



**Центр экспертизы собственности**

107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, ком. 11  
(495)787-68-01  
www.ces.ru  
ces@ces.ru

## **ОТЧЕТ №7-271**

**об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 257,9 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**01 ноября 2017 г.**

**Дата составления отчета:**

**01 ноября 2017 г.**

**Москва-2017**

### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение №2 от 01 ноября 2017г. к Договору №20160311/ЦЭС/ПН на оказание услуг по оценке от 11 марта 2017г., заключенного между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 257,9 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595.

Предполагаемое использование результатов оценки – для определения справедливой стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПРОМСВЯЗЬ».

Результаты работы оформлены в виде Отчета об оценке, который выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов.

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 257,9 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595, по состоянию на 01 ноября 2017 г. составила округленно без НДС:

**12 239 000 (Двенадцать миллионов двести тридцать девять тысяч) рублей.**

Результаты оценки достоверны только с учетом приведенных в Отчете об оценке допущений, принятых при проведении оценки, а также с учетом ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки.

С уважением,  
ООО «ЦЭС»  
(Доверенность № 01 от 10 июля 2017 г.)

Оценщик I категории

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

01 ноября 2017 г.

## Содержание

1.	<i>Дата составления и порядковый номер отчета</i>	5
2.	<i>Задание на оценку</i>	5
3.	<i>Сведения о заказчике оценки и об оценщике</i>	7
3.1	Сведения о заказчике оценки	7
3.2	Сведения об оценщике	7
3.3	Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	8
3.4	Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	8
4.	<i>Основные факты и выводы</i>	9
5.	<i>Допущения, принятые при проведении оценки</i>	10
6.	<i>Заявление о соответствии (декларация качества оценки)</i>	11
7.	<i>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</i>	12
8.	<i>Применяемые стандарты оценки</i>	13
9.	<i>Общие понятия и определения</i>	14
10.	<i>Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</i>	16
11.	<i>Перечень использованных данных с указанием источников их получения</i>	17
11.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
11.2	Осмотр объекта оценки	17
12.	<i>Описание объекта оценки</i>	18
12.1	Имущественные права	18
12.2	Обременения, связанные с объектом оценки	18
12.3	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
12.4	Износ, устаревания объекта оценки	20
12.5	Информация о текущем использовании объекта оценки	21
12.6	Балансовая стоимость объекта оценки	22
12.7	Описание местоположения	22
13.	<i>Анализ наиболее эффективного использования</i>	25
14.	<i>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка</i>	26
14.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	26
14.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	32
14.3	Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	32
14.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
14.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	37
15.	<i>Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке</i>	40
15.1	Обзор подходов к оценке недвижимости	40
15.1.1	Общие принципы применения доходного подхода	40
15.1.2	Общие принципы применения затратного подхода	41
15.1.3	Общие принципы применения сравнительного подхода	43
15.2	Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке	46
16.	<i>Доходный подход</i>	47
16.1	Описание методики оценки	47
16.2	Определение арендных платежей	47
16.3	Определение чистого операционного дохода	58
16.4	Расчет коэффициента капитализации	59
17.	<i>Сравнительный подход</i>	60
17.1	Описание методики оценки	60
17.2	Выбор единиц сравнения	60

17.3	Выбор объектов-аналогов	60
17.4	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения	66
17.5	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу	69
18.	<i>Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	72
18.1	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	72
18.2	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	73
18.3	Определение итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки	74
19.	<i>Приложения</i>	76
19.1	Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	76
19.2	Приложение №3. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	81
19.3	Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	83

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	01 ноября 2017 г.
Порядковый номер отчета	7-271

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b>
Нежилое помещение, назначение нежилое, площадь 257,9 кв. м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595:	
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b>
Объект оценки находится в составе ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ».	
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b>
Доверительное управление	
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b>
Определение справедливой стоимости	
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результата оценки:</b>
Для определения справедливой стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ПРОМСВЯЗЬ»	
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b>
Справедливая стоимость	
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b>
01 ноября 2017 г.	
<b>8).</b>	<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вся информация, полученная от Заказчика в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленной информации несет Заказчик.</li> <li>• Оценка проводится исходя из соответствия копий предоставленных документов оригиналам.</li> <li>• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценка проводится только с использованием перечисленных в Отчете об оценке документов по объекту оценки, предоставленных Заказчиком. Суждение о величине стоимости может быть изменено в случае выявления информации по объекту оценки, дополнительной к указанной в Отчете об оценке.</li> <li>• Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</li> <li>• Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Юридическая экспертиза правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки не проводится.</li> <li>• Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо обременений, ограничений, сервитутов или иных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, кроме указанных в задании на оценку. У Оценщика отсутствует обязанность выявлять данные факты в процессе оценки.</li> <li>• Оценщик не проводит технические, экологические и иные виды специальных экспертиз. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии каких-либо фактов, влияющих на результаты оценки, которые могут быть выявлены в ходе проведения специальных экспертиз.</li> <li>• Оценка проводится без привлечения отраслевых экспертов – специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки.</li> <li>• Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации определяются условиями Договора. Информация и материалы по объекту оценки могут предоставляться как в электронном виде, так и на бумажном носителе.</li> </ul>	

- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.
- Расчеты стоимости объекта оценки проводятся в программе «Microsoft Excel». В процессе расчетов значения показателей не округляются (если не указано иное). В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приводятся округленные значения показателей. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.
- Оценка проводится без учета обременения объектов оценки доверительным управлением, аренды.
- При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в Задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Перечень данных допущений должен быть приведен в Отчете об оценке.

**9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:**

Отсутствуют

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### 3.1 Сведения о заказчике оценки

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Дата присвоения ОГРН	10.07.2002 г.
ОГРН	1027718000067
Место нахождения	123242, Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2
ИНН	7718218817
КПП	770301001

#### 3.2 Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-001200/17. Период страхования: с 15.08.2017 г. по 14.08.2018 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»



### 3.3 Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-001321/17
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2017 г. по 31 октября 2018 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

### 3.4 Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета

Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего Отчета.



## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение №2 от 01 ноября 2017г. к Договору №20160311/ЦЭС/ПН на оказание услуг по оценке от 11 марта 2017г.
Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Исполнитель	ООО «Центр экспертизы собственности»

### 2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Нежилое помещение, назначение нежилое, площадь 257,9 кв. м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595:

### 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	не применялся (обоснованный отказ);
Доходный подход с НДС	13 700 880 руб.
Сравнительный подход с НДС	15 183 089 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость с учетом НДС	<b>14 441 985 (Четырнадцать миллионов четыреста сорок одна тысяча девятьсот восемьдесят пять) рублей.</b>
Справедливая стоимость округленно без учета НДС	<b>12 239 000 (Двенадцать миллионов двести тридцать девять тысяч) рублей.</b>

### **5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

Следующие допущения использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

### **Допущения, на которых должна основываться оценка в соответствии с Заданием на оценку.**

Приведены в Разделе №2 Настоящего отчета – «Задание на оценку».

### **Допущения, установленные дополнительно к указанным в Задании на оценку допущениям, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

Оценка произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.

## **6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)**

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Рубченко А.Н.

## **7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика**

**Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика – выполнены.**

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки; не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Не производилось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## 8. Применяемые стандарты оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Применяемые стандарты оценки:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611;
- Стандарты и правила НП СОО «СИБИРЬ»;
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Необходимость использования федеральных стандартов оценки стоимости, обусловлена их обязательностью применения субъектами оценочной деятельности.

Необходимость использования стандартов НП СОО «СИБИРЬ» обусловлена тем, что оценщик является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## 9. Общие понятия и определения

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки справедливой (рыночной), кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

**Субъект оценочной деятельности (оценщик)** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Справедливая (рыночная) стоимость** – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая (рыночная) стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции справедливой (рыночной) стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки.

**Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)** – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Справедливая (рыночная) арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

**Право собственности** – комплекс прав, которым обладает собственник в отношении принадлежащего ему имущества. 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 образом.



**Право аренды** – комплекс прав, которым обладает арендатор в отношении имущества, переданного ему по договору аренды. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Гражданским кодексом РФ, другим законом или иными правовыми актами.

*Определения прочих используемых терминов, приводятся в тех разделах Настоящего отчета, где они применяются.*

## **10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Цель оценки предполагает постановку и решение задач оценки, под которыми понимаются промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата.

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

---

## **11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения**

### **11.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 23.05.2016;
2. Фотографии объекта оценки.

### **11.2 Осмотр объекта оценки**

Осмотр объекта оценки не проводился.

## 12. Описание объекта оценки

### 12.1 Имущественные права

Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость».

Таблица 1. Реквизиты собственника

Полное (сокращенное) наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-Недвижимость»
Дата присвоения ОГРН	10.07.2002 г.
ОГРН	1027718000067
Место нахождения	123242, Москва, пер. Капранова, д.3, стр.2
ИНН	7718218817
КПП	770301001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком было предоставлено Свидетельство о ЕГП АА 330842 от 23.05.2016 (приведено в приложении к Настоящему отчету). В процессе оценки Оценщик полагался на эти данные и отдельно их не проверял.

### 12.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда. Оценка произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в виде доверительного управления.

Сведения об обременениях указываются в соответствии с Задаaniem на оценку на основании информации, предоставленной Заказчиком.

### 12.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

Нежилое помещение, назначение нежилое, площадь 257,9 кв. м, этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595

## Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Описание объекта оценки

Показатель	Значение	Источник информации
<b>Информация, идентифицирующая объект оценки</b>		
Наименование объекта	Нежилое помещение	Свидетельство
Кадастровый (или условный) номер	63:01:0707001:5595	Свидетельство
Адрес (местонахождение)	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом. 110	Свидетельство
<b>Основные характеристики</b>		
Тип объекта оценки	нежилое помещение	Свидетельство
Количество этажей в здании	17	Данные Заказчика
Этаж расположения оцениваемых помещений	1 этаж	Свидетельство
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	Данные Заказчика
Кадастровая стоимость, руб.	н/д	-
<b>Основные количественные параметры</b>		
Общая площадь помещения, кв. м	257,9	Технический паспорт
Распределение общей площади по типам	Торгово-офисное помещение	Данные Заказчика
<b>Конструктивные элементы, отделка и коммуникации</b>		
Материал стен	Монолитные	Данные Заказчика
Наличие электроснабжения	Да (центральное)	Данные Заказчика
Наличие газоснабжения	Нет	Данные Заказчика
Наличие отопления	Да (центральное)	Данные Заказчика
Наличие водоснабжения	Да (центральное)	Данные Заказчика
Наличие канализации	Да (центральное)	Данные Заказчика
Отделка	Без отделки	Фотографии

### Транспортная доступность

Расположение объекта оценки отличает хорошая транспортная доступность.

### Территория и парковка

Таблица 3. Сведения о прилегающей территории и парковке.

Показатель	Значение	Источник информации
Наличие выделенной территории рядом со зданием	нет	Данные Заказчика
Наличие охраны	нет	Данные Заказчика
Парковка	Да	Данные Заказчика

### Фотографии объекта оценки



Более подробные фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Настоящему Отчету.

#### ***12.4 Износ, устаревания объекта оценки***

##### ***1. Общая характеристика технического состояния.***

Помещения имеют стандартную отделку и находятся в хорошем состоянии.

##### ***2. Физический износ.***

В соответствии с укрупненной шкалой, физический износ объекта оценки может быть определен на уровне до 20%.

Характеристика технического состояния - «Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ».

Таблица 4. Укрупненная шкала физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0% – 20%	хорошее	<i>Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.</i>
21% – 40%	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41% – 60%	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61% – 80%	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81% – 100%	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий» (утв. Приказом Минкоммунхоза РСФСР от 27.10.1970г. №404). [http://snipov.net/c\\_4746\\_snip\\_112727.html](http://snipov.net/c_4746_snip_112727.html)

### 3. Устаревания.

Функциональное и внешнее (экономическое) устаревание отсутствует.

## 12.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

По состоянию на дату оценки объект оценки не используется.

## 12.6 Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки. Отсутствие данной информации не повлияет на стоимость объекта оценки.

## 12.7 Описание местоположения

### Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: **Ошибка! Источник ссылки не найден..**

### Характеристики местоположения

Таблица 5. Основные характеристики местоположения.

<b>Показатель</b>	<b>Значение</b>	<b>Источник информации</b>
Населенный пункт	Самарская область, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595	<i>Свидетельство</i>
Район	Промышленный район	<i>Свидетельство</i>
Ближайшая крупная транспортная магистраль (шоссе/улица)	Московское шоссе	<a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	Около 200 м	<i>Анализ оценщика по данным</i> <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	1-ая линия	<a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Окружение оцениваемого объекта	Прилегающая территория застроена жилой и коммерческой недвижимостью	<a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Численность населения, чел.	1 169 719	<a href="https://ru.wikipedia.org">https://ru.wikipedia.org</a>



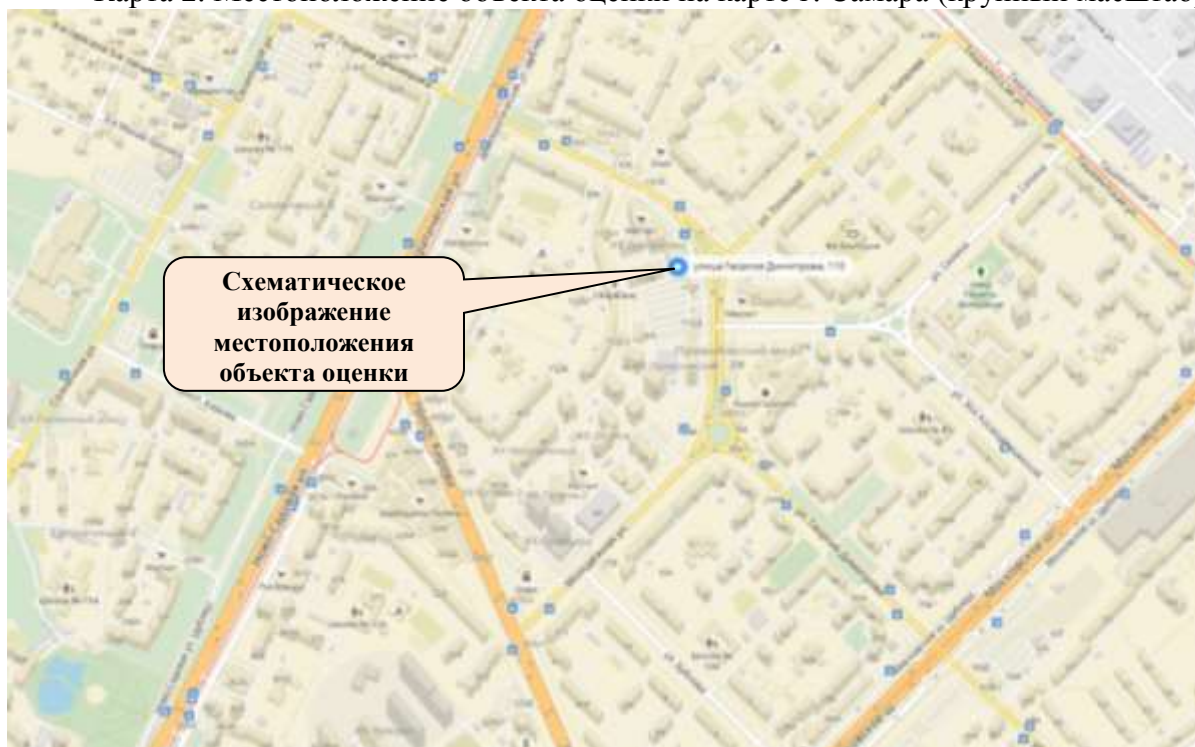
### Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Самара (мелкий масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 2. Местоположение объекта оценки на карте г. Самара (крупный масштаб).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Самара **Ошибка! Источник ссылки не найден.** (крупный масштаб, вид со спутника).



Источник: <http://maps.yandex.ru>

#### **Сведения о регионе расположения объекта оценки**

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки приведен в разделе «Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» Настоящего Отчета.

#### **Выводы**

Местоположение благоприятно для размещения объектов торгово - офисного назначения.

### **13. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования с учетом объемно-планировочных и конструктивных решений объекта.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его текущее использование в качестве объекта торгового назначения.



## **14. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость рынка**

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

### **14.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки**

#### **Анализ общей политической обстановки**

*Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019гг. (от 24.11.2016 г.), <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>.*

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжат оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

### Анализ общей социально-экономической обстановки в России

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2017 г. (январь-сентябрь)» [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140087276688](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688)).

Таблица 6. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Наименование	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.	Справочно		
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрь 2016г. в % к		январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.
					сентябрю 2015г.	августу 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 <sup>(1)</sup>	101,5 <sup>(2)</sup>			99,5 <sup>(3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,3 <sup>(5)</sup>	123,4 <sup>(6)</sup>	112,8 <sup>(7)</sup>	126,4 <sup>(8)</sup>	100,8 <sup>(6)</sup>	107,6 <sup>(7)</sup>	81,3 <sup>(8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
импорт товаров	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 <sup>(9)</sup>	104,8 <sup>(2)</sup>			98,6 <sup>(3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	37520 <sup>(10)</sup>	105,6 <sup>(10)</sup>	101,0 <sup>(10)</sup>	106,7 <sup>(10)</sup>	108,5	101,2	107,9
реальная		102,6 <sup>(10)</sup>	101,2 <sup>(10)</sup>	102,5 <sup>(10)</sup>	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет),	3,8 <sup>(11)</sup>	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4

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

Отчет: №7-271

Наименование	Сентябрь 2017г.	В % к		Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.	Справочно		
		сентябрю 2016г.	августу 2017г.		сентябрь 2016г. в % к		январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.
					сентябрю 2015г.	августу 2016г.	
млн. человек							
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5
1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка). 2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года. 3) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2. 5) Данные за август 2017 года. 6) Август 2017г. и август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Август 2017г. и август 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-август 2017г. и январь-август 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I полугодие 2017 года. 10) Оценка. 11) Предварительные данные.							

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Объем ВВП России за II квартал 2017г. составил в текущих ценах 21691,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2016г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2017г. по отношению к ценам II квартала 2016г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2017г. - 102,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил

101,1%, в январе-сентябре 2017г. - 101,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-сентябре 2017г. - 97,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1236,0 млрд.рублей, в январе-сентябре 2017г. - 4055,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2017г. составил 741,2 млрд.рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 4889,2 млрд.рублей, или 98,0%.

В январе-сентябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4050,7 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1847,1 млрд., автомобильного - 176,2 млрд., морского - 35,7 млрд., внутреннего водного - 53,0 млрд., воздушного - 5,6 млрд., трубопроводного - 1933,1 млрд.тонно-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2017г. составил 2570,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 21567,7 млрд.рублей, или 100,5%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1)</sup> (по методологии платежного баланса), в августе 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,3 млрд. долларов США (3061,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 29,0 млрд.долларов (1727,8 млрд.рублей), импорт - 22,4 млрд.долларов (1333,4 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2017г. сложилось положительное, 6,6 млрд.долларов (в августе 2016г. - положительное, 4,6 млрд.долларов).



**Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения  
объекта оценки**

*Источник информации: Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,*

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/plan/)

Таблица № 1. Основные характеристики региона расположения объекта оценки.

Показатель	Значение
Схема региона	
Площадь территории	53,6 тыс. км <sup>2</sup>
Население (оценка на 1 января 2016 г.), тыс. человек:	все население – 3206,0 городское – 2570,8 сельское – 635,2
Национальная структура населения (по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность	русские – 85,6 татары – 4,1 чувашаи – 2,7 мордва – 2,1 украинцы – 1,4 армяне – 0,7 казахи – 0,5 азербайджанцы – 0,5 узбеки – 0,4 другие национальности – 2,0
Муниципальные образования (на 1 января 2016 г.)	59,9 человека на 1 км <sup>2</sup>
Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.)	342 в том числе: муниципальные районы – 27 городские округа – 10 из них с внутригородским делением – 1 внутригородские районы - 9 городские поселения – 12 сельские поселения – 284

Индекс промышленного производства (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 98,4%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий увеличилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 0,2%, свиней – уменьшилось на 3,0%, овец и коз – на 5,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016г. по сравнению с 2015г. сократилось на 3,6%, яиц – на 5,2%, молока – увеличилось на 1,6%.

К началу января 2017г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 8,1 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 8,7 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 2113,1 тыс.тонн зерна в весе после доработки (158,5% к 2015г.), собрано 681,6 тыс.тонн подсолнечника (126,9%), накопано 416,5 тыс.тонн картофеля (87,7%), собрано 349,0 тыс.тонн овощей (100,1%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 1874,7 тыс. кв. метров жилья, что составило 84,8% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 599,4 млрд.рублей и сократился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 5,1%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 5,2%, в том числе на продовольственные товары – на 5,2%, непродовольственные товары – на 5,4%, услуги – на 4,9%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 декабря 2016г. 549,7 млрд.рублей, в том числе просроченная – 56,9 млрд.рублей, или 10,4% (на 1 ноября соответственно 547,2 млрд.рублей, 57,8 млрд.рублей, 10,6%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 509,0 млрд.рублей, из нее просроченная – 48,6 млрд.рублей, или 9,6% (на 1 ноября соответственно 499,4 млрд.рублей, 47,4 млрд.рублей, 9,5%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 4,8% и составила 27943 рубля.

Общая сумма просроченной задолженности по заработной плате в организациях области составила на 1 января 2017г. 44,4 млн.рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 14,3%.

**Выводы о влиянии внешних факторов на рынок объекта оценки, в т.ч. выводы о тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

На основании проведенного анализа Оценщиком был сделан вывод о том, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказывает негативное влияние на рынок оцениваемого объекта.

Влияние внешних факторов находит отражение в тенденциях, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

К данным тенденциям, можно в частности отнести: снижение инвестиционной активности из-за ограничений доступа к заемному капиталу (в т.ч. иностранному), сокращение участниками рынка горизонта планирования из-за макроэкономической нестабильности и т.п.

#### ***14.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки***

Объекты оценки относятся к следующему сегменту рынка:

- Тип – помещения торгово - офисного назначения.
- Территория местоположения объекта оценки – г. Самара.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

#### ***14.3 Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки***

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки.

Анализ цен проводится в два этапа:

##### **1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках**

Средние запрашиваемые ставки аренды стабильны и для офисов класса А варьируются от 8,8 тыс. до 12,8 тыс. рублей за 1 кв. м в год, для офисов класса В - от 6,6 тыс. до 8,6 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Средняя цена за квадратный метр офисной недвижимости составляет 52 тыс. рублей. В Кировском районе - 61,5 тыс. рублей за кв. м. В Самарском районе - 60 тыс. рублей за кв. м. В Промышленном районе - 44,5 тыс. рублей за кв. м.

##### **2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН»),

<https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись:

- Интернет-проект «ЦИАН», <http://cian.ru>;
- Сайт объявлений «АВІТО», <https://www.avito.ru>;

При анализе предложений сопоставимые объекты отбирались по следующим параметрам:

- Назначение – торгово - офисные помещения;
- Местоположение – Самарская область, г. Самара;
- Площадь помещений – от 50.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

В ходе проведения анализа рынка торгово - офисных помещений было выявлено 412 предложения о продаже аналогичных объектов.

Стоимость всех подобранных предложений указана с учетом НДС.

Таблица 7. Итоговая сводная таблица результатов проведенного анализа.

Количество предложений, шт.	Общая площадь предложенных объектов, кв. м	Минимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Максимальная цена предложения за 1 кв. м, руб.	Средняя цена предложения за 1 кв. м, руб.
412	243 000+	11 500	250 000	48 500

#### ***14.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости***

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между

объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

**Источники информации** об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник расчетных данных – СРД №21, 2017 г./ Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»;
- Справочник Оценщика недвижимости - 2016 Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

#### **Арендные ставки**

Ставки, по которым возможно сдать объект недвижимости в аренду напрямую определяют его стоимость. Чем больший доход можно получить от объекта недвижимости, тем больше его стоимость.

#### **Соотношение между общей и арендопригодной площадью**

Чем большую долю общей площади объекта оценки возможно сдать в аренду, тем больший доход от него возможно получить, и тем выше его стоимость. Доля арендопригодной площади зависит от конструктивных особенностей объекта и отличается от общей площади, как правило, на величину площади коридоров, лестниц, входной группы и тому подобных вспомогательных помещений общего пользования.

#### **Потери от недозагрузки помещений**

Чем меньше период недозагрузки помещений, т.е. период, когда они не сдаются в аренду, тем больший доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

#### **Операционные расходы**

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Чем меньше операционные расходы, тем больший чистый операционный доход от объекта возможно получить, и тем выше его стоимость.

### Ставки доходности (ставки капитализации)

Чем более рискованны вложения в рассматриваемый сегмент рынка недвижимости, т.е. чем выше ставки доходности, требуемые инвесторами при вложении средств, тем ниже стоимость объекта недвижимости.

Таблица 8. Диапазон ставок капитализации.

Источник информации	Ссылка на источник	Ставка капитализации
Knight Frank	<a href="https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/moscow-investment-market-4665.pdf">https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/599/documents/ru/moscow-investment-market-4665.pdf</a>	9,5%-10,5%
Colliers	<a href="http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_investment.pdf?la=ru-RU">http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q1_investment.pdf?la=ru-RU</a>	10%
<b>Среднее значение</b>		<b>10,0%</b>

### Периоды окупаемости инвестиций

Периоды окупаемости инвестиций определяются по схеме, не предполагающей дисконтирование, как отношение стоимости объекта недвижимости к чистому операционному доходу от него, т.е. представляют собой величину обратную ставкам капитализации.

### Тип объекта и вид использования

Цены и арендные ставки на недвижимость зависят от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей. На стоимость объекта недвижимости также влияет класс здания, степень капитальности, конструктивные особенности здания и т.п. Так, например, как правило, новые, более современные здания стоят дороже объектов, имеющих то же назначение, но больший фактический возраст. Также можно определить, что подсобные помещения стоят дешевле, чем основные помещения в здании.

### Торг (скидка) к ценам предложений

При определении цен (арендных ставок) объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца (арендодателя). Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем (арендатором) и продавцом (арендодателем).

Таблица 9. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости, %.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Источник: СРД №21, 2017 г.

---

### **Местоположение и окружение**

Цены и арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

### **Площадь**

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

### **Коммуникации**

На стоимость объектов недвижимости положительно влияет наличие инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

### **Подъездные пути**

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

### **Техническое состояние**

Объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

### **Характеристики земельного участка**

Стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от площади и иных характеристик земельного участка. Чем большая площадь земельного участка, тем выше стоимость единого объекта недвижимости.

### **Другие факторы, влияющие на стоимость**

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов таким факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, передаваемые имущественные права и ограничения (обременения) этих прав, наличие существенного движимого имущества, дата ввода в эксплуатацию и т.п.



## **14.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Источники: <http://procity.arendator.ru/samara>.

### **Динамика и тенденции рынка**

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

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

Крупнейшим торговым комплексом города является ТЦ "Гудок" (арендуемая площадь - 115 тыс. кв. м), который был введен в эксплуатацию в декабре 2016 года. Ставки аренды варьируется от 6,5 до 30 тыс. рублей за 1 кв. м.

### **Спрос**

Бизнес «мельчает»: общее количество офисных помещений в экспозиции уменьшилось, зато значительно увеличилось количество больших офисных площадей в продажу. Мелкие офисы от 30 кв. м пользуются спросом и их покупают, а крупные и дорогие никому не нужны.

### **Предложение, объем продаж, емкость рынка**

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

### **Мотивации покупателей и продавцов**

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках систематизированных исследований особенностей мотивации покупателей и продавцов, действующих в сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки.

Основной мотивацией покупателя является приобретение подходящего ему по характеристикам объекта недвижимости по максимально возможной низкой цене с целью дальнейшего использования для собственных нужд, сдачи в аренду либо получения дохода от объекта иным образом.

Основной мотивацией продавца является продажа принадлежащего ему объекта недвижимости по максимально возможной высокой цене.

### Ликвидность

Характеристикой ликвидности является типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

Срок экспозиции объекта оценки определяется на основании информации из следующих источников:

- Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утвержденные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада 05.06.2015 г. ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf)).
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, Протокол от «25» ноября 2011 г. ([http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf)).
- Экспертного мнения Оценщика, на основании которых определяется конкретное значение срока экспозиции в рамках диапазонов примерных сроков реализации.

Таблица 10. Определение срока экспозиции объекта оценки.

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок	1 – 2
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер	3 – 6
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер	7 – 12
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер	13 – 18

Степень ликвидности	Описание градации	Примерный срок реализации, мес.
Тип объекта оценки	<p>Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей; Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями</p>	-
Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	-
Срок экспозиции объекта оценки, месяцев	6	-

**Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта**

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

## **15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### ***15.1 Обзор подходов к оценке недвижимости***

#### ***15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода***

Доходный подход – 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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием доходного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода – дохода, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.
2. Определение действительного валового дохода, равного разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.
3. Определение чистого операционного дохода, равного разности действительного валового дохода и операционных расходов.
4. Расчет ставки дисконта (ставки капитализации). Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.
5. Определение стоимости объекта недвижимости путем дисконтирования (капитализации) будущих доходов и расходов.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

#### *15.1.2 Общие принципы применения затратного подхода*

Затратный подход – 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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять 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.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения 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).

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;
5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### *15.1.3 Общие принципы применения сравнительного подхода*

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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 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.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием сравнительного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
2. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
3. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.



Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

### ***15.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке***

Оценщиком было принято решение об использовании доходного подхода к оценке, т.к. оцениваемая недвижимость способна генерировать потоки доходов.

Оценщиком было принято решение об использовании сравнительного подхода к оценке, т.к. можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Затратный подход рекомендуется также использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют.

Таким образом. Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода, как нереконструируемого к применению стандартами оценки.

***Исходя из вышеизложенного, в рамках Настоящего отчета были использованы доходный и сравнительный подходы к оценке.***

## **16. Доходный подход**

### ***16.1 Описание методики оценки***

В рамках доходного подхода был использован метод прямой капитализации.

Выбор Оценщиком метода прямой капитализации обоснован тем, что объект оценки, не требует значительных капитальных вложений в его ремонт или реконструкцию, и фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации следующая:

1. Определение источника доходов. Поскольку объект оценки можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов рассматриваются арендные платежи.
2. Определение соответствующего рынку годового дохода от объекта оценки (чистого операционного дохода).
3. Определение общей ставки капитализации.
4. Расчет стоимости объекта оценки путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации.

### ***16.2 Определение арендных платежей***

#### **Описание методики определения арендных платежей**

Оценщиком была рассчитана справедливая арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Справедливая арендная плата определяется сравнительным подходом, в рамках которого был использован метод количественных корректировок.

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м площади объекта оценки.

#### **Выбор объектов-аналогов**

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

---

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

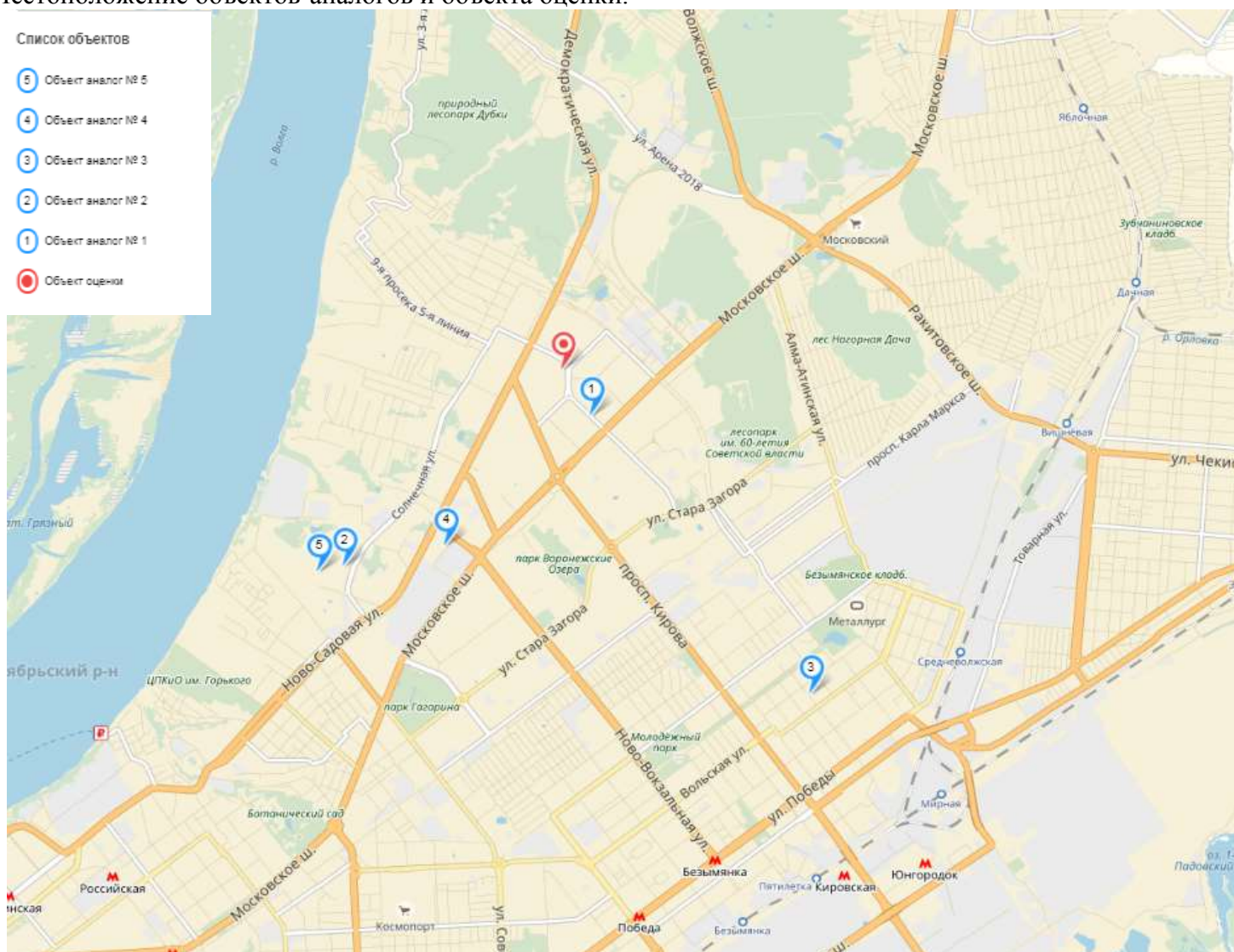
- Назначение – помещения торгово - офисного назначения;
- Местоположение – г. Самара;
- Площадь помещений - от 50 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 11. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия аренды	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Адрес	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. 110	Самарская область, Самара, район Промышленный, ул. Георгия Димитрова	Самарская область, Самара, район Октябрьский, просека 5-я, 110В	Самарская область, Самара, район Кировский, ул. Металлистов, 55	Самарская область, Самара, район Промышленный, Силовая ул., 6	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Солнечная ул., 18
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Тип объектов	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Этаж расположения	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж
Общая площадь, кв. м	257,9	77,2	200,0	123,0	130,0	120,0
Техническое состояние	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Арендная ставка, руб. / кв. м в год	-	9 240	9 429	7 805	8 400	8 000
Порядок уплаты НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник информации	-	Cian.ru - объявления о продаже и аренде недвижимости	avito.ru - объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru - объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru - объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru - объявления о продаже и аренде недвижимости
Интернет-сайт	-	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/164824642/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/164824642/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/164640941/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/164640941/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/154200676/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/154200676/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/165434785/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/165434785/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/164681538/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/164681538/</a>
Контактный телефон	-	+7 996 725-17-05	+7 987 980-94-85	+7 846 233-66-72	+7 846 233-70-11	+7 917 941-61-58

Рисунок 1. Местоположение объектов-аналогов и объекта оценки.



Источник: <http://maps.yandex.ru>



Таблица 12. Фотографии аналогов и объекта оценки.

<p><b>Объект оценки</b></p>	 	 
<p><b>Аналог №1</b></p>		

<p><b>Аналог №2</b></p>		
<p><b>Аналог №3</b></p>		
<p><b>Аналог №4</b></p>		
<p><b>Аналог №5</b></p>		



**Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений  
единиц сравнения**

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки арендных ставок объектов-аналогов.

**1. Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно**

Данная поправка отражает тот факт, что расходы по содержанию объекта недвижимости могут как включаться в арендную ставку, так и оплачиваться арендатором отдельно. Для дальнейших расчетов арендные ставки по объекту оценки и аналогам должны быть приведены к единой базе.

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют различий по порядку уплаты дополнительных расходов (эксплуатационных, коммунальных и т.п.), не включенных в арендную плату и оплачиваемых арендатором отдельно, то данная корректировка не применялась.

**2. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, предлагаемых в аренду, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – арендодателя. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД № 21, 2017 г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Значение корректировки на уторговывание для аренды объектов недвижимости типа «помещения торгово - офисного назначения» с местоположением «г. Самара» принимается на среднем уровне **-7,3%**.

Таблица 13. Значение корректировки на уторговывание.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	<b>Крупные города</b>								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснояр	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	<b>7,3</b>	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

---

### **3. Корректировка на условия финансирования и условия аренды**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями аренды являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и аренды, то данная корректировка не применялась.

### **4. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

### **5. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав, а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на арендную ставку объекта недвижимости.

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их арендную ставку отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

### **6. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что арендные ставки на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

### **7. Корректировка на вид использования**

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по объекту недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой помещения торгово - офисного назначения), то данная корректировка не применялась.

### **8. Корректировка на тип объекта**

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов (встроенное помещение), то данная корректировка не применялась.

### **9. Корректировка на этаж расположения**

Данная поправка отражает тот факт, что арендная ставка по помещениям, расположенным на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее расположение (находятся на 1-м и выше этажах), то данная корректировка не применялась.

### **10. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его арендная ставка, как правило, снижается.

Поскольку объект недвижимости могут сдаваться в аренду по частям, то данная корректировка не применялась.

### **11. Корректировка на техническое состояние**

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Объект оценки и Объекты аналоги №№ 3, 4, 5 находятся в состоянии «без отделки», Объекты аналоги №№ 1, 2 находятся в состоянии «требуют косметического ремонта». Корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016 Том II

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	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

**12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку**

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их арендные ставки.

**Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение арендных платежей**

Расчет рыночной арендной ставки подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

D – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 14. Расчет арендной ставки.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Арендная ставка, руб. / кв. м в год	<b>9 240</b>	<b>9 429</b>	<b>7 805</b>	<b>8 400</b>	<b>8 000</b>
1	Корректировка на НДС	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	9 240	9 429	7 805	8 400	8 000
2	Корректировка на дополнительные расходы, не включенные в арендную плату и оплачиваемые арендатором отдельно	0	0	0	0	0
	Скорректированная арендная ставка	9 240	9 429	7 805	8 400	8 000
3	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-7,3%	-7,3%	-7,3%	-7,3%	-7,3%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
4	Корректировка на условия финансирования и условия аренды	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
5	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценок	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
6	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
7	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
8	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
9	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
10	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
11	Корректировка на отдельный вход	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
12	Корректировка на площадь	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная арендная ставка	8 565	8 741	7 235	7 787	7 416
13	Корректировка на техническое состояние	-9,00%	-9,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка	7 794	7 954	7 235	7 787	7 416
14	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на арендную ставку	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная арендная ставка, руб. / кв.м. в год</b>	<b>7 794</b>	<b>7 954</b>	<b>7 235</b>	<b>7 787</b>	<b>7 416</b>
-	Коэффициент вариации, %					4%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	3	3	3
-	Удельный вес аналога, %	16,67%	16,67%	22,22%	22,22%	22,22%
-	<b>Итого рыночная арендная ставка, руб. / кв. м в год</b>					<b>7 611</b>

## **16.3 Определение чистого операционного дохода**

### **Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Потенциальный валовой доход определяется путем умножения рыночной арендной ставки на площадь объекта недвижимости.

Арендопригодная площадь принимается Оценщиком равной общей площади объекта оценки. Данное решение обосновано тем, что объект оценки имеет достаточно небольшую площадь; планировка помещений позволяет сдавать в аренду площади целиком или крупными блоками; согласно существующей рыночной практике для аналогичных помещений типична сдача в аренду совместно со вспомогательными помещениями (санузлами, тамбурами, лестничными клетками и т.п.)

### **Определение действительного валового дохода**

Действительный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недозагрузки помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Среднерыночный уровень недозагрузки был определен на основании на основании Справочника Оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки 2016 г. Том 2. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и составил **12,3%**

Потери от неплатежей за аренду определены на нулевом уровне, что связано с тем, что практика сдачи в аренду помещений предусматривает внесение арендатором денежного депозита за несколько месяцев аренды.

### **Определение операционных расходов**

Операционные расходы представляют собой расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости.

Величина операционных расходов определяется исходя из условий сдачи в аренду объектов недвижимости. Поскольку принята к расчетам арендная ставка предусматривает, что все операционные расходы несет арендодатель, то из действительного валового дохода должны быть вычтены все операционные расходы по объекту недвижимости.

Среднерыночный уровень операционных расходов был принят на основании Справочника оценщика недвижимости -2016 Том II на среднем уровне интервала – **17,9%**

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% 18,8%

### **Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход определяется путем вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Таблица 15. Расчет чистого операционного дохода.

Показатель	Торговые помещения
Общая площадь, кв. м	257,9
Коэффициент арендопригодной площади	1,00
Арендопригодная площадь, кв. м	257,9
<b>Справедливая (рыночная) арендная ставка, руб. / кв. м в год</b>	<b>7 611</b>
Потенциальный валовый доход, руб. в год	1 962 877
Потери от недозагрузки, %	-12,3%
Потери от неплатежей за аренду, %	0,0%
Действительный валовый доход, руб. в год	1 721 443
Операционные расходы, % от ПВД	17,9%
Операционные расходы, руб. в год	<b>-351 355</b>
<b>Чистый операционный доход, руб. в год</b>	<b>1 370 088</b>

### ***16.4 Расчет коэффициента капитализации***

Общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В качестве общей ставки капитализации принимается среднерыночное значение для аналогичных помещений в размере **10%**.

Среднерыночный уровень ставки капитализации был определен на основании анализа рынка (подробнее см. раздел 14.4 Настоящего отчета).

Таблица 16. Расчет рыночной стоимости объекта оценки согласно доходному подходу.

Показатель	Торговые помещения
Общая площадь, кв. м	257,9
Чистый операционный доход, руб. в год	<b>1 370 088</b>
Общая ставка капитализации, %	10,0%
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>13 700 880</b>

***Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 257,9 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595, согласно доходному подходу по состоянию на 01 ноября 2017 г. составляет с НДС 13 700 880 руб.***



## **17. Сравнительный подход**

### **17.1 Описание методики оценки**

В рамках сравнительного подхода был использован метод количественных корректировок (метод сравнения продаж).

Выбор Оценщиком метода количественных корректировок обоснован тем, что его использование позволит получить объективные результаты оценки. На рынке имеется исходная информация для применения данного метода, в т.ч. сведения об объектах-аналогах, сведения для определения корректировок и т.п. Метод количественных корректировок соответствует определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки. При выборе метода оценки Оценщик руководствовался результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки методом количественных корректировок следующая:

1. Выбор единиц сравнения;
2. Выбор объектов-аналогов;
3. Сравнение аналогов с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявление различий объектов по этим факторам, корректировка значений единиц сравнения (цен аналогов или их удельных показателей);
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

### **17.2 Выбор единиц сравнения**

В качестве единицы сравнения принимается – 1 кв. м общей площади объекта оценки.

Выбор данной единицы сравнения обусловлен тем, что она является типичной, исторически сложившейся сравнительной характеристикой на рынке оцениваемого объекта.

Отказ от использования иных единиц сравнения связан с тем, что они в значительно меньшей степени используются потенциальными продавцами и покупателями.

### **17.3 Выбор объектов-аналогов**

Правило отбора объектов-аналогов состоит в том, что для проведения расчетов выбираются объекты, относящиеся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам. При выборе сопоставимых объектов недвижимости Оценщик руководствуется результатами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.



Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах ограничен информацией, которая содержится в открытом доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Использование в расчетах лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве, достаточном для оценки стоимости.

Основными критериями, в соответствии с которыми проводился выбор объектов-аналогов, являлись:

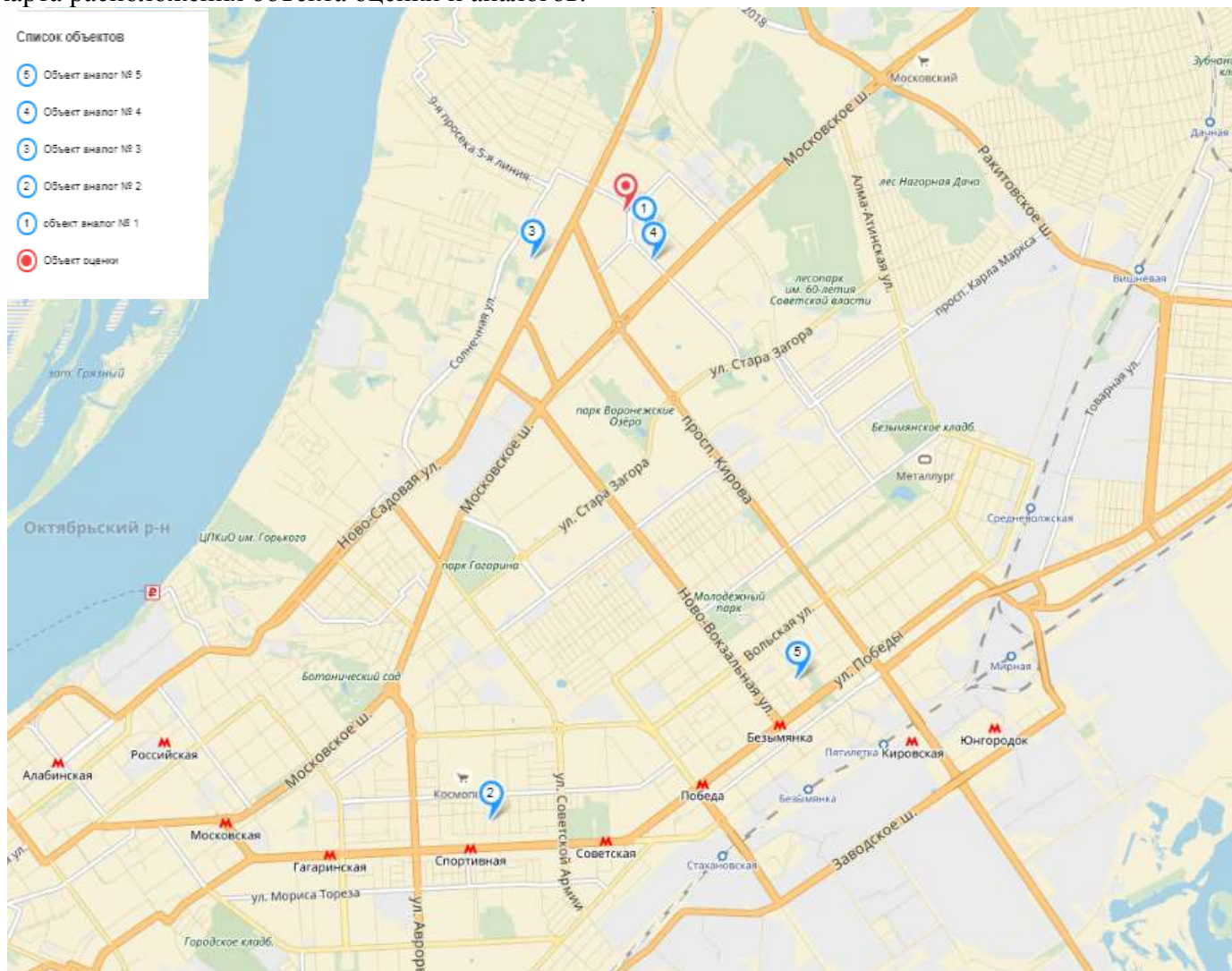
- Назначение – помещения торгово - офисного назначения;
- Местоположение – г. Самара;
- Площадь помещений – от 50 кв. м.

Копии опубликованных в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объявлений о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 17. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Передаваемые имущественные права / ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. 110	Самарская область, Самара, район Промышленный, ул. Георгия Димитрова, 97	Самарская область, Самара, район Советский, ул. Мориса Тореза, 105а	Самарская область, Самара, район Промышленный, Ново-Садовая ул., 252	Самарская область, Самара, район Промышленный, ул. Георгия Димитрова	Самарская область, Самара, район Промышленный, Физкультурная ул., 98
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид использования	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Тип объектов	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этаж расположения	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж	Первый этаж
Общая площадь, кв.м., в том числе:	257,9	70,0	125,6	88,0	55,5	72,7
Техническое состояние	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется косметический ремонт
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения с учетом НДС, руб.</b>	-	<b>5 200 000</b>	<b>8 900 000</b>	<b>6 500 000</b>	<b>4 800 000</b>	<b>5 400 000</b>
Источник информации	-	Cian.ru— объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru— объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru— объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru— объявления о продаже и аренде недвижимости	Cian.ru— объявления о продаже и аренде недвижимости
Интернет-сайт	-	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/155329159/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/155329159/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/165327889/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/165327889/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/164649810/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/164649810/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/164930552/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/164930552/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/158017630/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/158017630/</a>
Контактный телефон	-	+7 846 233-70-10	+7 846 233-66-58	+7 927 692-16-22	+7 846 233-67-35	+7 927 617-93-68

Рисунок 2. Карта расположения объекта оценки и аналогов.



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Таблица 18. Фотографии аналогов и объекта оценки.

<p><b>Объект оценки</b></p>	 	 
<p><b>Аналог №1</b></p>		



<p><b>Аналог №2</b></p>		
<p><b>Аналог №3</b></p>		
<p><b>Аналог №4</b></p>		
<p><b>Аналог №5</b></p>		



#### ***17.4 Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения***

Оценщиком были проанализированы следующие типичные ценообразующие факторы (элементы сравнения) и в случае необходимости внесены корректировки удельных цен объектов-аналогов.

##### **1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

Данная поправка отражает тот факт, что при определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №21, 2016г., страница №17, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (<http://www.cpcpa.ru/Methodics>).

Значение корректировки на уторговывание для продажи объектов недвижимости типа «помещения торгово - офисного назначения» с местоположением «г. Самара» принимается на среднем уровне **-11,0%**.

Таблица 19. Значение корректировки на уторговывание.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	<b>10,8</b>	7,3	<b>11,2</b>	8,3	12,4	12,4

## **2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи**

Условиями финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки являются: вид оплаты, условия кредитования и т.д. Условиями продажи являются: нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами и т.д.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют типичные для данного сегмента рынка условия финансирования и продажи, то данная корректировка не применялась.

## **3. Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость могут изменяться с течением времени, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а обусловлены общими тенденциями на рынке недвижимости.

Поскольку период предложения аналогов и дата оценки незначительно отличаются друг от друга, то данная корректировка не применялась.

## **4. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Данная поправка вводится в случае различий между объектом оценки и аналогами по виду передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.), а также в случае наличия ограничений (обременений) права, влияющих на стоимость объекта недвижимости.



Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны и ограничения (обременения), существенно влияющие на их стоимость отсутствуют, то данная корректировка не применяется.

#### **5. Корректировка на местоположение и окружение**

Данная поправка отражает тот факт, что цены на объекты недвижимости изменяются в зависимости от их местоположения и окружения. Основными факторами местоположения являются: близость к центрам деловой активности и инфраструктурным объектам, транспортная и пешеходная доступность, престижность окружения, экология и иные факторы, индивидуальные для каждого объекта недвижимости.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее местоположение и окружение, то данная корректировка не применялась.

#### **6. Корректировка на вид использования**

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от функционального назначения и использования объекта в целом и его составных частей.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют одинаковый вид использования (представляют собой помещения торгово - офисного назначения), то данная корректировка не применялась.

#### **7. Корректировка на тип объекта**

Данная поправка вводится в случае значительных отличий объекта оценки и аналогов по классу здания, капитальности, конструктивным особенностям и т.п.

Поскольку объект оценки и аналоги относятся к одному типу объектов (встроенные нежилые помещения), то данная корректировка не применялась.

#### **8. Корректировка на этаж расположения**

Данная поправка отражает тот факт, что справедливая (рыночная) стоимость помещений, расположенных на разных этажах одного и того же здания, как правило, различается.

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее расположение, то данная корректировка не применялась.

#### **9. Корректировка на отдельный вход**

Данная поправка отражает тот факт, что нежилые помещения, имеющие отдельный вход с улицы, стоят, как правило, дороже, чем помещения, вход в которые осуществляется через иные помещения в здании.

Поскольку объект оценки и аналоги не обладают отдельным входом, то данная корректировка не применялась.

## **10. Корректировка на площадь**

Данная поправка отражает тот факт, что при увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

Величина корректировки определяется исходя из средних соотношений между удельными ценами объектов, характеризующихся различным техническим состоянием.

Поскольку объект недвижимости могут продаваться по частям, то данная корректировка не применялась.

## **11. Корректировка на техническое состояние**

Данная поправка отражает тот факт, что объекты недвижимости, находящиеся в рабочем состоянии и имеющие отделку, соответствующую своему сегменту рынка, более привлекательны для потенциальных инвесторов и арендаторов, чем объекты недвижимости, требующие проведения ремонтных или отделочных работ.

Объект оценки находится в состоянии «без отделки», Объекты аналоги №№ 3, 4 находятся в «среднем состоянии», Объект аналог №№ 1, 2, 5 находится в состоянии «требует косметического ремонта». Корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости - 2016 Том II

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

## **12. Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость**

Данная поправка не применялась, т.к. Оценщиком не было выявлено у объекта оценки и аналогов других характеристик (элементов), существенно влияющих на их стоимость.

### ***17.5 Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу***

Расчет рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу осуществляется исходя из средневзвешенного значения скорректированных удельных цен объектов-аналогов.

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

Вес каждого аналога рассчитывается в зависимости от количества введенных корректировок (чем меньше корректировок, тем больше вес) по формуле:

$$D = \frac{1/n}{\sum_{i=1}^n (1/n_i)}, \text{ где}$$

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 20. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
-	Цена предложения с учетом НДС, руб.	5 200 000	8 900 000	6 500 000	4 800 000	5 400 000
-	Общая площадь, кв. м	70,00	125,60	88,00	55,50	72,70
-	Удельная цена предложения 1 кв. м, руб.	74 286	70 860	73 864	86 486	74 278
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
4	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
5	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
6	Корректировка на вид использования	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
7	Корректировка на тип объекта	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
8	Корректировка на этаж расположения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
9	Корректировка на отдельный вход	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
10	Корректировка на площадь	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная удельная цена	66 115	63 065	65 739	76 973	66 107
11	Корректировка на техническое состояние	-7,00%	-7,00%	-21,00%	-21,00%	-7,00%
	Скорректированная удельная цена	61 487	58 650	51 934	60 809	61 480
12	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<b>Итоговая скорректированная удельная цена 1 кв. м, руб.</b>	<b>61 487</b>	<b>58 650</b>	<b>51 934</b>	<b>60 809</b>	<b>61 480</b>
-	Коэффициент вариации, %					7%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная рыночная стоимость 1 кв. м, руб.</b>					<b>58 872</b>
-	Общая площадь объекта оценки, кв. м					257,90
-	<b>Рыночная стоимость объекта оценки с НДС, руб.</b>					<b>15 183 089</b>

*Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 257,9 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595, согласно сравнительному подходу по состоянию на 01 ноября 2017 г. составляет с НДС 15 183 089 руб.*

## 18. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

### 18.1 Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

В соответствии с п. 25 и п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик помимо величины стоимости имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Необходимость указания границ интервалов, в котором может находиться стоимость объекта оценки обусловлена существованием неопределенности в оценке.

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.

Таким образом, приведенная в Отчете стоимость, полученная в рамках применения каждого из подходов к оценке, находится с высокой долей вероятности в рамках определенного диапазона.

Таблица 21. Основные источники и факторы неопределенности при реализации различных подходов при оценке недвижимости.

Подход к оценке	Источники и факторы неопределенности
Сравнительный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ограниченность и неоднородность выборки аналогов;</li> <li>• Неполнота описания аналогов в доступных источниках;</li> <li>• Скидка на торг;</li> <li>• Корректировки.</li> </ul>
Доходный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Прогноз арендных ставок;</li> <li>• Коэффициент загрузки;</li> <li>• Операционные затраты;</li> <li>• Текущая доходность.</li> </ul>
Затратный подход	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Затраты на строительство;</li> <li>• Цены на материалы;</li> <li>• Величина износа.</li> </ul>

Величина возможного отклонения от рассчитанной в Отчете стоимости зависит также от типа объекта оценки и степени активности (развитости) рынка.

Активный (развитой) рынок характеризуется большим объемом совершаемых операций (количеством сделок), высокой конкуренцией и малым отклонением между ценами предложения и покупки. На активном рынке всегда присутствуют заинтересованные продавцы и покупатели; информация о рыночных ценах является общедоступной.

Неактивный (развитой) рынок характеризуется низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Для рынка характерно большое отклонение между ценами предложений и покупки, большой период экспозиции и крайне скудная информация по продаже аналогичных объектов.

Источником информации для определения уровня неопределенности является методическое пособие – «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала. В котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7), часть 1», изданное Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2015г.

Таблица 22. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Показатели		Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Тип объекта		Универсальные офисно-торговые объекты	Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	Не применялся (обоснованный отказ)
Тип рынка		Активный рынок	Активный рынок	-
Степень неопределенности результатов оценки, %		10,0%	14,0%	-
<b>Результат оценки стоимости полученный с применением различных подходов к оценке</b>		<b>15 183 089</b>	<b>13 700 880</b>	-
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	минимум	13 664 780	11 782 757	-
	максимум	16 701 398	15 619 003	-

Границы интервалов по каждому из примененных подходов к оценке носят справочный характер и предназначены, главным образом, для определения степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

В соответствии с Заданием на оценку результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о возможных границах интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки, в Отчете об оценке не приводится.

### ***18.2 Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке***

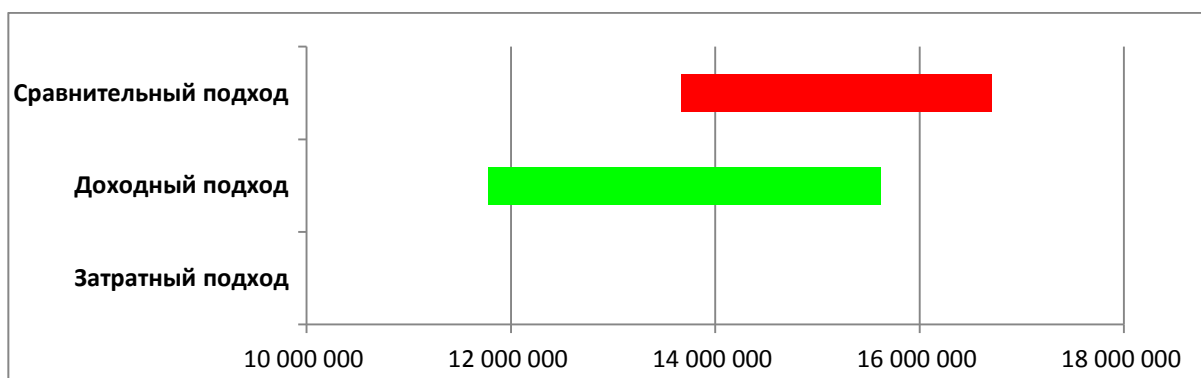
В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком

диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Таким образом, принцип принятия решения относительно существенности (несущественности) расхождения результатов оценки следующий:

- Расхождение между результатами оценки признается существенным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, не пересекаются.
- Расхождение между результатами оценки признается несущественным, если интервалы неопределенности, заданные границами значений в каждом из подходов к оценке, пересекаются.

Диаграмма 1. Минимальные и максимальные границы диапазонов стоимости, полученные с применением различных подходов к оценке.



Поскольку интервалы стоимости пересекаются, то расхождение результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, можно признать несущественным. Необходимость в проведении анализа причин расхождений отсутствует.

### ***18.3 Определение итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки***

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки является заключительным этапом проведения оценки.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке, осуществляется методом взвешивания результатов на основе профессионального суждения Оценщика.

Этапами расчета весов подходов являются:

1. Определение факторов согласования – критериев, учитываемых при взвешивании достоинств и недостатков примененных подходов;
2. Присвоение каждому подходу балла по 5-бальной шкале (чем больше подход удовлетворяет данному критерию, тем выше балл);



3. Определение расчетного веса подхода путем деления суммы баллов по всем критериям данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов.

Округление расчетных весов подходов с целью устранения погрешностей расчета и более корректного учета вклада каждого подхода в итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 23. Определение веса подхода.

Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
<b>Промежуточные результаты оценки, руб.</b>	<b>13 700 880</b>	<b>15 183 089</b>	<b>0</b>
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Полнота и достоверность исходной информации	5	5	0
Способность подхода учитывать индивидуальные особенности объекта оценки	5	5	0
Способность подхода учитывать ценообразующие факторы и конъюнктуру рынка	5	5	0
Соответствие подхода целям и задачам оценки, предполагаемому использованию результатов оценки, принятым допущениям	5	5	0
Итого суммы баллов	20	20	0
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	40		
Вес подхода округленно, %	50,00%	50,00%	0,00%
<b>Итоговая рыночная стоимость с НДС, руб.</b>	<b>14 441 985</b>		
<b>Итоговая рыночная стоимость округленно без НДС, руб.</b>	<b>12 239 000</b>		

*Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 257,9 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, ул. Георгия Димитрова, д. 110, кадастровый номер: 63:01:0707001:5595, по состоянию на 01 ноября 2017 г. составляет округленно без НДС: 12 239 000 (Двенадцать миллионов двести тридцать девять тысяч) рублей.*

## 19. Приложения

### 19.1 Приложение №2. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах Сравнительный подход (продажа).

#### Объект-аналог №1

Недвижимость в Самаре > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Самаре > Промышленный > Промышленный > улица Георгия Двornикова

торговая площадь  
Самарская область, Самара, район Промышленный, ул. Георгия Двornикова, 97

5 200 000 руб.  
74 280 руб. за м²

+7 846 233-70-10

**Объект**  
Площадь: 70 м²  
Этаж: 1 из 7

**О здании**  
Тип здания: административное здание  
Объем площади: 70 м²

Предлагается универсальная постройка с просторным входом, которая является застройкой ремонт (на полу плитка, стены под покраску, потолок - гипсокартон), 15 кВт выделенной мощности, есть место под размещение вывески, рядом рынок Двornиков, все коммуникации идеально под любую торговлю или офисную деятельность.

Женя Гаврилов +7 846 233-7-00

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Аренда опалубки для строительства  
Аренда опалубки для строительства по низким ценам. Доставка за один день!

Продажа особняка в центре Москвы  
Особняк в ЦАО 425 кв м с собственным участком в 2575 кв м от центра. 220 млн р.

#### Объект-аналог №2

Недвижимость в Самаре > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Самаре > Советский > улица Мориса Тороса

торговая площадь  
Самарская область, Самара, район Советский, ул. Мориса Тороса, 105а

8 900 000 руб.  
70 860 руб. за м²

+7 846 233-66-58

**Объект**  
Площадь: 121,8 м²  
Этаж: 1 из 10

**О здании**  
Объем площади: 121,8 м²

Предлагается в продажу постройка, расположенная по адресу Мориса Тороса, 105а. Район с развитой застройкой. Высокий пятиэтажный фасад, район называют Бором из-за развитой торговли. Современная постройка занимает половину Крыльца Белое (один из лучших торговых точек в районе), недалеко Петровка. Помещение находится на 1 этаже жилого дома, идеально подойдет под коммерческое использование. Второй этаж является подвалом. Высокая потолки 3.1м, большой зал, выделенная мощность 30 кВт. Подходят под любой вид торговли деятельности.

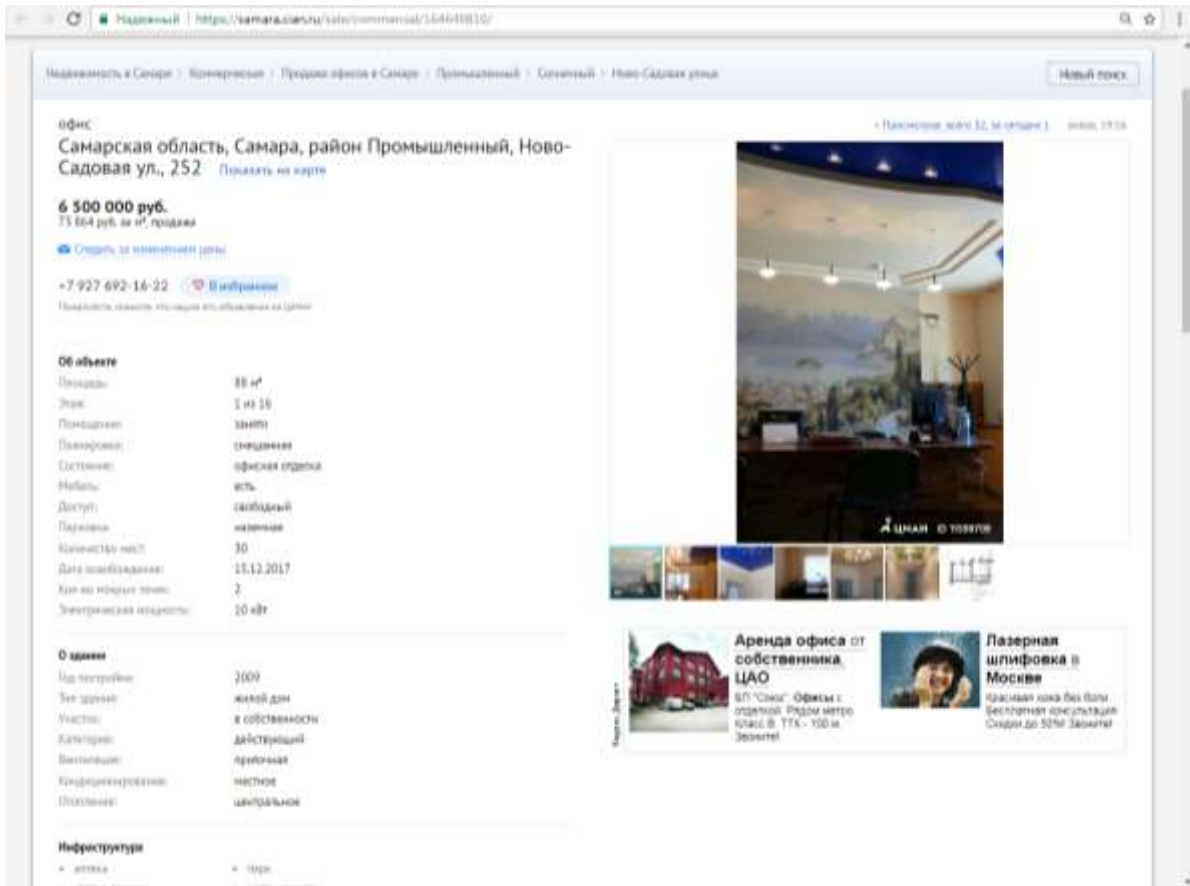
Бизнес-Гарант +7 846 233-6-00

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

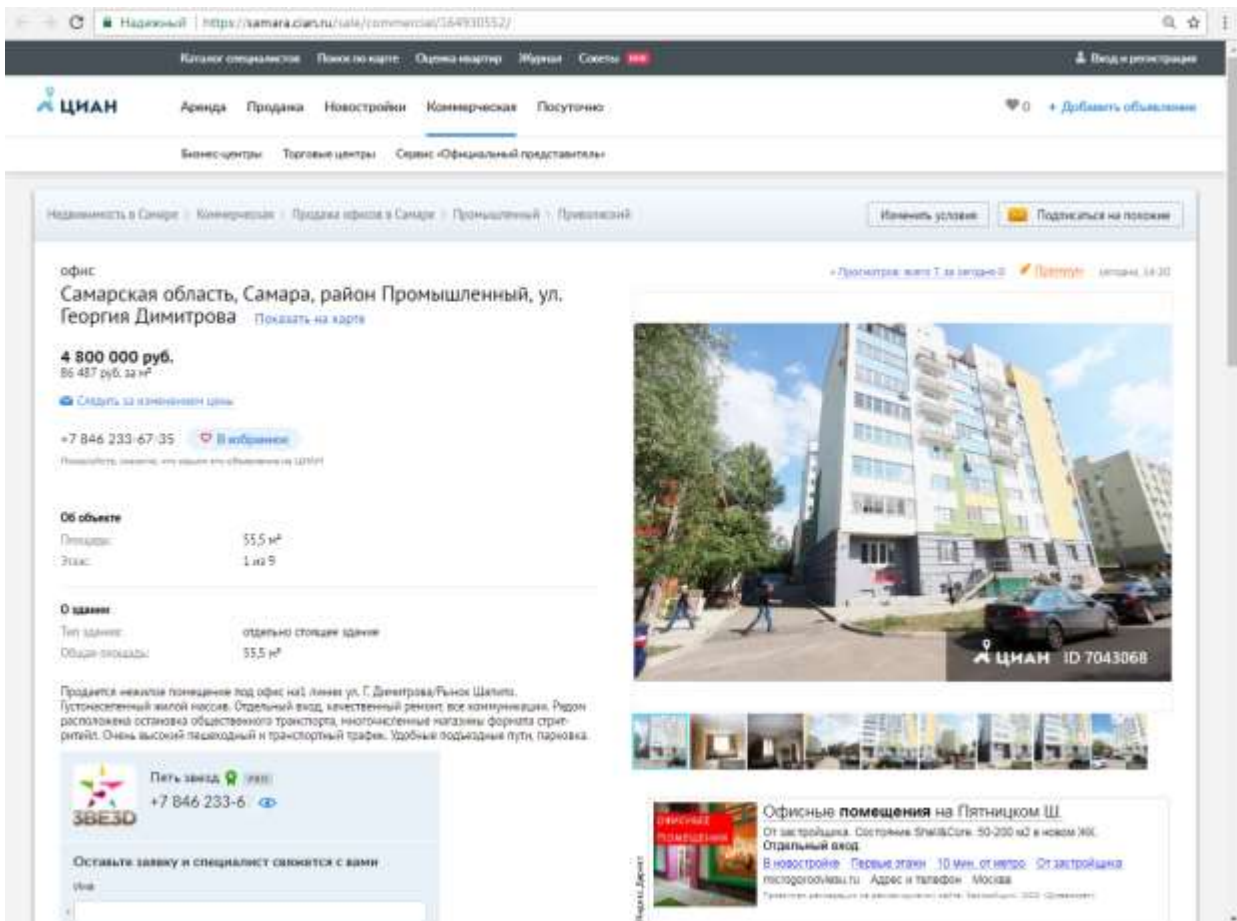
Пансионат для пожилых 800 руб/сутки.  
Все включено! Профилированный усад. 6х26/9х-24/7, доггг, проект, Питание 6-600

Земля пром назначения  
Многоцелевой участок в Высоковоле. Площадь: 1 га. Под откос, производство: 28 млн руб.

**Объект-аналог №3**



**Объект-аналог №4**



**Объект-аналог №5**

Самарская область, Самара, район Промышленный, Физкультурная ул., 98

5 400 000 руб.  
74 278 руб. за м², продажа

+7 927 617-93-68

Об объекте	
Тип недвижимости:	street retail
Площадь:	72,7 м²
Этаж:	1 из 5
Высота потолка:	3,20 м
Пол:	камень
Специальная пометка:	универсальное
Состояние:	тотальный ремонт
Мебель:	нет
Вход:	отдельный с улицы

О здании	
Тип здания:	малый дом
План здания:	первая
Участок:	в собственности
Категория:	действующая
Ветхость:	примечная
Классификация:	местная
Отопление:	центральное
Система канализации:	подземная
Дом работы:	видеонаблюдение
Часы работы:	круглосуточно

Прямо сейчас по адресу свободный магазин с отдельным входом, 72,7 м², расположенное

**Доходный подход (аренда).**

**Объект-аналог №1**

Самарская область, Самара, район Промышленный, ул. Георгия Димитрова

59 444 руб. в месяц  
9 240 руб. за м² в год, комиссия 100%

+7 996 725-17-05

Срок аренды: длительный

Об объекте	
Площадь:	77,2 м²
Этаж:	1 из 1

О здании	
Участок:	0 сот

Проблема агентам не звонит. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

оф. зал, кабинет, кухня, выход под камеру, интернет, тел.

Адресат СМТН: +7 996 725-1

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Имя: \_\_\_\_\_

Фамилия: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Текст: \_\_\_\_\_

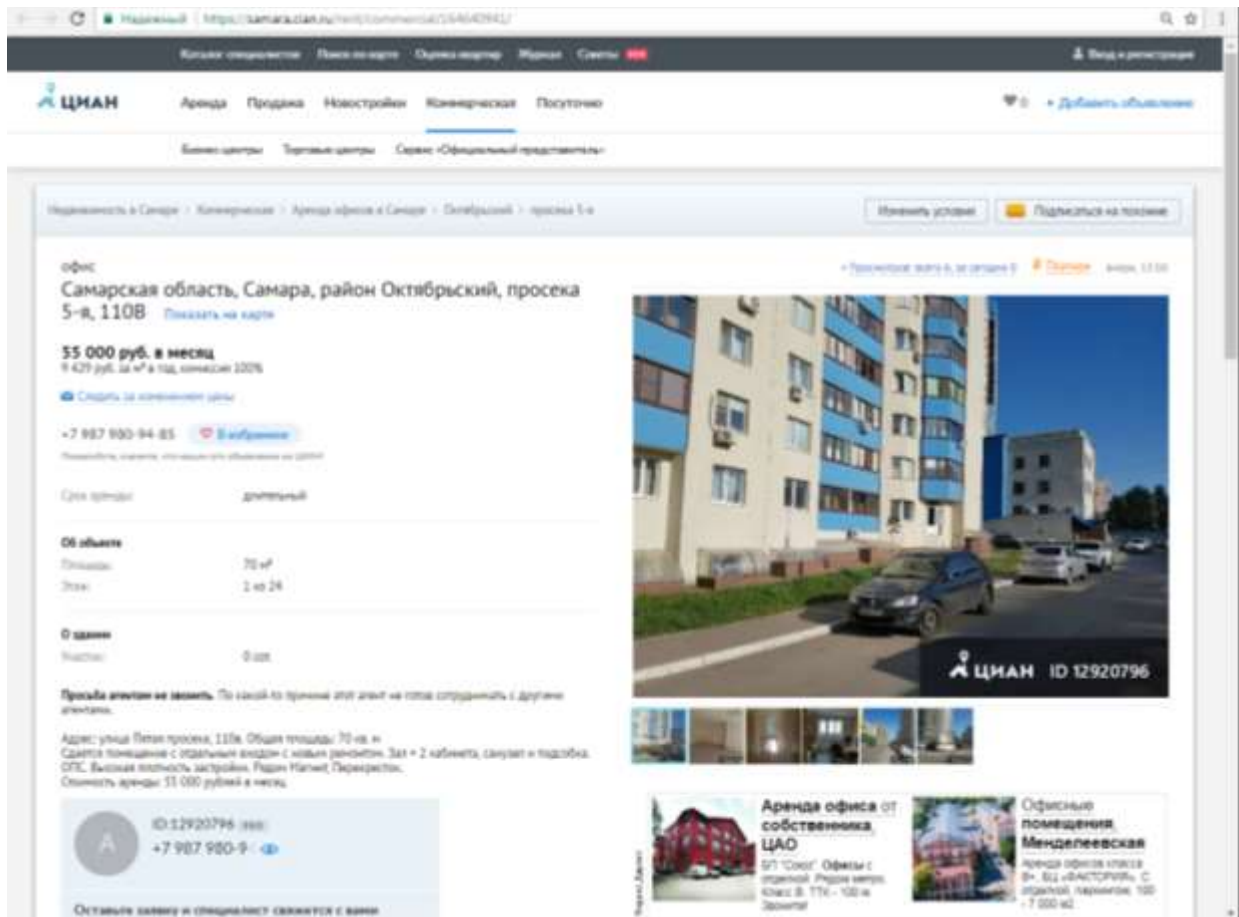
Заинтересовало ваше предложение, просьба прислать дополнительную информацию.

Даю согласие на обработку персональных данных.

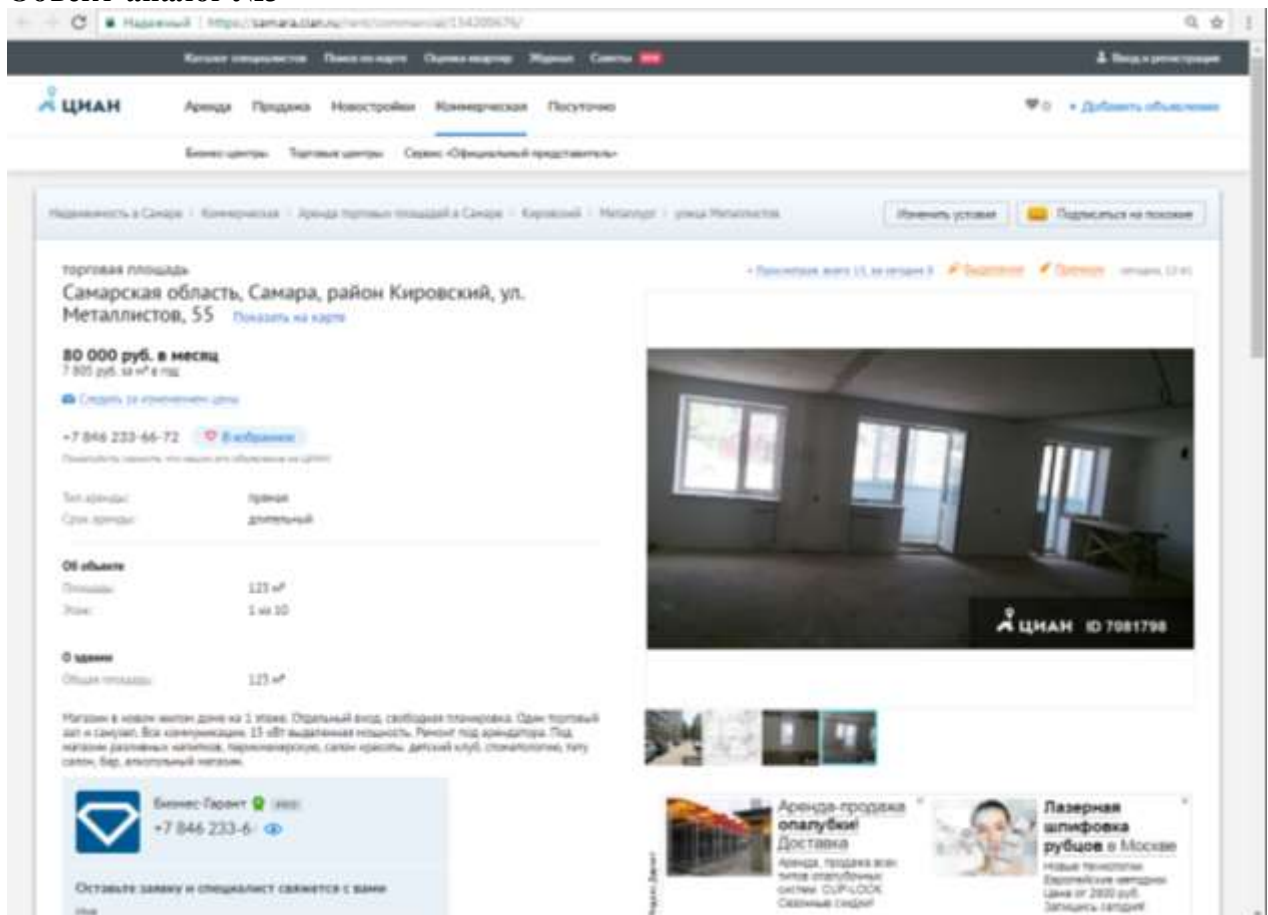
ПРИХОДИТЕ, БУДЕТ ИНТЕРЕСНО!  
2-3 ДЕКАБРЯ 2017 ГОДА  
МВЦ «ПРОКУС-ЭКСПО» ПАВИЛЬОН №3 | ЗАЛ №15



**Объект-аналог №2**



**Объект-аналог №3**



**Объект-аналог №4**

Недвижимость в Самаре · Коммерческая · Аренда торговых площадей в Самаре · Промышленный · Микрорайон · Солоняк улица

**торговая площадь**  
 Самарская область, Самара, район Промышленный,  
 Силовая ул., 6 [Показать на карте](#)

**91 000 руб. в месяц**  
 8 400 руб. за м² в год, комиссия 100%

+7 846 233-70-11 [В избранное](#)

Срок аренды: **долгосрочный**

**Об объекте**  
 Площадь: 130 м²  
 Этаж: 1 из 1

**О здании**  
 Этаж: 0 из 1

**Проблема агента не звонит.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается в аренду помещение на улице Солоняк. Первый этаж многоквартирного жилого дома в густонаселенном микрорайоне Ж.Дондонта. Помещение абсолютно новое, в данный момент идет косметический ремонт. Возможно разделение на 2 части 60 и 70 метров. Подходит под любой вид деятельности, кроме тава, так как по соседству уже есть подобный арендатор.

АН РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ [+7 846 233-7](#)

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

**Аренда опалубки для строительства**  
 Аренда опалубки для строительства по низким ценам. Доставка за один день!

**Земля промназначения**  
 Микрорайон район А.Высокосов. Площадь 1 Га. Под опалубку, производство. 25 млн руб.

**Объект-аналог №5:**

Недвижимость в Самаре · Коммерческая · Аренда торговых площадей в Самаре · Октябрьский · Солоняк улица

**торговая площадь**  
 Самарская область, Самара, район Октябрьский,  
 Солнечная ул., 18 [Показать на карте](#)

**80 000 руб. в месяц**  
 8 000 руб. за м² в год, комиссия 100%

+7 917 941-61-50 [В избранное](#)

Срок аренды: **долгосрочный**

**Об объекте**  
 Площадь: 120 м²  
 Этаж: 1 из 20

**О здании**  
 Этаж: 0 из 1

**Проблема агента не звонит.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Адрес: ул. Солоняк д.18, обшая площадь: 120 кв. м.

Сдается торговое помещение, делается ремонт, все коммуникации, высота потолка 4 м, выделенная мощность 17 кв. т. находится в большом микрорайоне, идеально подходит для детского сада, школы.

Стоимость аренды: 80000 тыс. рублей месяц.

ID: 12920796 [+7 917 941-6](#)

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

**Аренда помещения под пекарню**  
 От 750р за м² От застройщика! Распорочная Площадь: 60 - 5000 м². Звоните!  
 Потолок от 4 м. Место под вывеску. Витринное остекление.  
 Бизнес-оптимально.  
 Контактный: +107 по адресу и телефону. Москва.

**19.2 Приложение №3. Копии правоустанавливающих и  
правоподтверждающих документов, документов технической  
инвентаризации, других документов, устанавливающих  
количественные и качественные характеристики объекта оценки**



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**

23.05.2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №RU  
63301000-113э

- Договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 19.05.2015 №Д-1, дата  
регистрации 29.05.2015, № 63-63/001-63/001/704/2015-3814/1
- Договор уступки права требования по "договору № Д-1 участия в долевом строительстве  
объекта недвижимости от 19.05.2015г." от 09.06.2015 №Д-1-П, дата регистрации 26.06.2015,  
№ 63-63/001-63/001/704/2015-5914/1
- Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве объекта  
недвижимости № Д-1 от 19.05.2015 г. от 19.01.2016, дата регистрации 28.01.2016, № 63-  
63/001-63/001/701/2016-641/1
- Акт приема-передачи по Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости  
№ Д-1 от "19" мая 2015 г. от 21.03.2016 года

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

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(условный) номер: 63-01-0707001:5595

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 257,9 кв.м., этаж: 1,  
адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара,  
Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"  
мая 2016 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/315/2016-6991/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

63-63/001-63/001/315/2016-6991/1

Бакина В. Н.

ООО «Иташторгсервис», № записи 1879, инв. экз. 509019



AA 330842

**19.3 Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

		Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">Р</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> </tr> </table>	Р	5	7	0	0	1															
Р	5	7	0	0	1																		
<b>Федеральная налоговая служба</b>																							
<h1 style="margin: 0;">СВИДЕТЕЛЬСТВО</h1>																							
о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)																							
ООО "ЦЭС" (сокращенное наименование юридического лица на русском языке)																							
Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности" (фирменное наименование юридического лица)																							
зарегистрировано <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">23</td> <td style="padding: 2px 5px;">марта</td> <td style="padding: 2px 5px;">1998</td> <td style="padding: 2px 5px;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">(число)</td> <td style="font-size: 8px;">(месяц прописью)</td> <td style="font-size: 8px;">(год)</td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	(число)	(месяц прописью)	(год)		<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">2</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">9</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
(число)	(месяц прописью)	(год)																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
<b>за основным государственным регистрационным номером</b>																							
Дата внесения записи	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">09</td> <td style="padding: 2px 5px;">декабря</td> <td style="padding: 2px 5px;">2002</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">(дата)</td> <td style="font-size: 8px;">(месяц прописью)</td> <td style="font-size: 8px;">(год)</td> </tr> </table>	09	декабря	2002	(дата)	(месяц прописью)	(год)																
09	декабря	2002																					
(дата)	(месяц прописью)	(год)																					
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2">                 В.Н. Кулагина                  (подпись, ФИО)             </td> </tr> </table>				В.Н. Кулагина (подпись, ФИО)																		
																							
В.Н. Кулагина (подпись, ФИО)																							
	МП серия 77 №015862742																						



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»  
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций  
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»



Лебедев А.В.



**ПОЛИС № 022-073-001321/17**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001321/17 от 13.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО « <b>Центр экспертизы собственности</b> »
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2017 г. по «31» октября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 13.10.2017г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

м.п.  
 «13» октября 2017г.

**Страхователь:**  
 ООО «Центр экспертизы собственности»  
 Генеральный директор на основании Устава



(Стрижак Е.Ю.)

м.п.  
 «13» октября 2017г.

**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков  
105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д.13/3, стр.1, офис 12  
тел.: 8 (495) 788-14-00  
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА  
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

(Ф.И.О. заказчика или иного полномоченного лица)

о том, что

Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом СРО «СИБИРЬ»

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 2013 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(сведения о присвоении права осуществления оценочной деятельности)

(иные дополнительные сведения, содержащиеся в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения  
предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент  
СРО «СИБИРЬ»

(подпись)









**А. Абсолют**  
Страхование

Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115201, г. Москва, ул. Ленинская, д. 36 +7 (495) 967-18-30 ИНН 7728178  
Стойков, д. 36 e-mail: info@absolut.ru КПП 770201001  
www.absolut.ru

**ПОЛИС № 022-073-001200/17**

**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001200/17 от 11.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Рубченко Александр Николаевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «15» августа 2017 г. по «14» августа 2018 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п. 3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование».</li> <li>2. Заявление на страховое возмещение ответственности оценщика от 11.08.2017г.</li> </ol>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:  
**Рубченко Александр Николаевич**

(Рубченко А.Н.)

«11» августа 2017г.

