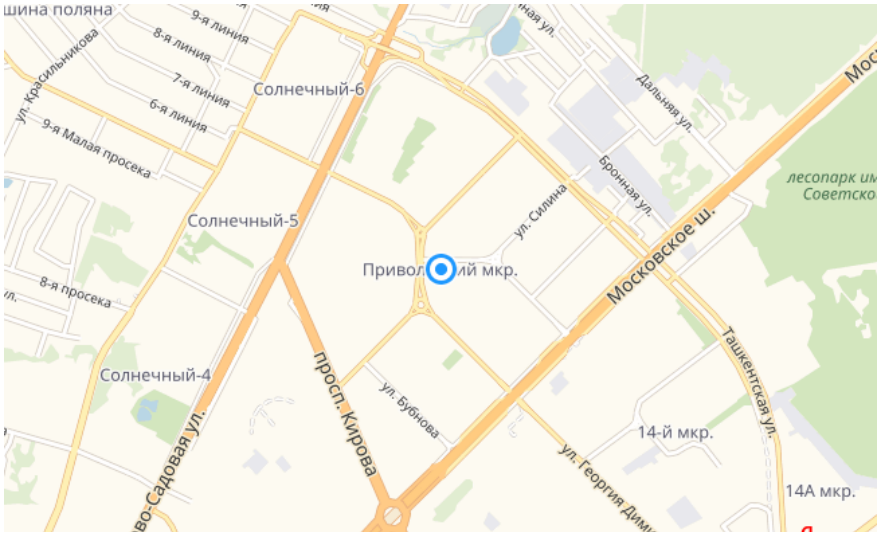
Написать сообщение

Обеспечительный платеж	0 ₽
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

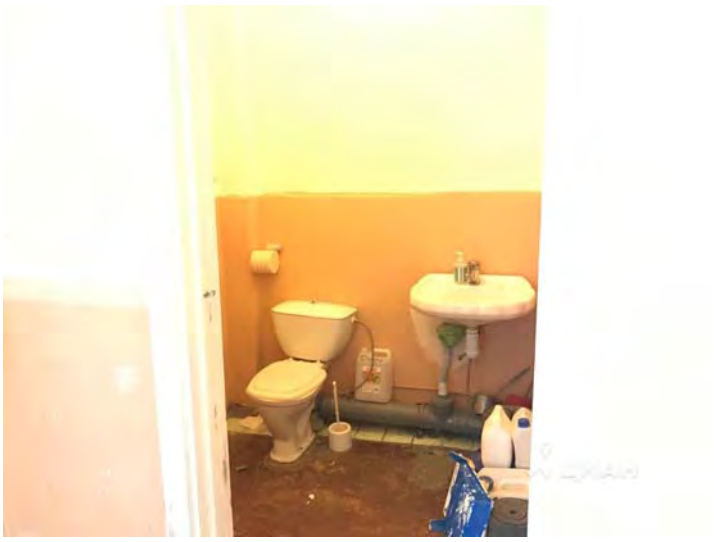
Уточнить условия

Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,1 м
Витринные окна	Есть
Вход	Общий со двора
Состояние	Типовой ремонт
Количество мокрых точек	4

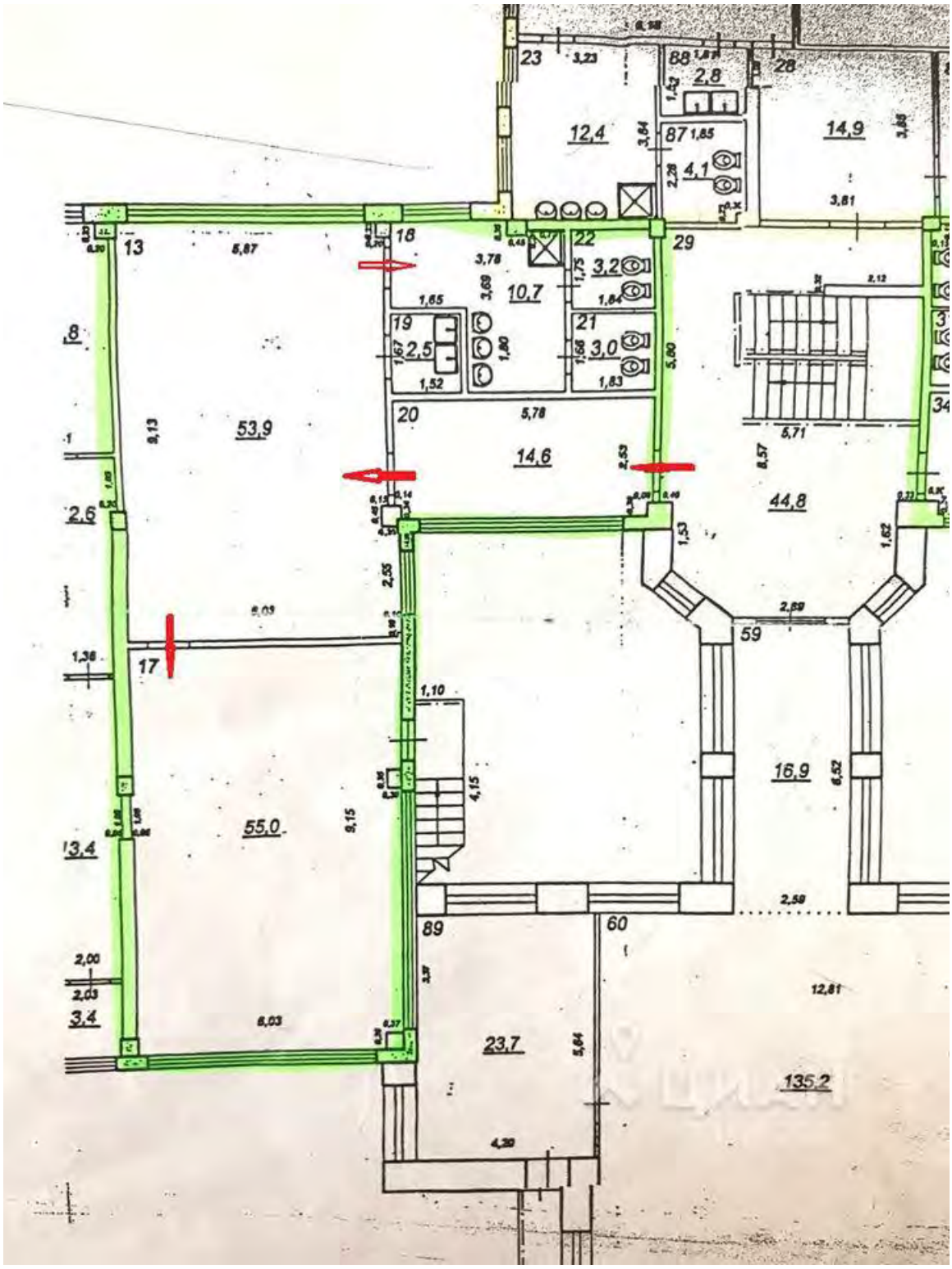
Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский



Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Общая площадь	143 м²
Статус участка	В собственности



ВЫХОД
ЦИАН


23
3,23
88
2,8
28
12,4
87
1,85
4,1
14,9
3,81
13
5,87
18
22
29
3,78
3,2
10,7
1,65
19
2,5
21
3,0
1,52
1,83
20
5,78
53,9
14,6
5,71
44,8
2,6
17
59
1,10
16,9
55,0
13,4
89
60
2,59
2,00
2,03
3,4
12,81
23,7
135,2
4,20

Свободное назначение, 99,8 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Демократическая ул., 37

Площадь	Этаж	Помещение
99,8 м²	**-1 из 10**	**Свободно**

Сдатся в аренду универсальное нежилое помещение на первой линии ул. Демократической. Отдельный вход с оборудованной входной группой, удобная планировка, высокие потолки, все городские коммуникации. Интенсивный трафик. В непосредственной близости расположены остановки общественного транспорта, в зоне шаговой доступности: студия красоты, аптека, комиссионный магазин, пункт выдачи интернет заказов.
Стоимость аренды: 60000 руб. /месяц.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 169-55-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

60 000 ₽/мес.

Пять звезд
Агентство недвижим
На рынке с 2010 год

+7 987 16

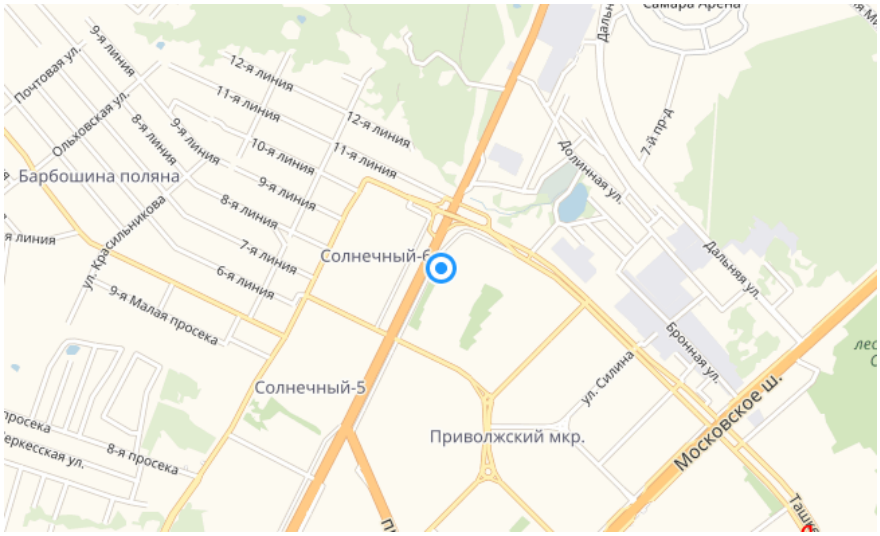
Написать сообщение

Цена	60 000 ₽/мес.
Ставка	7 215 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 10 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

+7 987 169-55-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Демократическая ул., 37



Общая площадь	99,8 м²

О доме

Год постройки	2006
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	10
Подъездов	4
Квартир	169
Средняя цена за м^2	62 625 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 3,1 %
Динамика ставки за год жилая	+ 4,1 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный район
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	46 лет
Средняя цена за м^2	54 486 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 2,6 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 149 132 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 2,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 911,6 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 6 %

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

АПТЕКА

Офис, 70 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110б

Площадь	Этаж	Помещение
70 м²	**2 из 17**	**Свободно**

Адрес: Самара, ул. Георгия Димитрова, 110Б. Площадь 70 кв. м.
Сдаются в аренду офисные помещения в промышленном районе на втором этаже.

- Высококачественный ремонт!
- Высота потолков 3 м.
- Выделенная мощность - 15 кВт. Возможно увеличение до необходимого уровня.
- ОПС.
- Выделенный интернет-канал.
- кондиционер
- Асфальтированная парковочная площадка перед зданием.

Помещение полностью соответствует всем санитарным, пожарным, техническим нормам.

Развитая инфраструктура: удобный заезд-выезд на центральные улицы в шаговой доступности остановки общественного транспорта.

Стоимость аренды: 700 руб. за кв. м. + коммунальные услуги.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 986 955-08-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	49 000 ₽/мес.
Ставка	8 400 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 8 166 ₽

49 000 ₽/мес.

Визит- Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

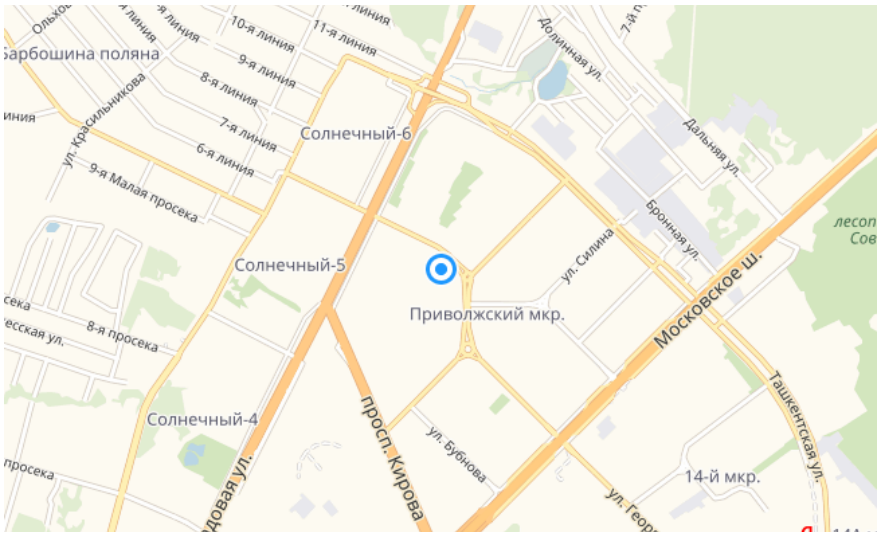
+7 986 955-08 12

Написать сообщение

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. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 110б



Общая площадь	70 м²

О доме

Год постройки	2014
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	17
Подъездов	2
Квартир	140
Средняя цена за м^2	62 467 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 3,3 %
Динамика ставки за год жилая	+ 5,1 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный район
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	46 лет
Средняя цена за м^2	54 486 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 2,6 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 149 132 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 2,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 911,6 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 6 %

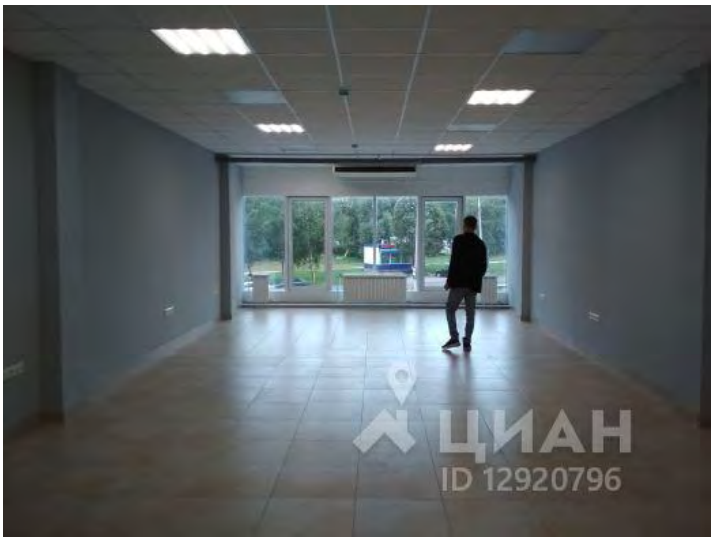
По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

Пятерочка
ЦИАН
ID 12920796

РЕМОНТ ОДЕЖДЫ
ЦИАН
ID 12920796

ЦИАН
ID 12920796


ЦИАН
ID 12920796

ЦИАН
ID 12920796

Свободное назначение, 90 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 8а

Площадь	Этаж	Помещение
90 м²	**1 из 16**	**Свободно**

Сдатся в аренду нежилое помещение внутри квартала плотной жилой высотной застройки: Самара, ул. Молоджная, д.8а. Общая площадь: 90 кв. м. Первый этаж, отдельный вход. Выделенные электрические мощности - 15 кВт. Рядом находятся: аптека, магазин Горилка, агентство путешествий, жилые комплексы Остров, Остров-2, Остров-3, Молоджный, Премьера, Приволжский, супермаркеты Пятрочка, Магнит.
Стоимость аренды: 50000 руб.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 987 169-55-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	50 000 ₽/мес.
Ставка	6 667 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 8 333 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный

50 000 ₽/мес.

Пять звезд
Агентство недвижим
На рынке с 2010 год

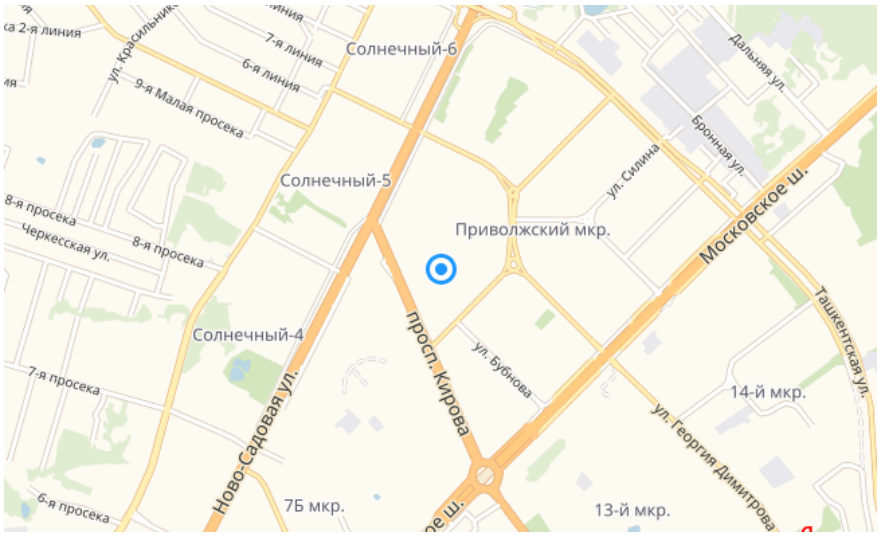
+7 987 16

Написать сообщение

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

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 8а



Общая площадь	90 м²

О доме

Год постройки	2012
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	1
Квартир	104
Средняя цена за м^2	60 989 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 0,4 %
Динамика ставки за год жилая	+ 4,9 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный район
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	46 лет
Средняя цена за м^2	54 486 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 2,6 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 149 132 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 2,6 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	12 911,6 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 6 %

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

ЦИАН
ID 7043068

ВКУС ДЫМА
АВТОШКОЛА
17 900
ЭЙФОРИЯ
ЦИАН
ID 7043068

АПТЕКА
ЦИАН
ID 7043068

<< _____ 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»™ _____ >>