ОКБС®

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

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

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор

«Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-14-0320-14

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.
по адресу:
Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"

по состоянию на 18 марта 2020 года.
(дата составления отчета: 18 марта 2020 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «ОКБС»**

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В".

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 марта 2020 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 марта 2020 года без НДС округленно, составляет:

14 659 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч рублей 00 копеек)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС» В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1 Объект оценки (общая информация) 5
1.2 Основания для проведения оценки 5
1.3 Результаты оценки 6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
2.1 Перечень объектов оценки 9
2.2 Краткие данные об оценщиках 10
2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 11
2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки 11
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 12
3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 12
3.1.1 Заявление оценщика 13
3.1.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 14
3.1.3 Сведения о независимости оценщика 14
4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 15
4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 15
4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 15
4.3 Международные стандарты оценки 15
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 17
5.2 Оцениваемые права 17
5.3 Обременения оцениваемых прав 17
5.4 Фотографии объекта оцени 19
5.5 Местоположение на карте г. Самара 24
5.6 Местоположение и характеристики объекта оценки 26
5.6.1 Данные портала Rosreestr.ru 27
5.6.2 Определение класса объекта оценки: 30
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 32
6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 32
6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки 40
6.3 Анализ рынка объекта оценки 41
6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 43
6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 43

6.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 44
6.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 47
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 48
8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 52
8.1 Общие понятия и определения 52
8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости 55
8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход 55
8.2.2 Доходный подход 57
8.2.3 Затратный подход 59
8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 60
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 63
9.1 Объекты-аналоги 64
9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 66
9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок – часть помещений находящаяся на 1 этаже 68
9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу: 72
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 73
10.1 Объекты-аналоги по аренде 74
10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 75
10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок. 78
10.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза 82
10.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок 82
10.5 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы 83
10.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения 84
10.7 Определение ставки капитализации 89
10.8 Определение ставки дисконтирования 90
10.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом 91
10.10 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.... 92
11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 94
12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 95
13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 96
14 ПРИЛОЖЕНИЯ 97

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В".

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

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №14 от 20 февраля 2020 года

1.3 Результаты оценки

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 марта 2020 года без НДС составляет:

14 659 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч рублей 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	7 304 286,52
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	7 354 713,48
	Итого:			**495,10**	**14 659 000,00**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	18 марта 2020 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №14 от 20 февраля 2020 года
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №14 от 20 февраля 2020 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	18 марта 2020 года.
Срок проведения оценки:	С 20 февраля 2020 года по 18 марта 2020 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-14-0320-14
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45

ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	р/с 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 17.09.2019 № 99/2019/284469938 3
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 17.09.2019 № 99/2019/284469824
	Итого:			**495,10**			

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	**Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (499) 502-82-03 **Адрес электронной почты Оценщика** mail-site@okbs.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15

	июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик _____/Филатов В.Д./

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

18 марта 2020 года

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 18 марта 2020 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Кол-во листов
1	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.	2
2	Свидетельство АА 086695 от 25.06.2015 г.	2
3	Выписка из ЕГРН от 17.09.2019 № 99/2019/2844699383	7
4	Выписка из ЕГРН от 17.09.2019 № 99/2019/284469824	7
*	**ИТОГО**	**18**

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено копиями Выписок из ЕГРН.[1]

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

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

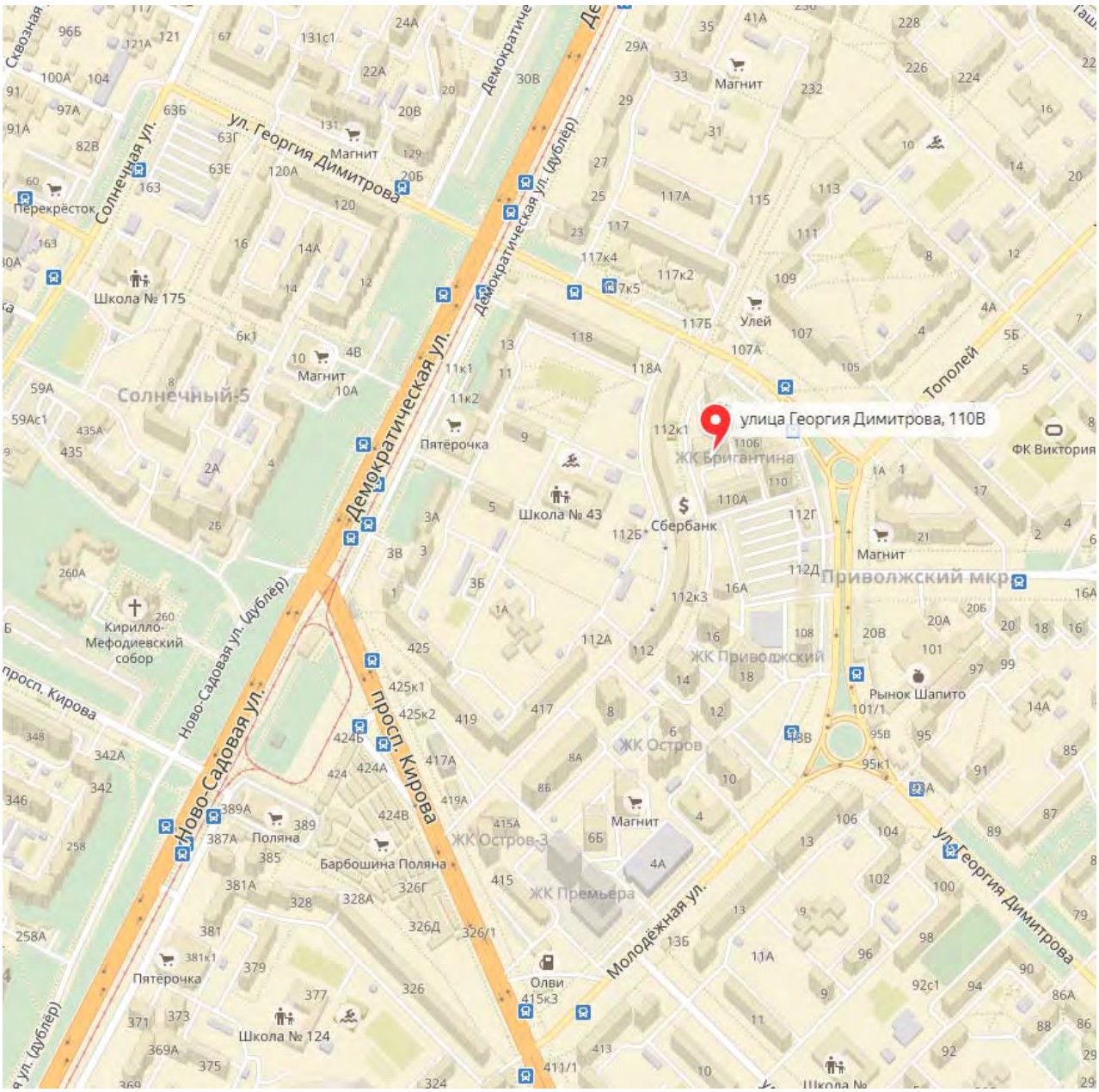
[1] *Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.*

В соответствии с копиями Выписок из ЕГРН предоставленным Заказчиком на объект оценки обременения зарегистрированы – доверительное управление.

5.4 Фотографии объекта оцени

ул. Г.Димитрова 110 В

5.5 Местоположение на карте г. Самара


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

5.6 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 495,10 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В".

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 17.09.2019 № 99/2019/2844699383
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	1,00	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 17.09.2019 № 99/2019/284469824
	Итого:			**495,10**			

5.6.1 Данные портала Rosreestr.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

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

Форма собственности:

Права и ограничения

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

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

Права и ограничения

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Свидетельство о гос. рег. права	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 17.09.2019 № 99/2019/284469938 3	9 845 639,11
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	Нежилое помещение, этаж №1, этаж №2	Выписка из ЕГРН от 17.09.2019 № 99/2019/284469824	9 913 485,02
	Итого:			**495,10**			**19 759 124,13**

5.6.2 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

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

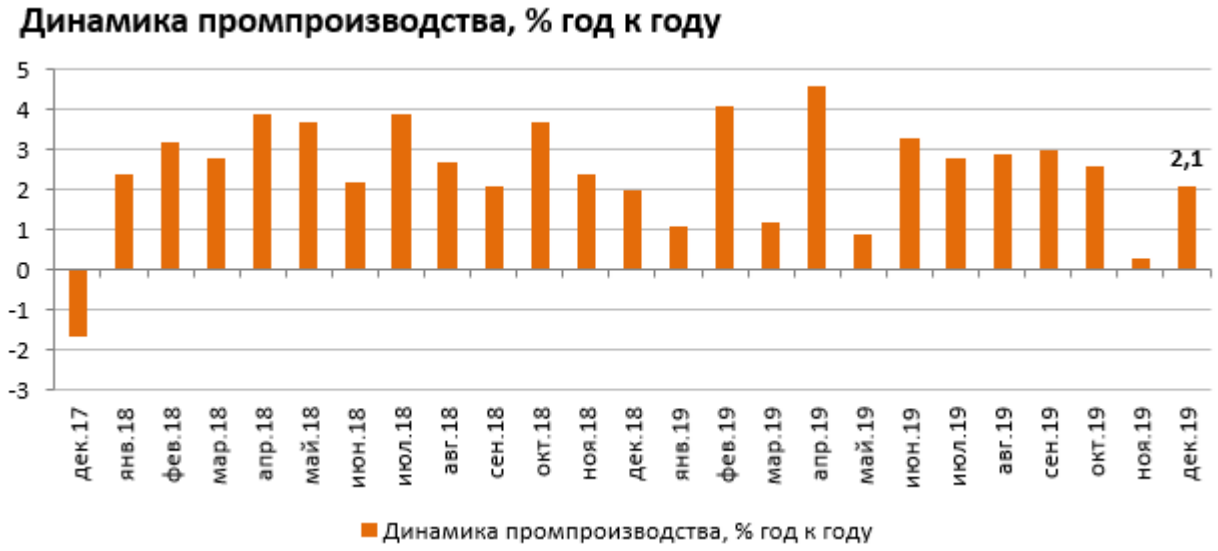
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

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

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

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



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

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

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

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

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

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

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

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

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

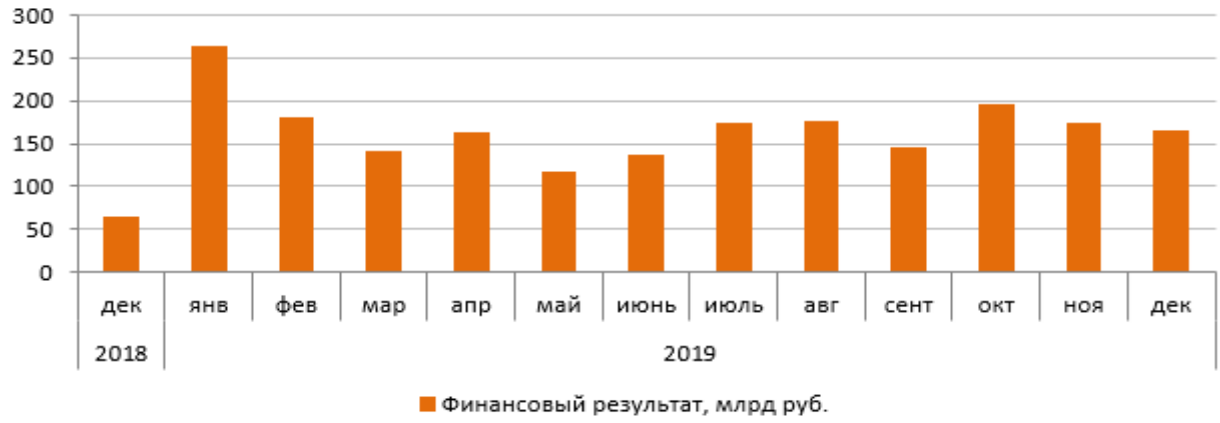
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

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

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

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

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

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

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.

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

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

Динамика официального курса доллара США в 2019-2020 гг.

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

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

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

энергетических товаров на фоне ухудшения мировой ценовой конъюнктуры. Кроме того, на сокращение профицита счета текущих операций повлияло увеличение совокупного дефицита других компонентов счета текущих операций (см. таблицу ниже).

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

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выводы:

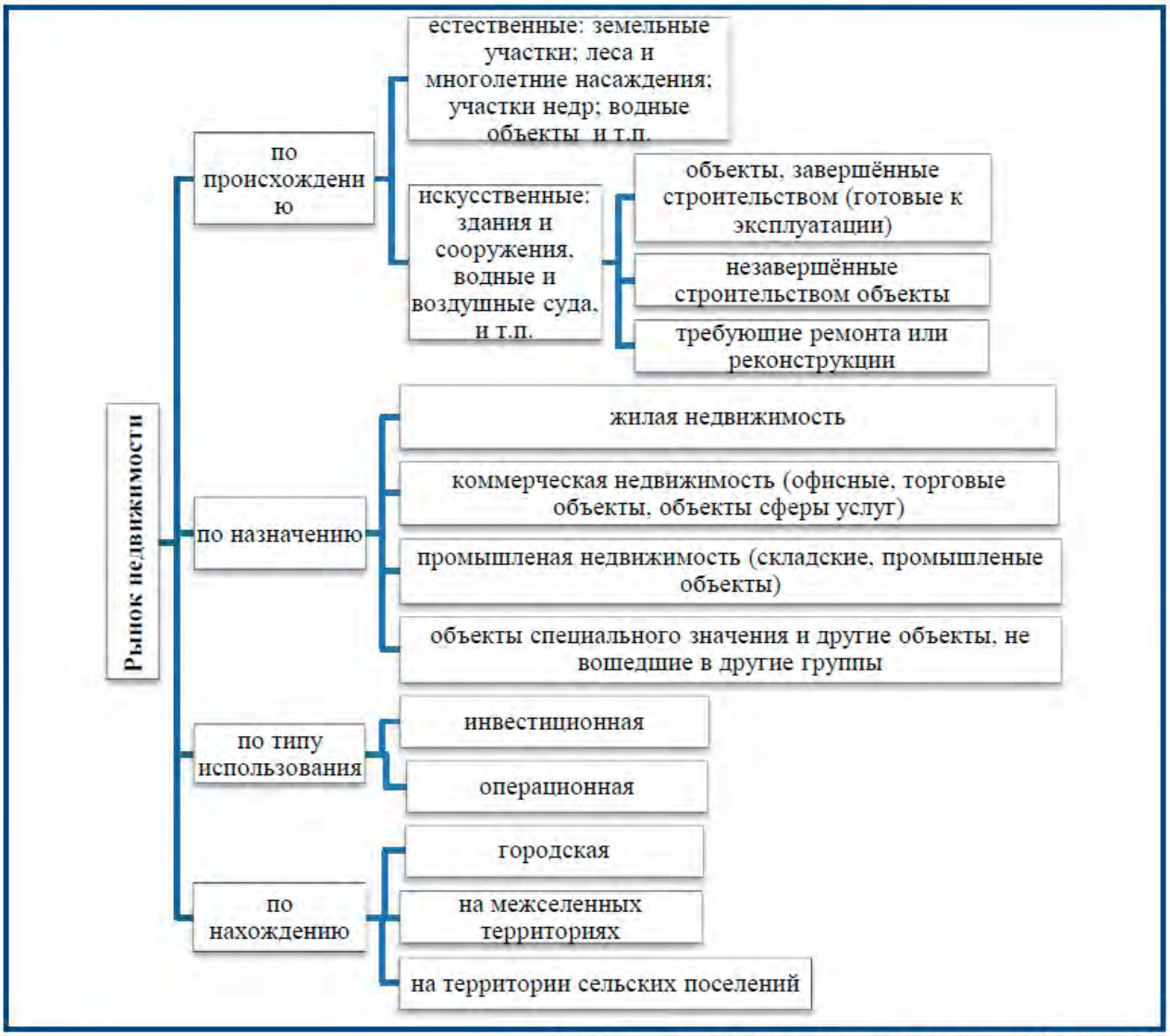
- ***Реальный рост ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2019 года составил 1,3% после роста экономики в 2018 году на 2,5% в реальном выражении;***
- ***Промпроизводство в декабре 2019 года восстановило свой рост в годовом выражении до 2,1% после увеличения на 0,3% месяцем ранее. По итогам 2019 года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

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

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

6.3 Анализ рынка объекта оценки

Состояние рынка коммерческой недвижимости Самары

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

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

Предложения от застройщиков

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

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

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

Аренда коммерческой недвижимости в Самаре

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

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

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

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

Обзор рынка торговой недвижимости города Самара на август 2019 года находится в Приложении к отчету.

Источник: https://drive.google.com/file/d/1xRYWD7ksq4zwPlfHDj54ebzGaL4PtM13/view

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112
8	Площадь, кв.м.	775,00	241,00	220,00	423,00
9	Стоимость, руб. с НДС	45 000 000,00	9 120 000,00	11 000 000,00	23 300 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	58 064,52	37 842,32	50 000,00	55 082,74

11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	58 064,52	31 535,27	41 666,67	45 902,28
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
13	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/203516198/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/227240132/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/224510821/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/169910759/

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

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

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

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

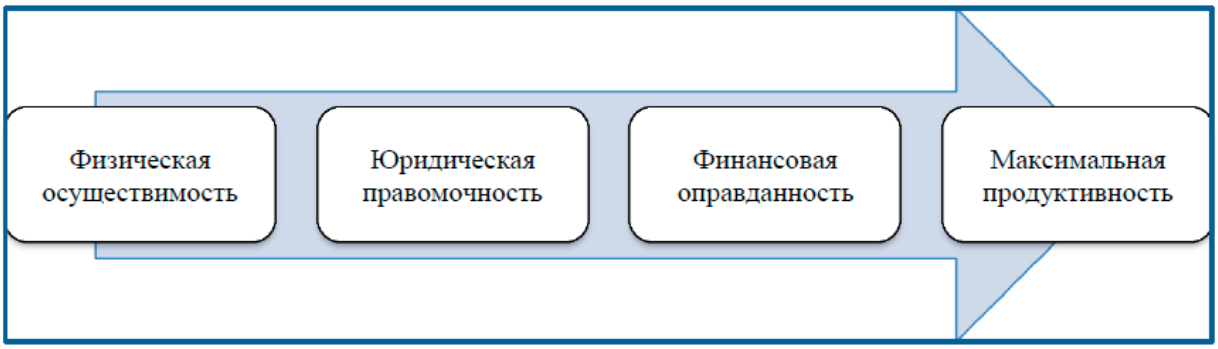
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 30 000 руб. за один квадратный метр до 55 000 руб. за один квадратный метр.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

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

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*

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

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

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся

обстоятельствах;

- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного

подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

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

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

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

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

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

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112
8	Площадь, кв.м.	775,00	241,00	220,00	423,00
9	Стоимость, руб. с НДС	45 000 000,00	9 120 000,00	11 000 000,00	23 300 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	58 064,52	37 842,32	50 000,00	55 082,74
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	58 064,52	31 535,27	41 666,67	45 902,28
12	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
13	Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН

14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/203516198/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/227240132/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/224510821/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/169910759/

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

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%

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

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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Март 2020 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

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

Таблица 98

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

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

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

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС**		45 000 000	9 120 000	11 000 000	23 300 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	246,7-248,4	775,00	241,00	220,00	423,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС**		**58 064,52**	**37 842,32**	**50 000,00**	**55 082,74**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**58 064,52**	**31 535,27**	**41 666,67**	**45 902,28**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**44 292,19**			
	Коэффициент вариации		**24,80%**			
6	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		58 064,52	31 535,27	41 666,67	45 902,28
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,30%**	**-10,30%**	**-10,30%**	**-10,30%**

	Корректировка ед. цены		-5 980,65	-3 248,13	-4 291,67	-4 727,93
	Скорректированная ед. цена		52 083,87	28 287,14	37 375,00	41 174,35
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		52 083,87	28 287,14	37 375,00	41 174,35
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		52 083,87	28 287,14	37 375,00	41 174,35
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 194	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Георгия Димитрова, 112
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		52 083,90	28 287,10	37 375,00	41 174,40
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		52 083,90	28 287,10	37 375,00	41 174,40
12	**Площадь, кв.м**	246,7-248,4	775,0	241,0	220,0	423,0
	Корректировка		**19,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**10,00%**
	Корректировка ед. цены		9 895,94	0,00	0,00	4 117,44
	Скорректированная ед. цена		61 979,84	28 287,10	37 375,00	45 291,84
13	**Тип отделки**	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		**-21,00%**	**0,00%**	**-21,00%**	**-21,00%**
	Корректировка ед. цены		-13 015,77	0,00	-7 848,75	-9 511,29
	Скорректированная ед. цена		**48 964,07**	**28 287,10**	**29 526,25**	**35 780,55**
	Среднее значение, руб./кв.м		**35 639,49**			
14	**Коэффициент вариации**		**26,57%**			
15	**Число внесенных корректировок**	9,00	3	1	2	3
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-9 100,5**	**-3 248,2**	**-12 140,4**	**-10 121,7**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-15,67%**	**-8,58%**	**-24,28%**	**-18,38%**
		1,00	0,333	0,111	0,222	0,333
		19,52	3,003	9,009	4,505	3,003
18	**Удельный вес**	1,00	0,154	0,462	0,231	0,154
19	**Удельная стоимость**		7 540,47	13 068,64	6 820,56	5 510,20

20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**32 939,87**				

9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м^2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	32 939,87	8 126 265,93	8 126 265,93
	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	32 939,87	8 182 263,71	8 182 263,71
	Итого:			**495,10**		**16 308 529,64**	**16 308 529,64**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В", при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 марта 2020 года без НДС составляет:

16 308 529,64 руб. (Шестнадцать миллионов триста восемь тысяч пятьсот двадцать девять рублей 64 копейки)

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 2А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 8а
8	Площадь, кв.м.	147,00	900,00	150,00	123,30	94,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	7 200,00	6 000,00	6 400,00	7 786,00	7 660,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	6 000,00	5 000,00	5 333,33	7 786,00	6 383,33
11	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
12	Этаж расположения	1	2	1	1	1
13	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

В рамках данного Отчета поправка составит минус 9,2%

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

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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – март 2019 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

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

Таблица 101

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

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

Таблица 144

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

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

Корректировка на состав арендной ставки

В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды».

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку) («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

При расчете величины арендной ставки оценщику необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих или если искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в открытых источниках без учета отдельных составляющих (коммунальные платежи, оплата связи, электроэнергия и другие). Зачастую арендаторы передают объект недвижимости в аренду на условиях «коммунальные в цене, но электричество, водоснабжение по счетчикам». Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендатором дополнительно

При этом, как правило, коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление.

Помимо коммунальных платежей, в состав переменных операционных расходов по объекту недвижимости (зависящих от загрузки здания) входят эксплуатационные расходы, которые в свою очередь включают оплату по следующим статьям:

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

Отметим, что единая структура коммунальных и эксплуатационных расходов законодательством не установлена. Состав коммунальных и эксплуатационных расходов в каждом объявлении может различаться.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А. , табл. 167, доля коммунальных расходов составляет 8%.

4	Волынова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использование доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 2А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 8а
2	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		7 200	6 000	6 400	7 786	7 660
3	**Площадь объекта, кв.м**	246,7-248,4	147,00	900,00	150,00	123,30	94,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год**		**7 200,00**	**6 000,00**	**6 400,00**	**7 786,00**	**7 660,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**6 000,00**	**5 000,00**	**5 333,33**	**7 786,00**	**6 383,33**
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля расходов		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		**6 000,00**	**5 000,00**	**5 333,33**	**7 786,00**	**6 383,33**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**6 100,53**				
	Коэффициент вариации		**17,83%**				
6	**Имущественные права**	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		6 000,00	5 000,00	5 333,33	7 786,00	6 383,33
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**	**-9,20%**
	Корректировка ед. цены		-552,00	-460,00	-490,67	-716,31	-587,27
	Скорректированная ед. цена		5 448,00	4 540,00	4 842,66	7 069,69	5 796,06
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,00	4 540,00	4 842,66	7 069,69	5 796,06
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,00	4 540,00	4 842,66	7 069,69	5 796,06
10	**Местоположение**	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 2А	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 8а
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,00	4 540,00	4 842,70	7 069,70	5 796,10
11	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 448,00	4 540,00	4 842,70	7 069,70	5 796,10
12	**Площадь, кв.м**	246,7-248,4	147,0	900,0	150,0	123,3	94,0
	Корректировка		**0,00%**	**9,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-5,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	408,60	0,00	0,00	-289,81
	Скорректированная ед. цена		5 448,00	4 948,60	4 842,70	7 069,70	5 506,29
13	**Тип отделки**	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		**-22,00%**	**-22,00%**	**-22,00%**	**-22,00%**	**-22,00%**
	Корректировка ед. цены		-1 198,56	-1 088,69	-1 065,39	-1 555,33	-1 211,38
	Скорректированная ед. цена		**4 249,44**	**3 859,91**	**3 777,31**	**5 514,37**	**4 294,91**
16	**Этаж расположения**	1,2	1	2	1	1	1
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**4 249,44**	**3 859,91**	**3 777,31**	**5 514,37**	**4 294,91**
	Среднее значение, руб./кв.м		**4 339,19**				
14	**Коэффициент вариации**		**16,03%**				
15	**Число внесенных корректировок**	12,00	2	3	2	2	3

16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-1 750,6**	**-1 140,1**	**-1 556,0**	**-2 271,6**	**-2 088,4**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-24,31%**	**-19,00%**	**-24,31%**	**-29,18%**	**-27,26%**
		1,00	0,167	0,250	0,167	0,167	0,250
		25,96	5,988	4,000	5,988	5,988	4,000
18	**Удельный вес**	1,00	0,231	0,154	0,231	0,231	0,154
19	**Удельная стоимость**		981,62	594,43	872,56	1 273,82	661,42
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**4 383,85**					

10.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

10.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

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

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

Таблица 74

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 5

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

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

10.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

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

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.

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

4. Кровли и покрытия**:**

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

5. Перекрытия и полы:

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

6. Окна, двери и ворота:

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.
6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
6.7. Утепление входных дверей и ворот.
6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Всходы и крыльца:

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

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

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

9. Фасады:

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

10. Центральное отопление:

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

11. Вентиляция:

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

12. Внутренний водопровод и канализация**:**

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

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.

12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.

12.5. Замена небольших участков трубопроводов.

12.6. Ремонт и замена арматуры.

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

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.

13.2. Мелкий ремонт насосных установок.

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

14. Электроосвещение и связь:

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

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

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

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

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.

15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

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

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2020 года

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

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

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

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

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,35	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,18	0,38	0,27
3	Складские помещения и здания	0,15	0,31	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,39	0,24

Назад Вперёд

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

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

10.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2020 года

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

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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

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

Примечание:

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

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

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

СтатРиелт
01.01.2020

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

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

10.8 Определение ставки дисконтирования

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

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

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

Таблица 74

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,7%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 13,70%.

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

10.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение	495,10	495,10	495,10	495,10	495,10
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 383,85	4 502,21	4 623,77	4 748,61	4 876,82
Потенциальный валовой доход в год, руб.	**2 170 444,14**	**2 229 044,17**	**2 289 228,53**	**2 351 036,81**	**2 414 513,58**
Потери при сборе арендной платы, руб.	251 771,52	258 569,12	265 550,51	272 720,27	280 083,58
Действительный валовой доход, руб.	**1 918 672,62**	**1 970 475,05**	**2 023 678,02**	**2 078 316,54**	**2 134 430,00**
Постоянные расходы, руб., в том числе:	*518 041,61*	*532 028,26*	*546 393,07*	*561 145,47*	*576 296,10*
Операционные расходы	518 041,61	532 028,26	546 393,07	561 145,47	576 296,10
Инвестиции на текущий ремонт здания	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Чистый операционный доход, руб.	**1 400 631**	**1 438 447**	**1 477 285**	**1 517 171**	**1 558 134**
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	13,70%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,938	0,825	0,725	0,638	0,598
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 313 792	1 186 719	1 071 032	967 955	
Сумма текущих стоимостей	4 539 498,00				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	14 164 854,55				
Текущая стоимость реверсии, руб.	8 470 583,02				
Сумма текущих стоимостей	13 010 081,02				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	**13 010 081,02**				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	**13 010 000,00**				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В" рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС составляет:

13 010 000,00 руб. (Тринадцать миллионов десять тысяч рублей 00 копеек)

10.10 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	16 308 529,64	0,5	8 154 264,82
Доходный	13 010 000,00	0,5	6 505 000,00
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			**14 659 264,82**

Справедливая стоимость объекта оценки без учета особенностей фактического использования, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В", на 18 марта 2020 года без НДС округленно составляет:

14 659 000,00 (Четырнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч рублей 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	7 304 286,52
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	7 354 713,48
	Итого:			**495,10**	**14 659 000,00**

11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 11-1Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	7 304 286,52
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	7 354 713,48
	Итого:			**495,10**	**14 659 000,00**

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 18 марта 2020 года составляет округленно без НДС:

14 659 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

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

18 марта 2020 года

12 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 18 марта 2020 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-14-0320-14 от 18 марта 2020 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 18 марта 2020 года без НДС округленно составляет:

14 659 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов шестьсот пятьдесят девять тысяч рублей 00 копеек)

в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	7 304 286,52
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	7 354 713,48
	Итого:			**495,10**	**14 659 000,00**

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

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

13 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 109, октябрь 2019 года;
Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №25, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

16.01.2020 № 07-00172/20

на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000
ОКБС (ООО)

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

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

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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №42-01/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич
(Ф.И.О. оценщика)

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

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

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.01.2020**

Дата составления выписки **16.01.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №43-01/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.01.2020**

Дата составления выписки **16.01.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО * ОГРН 1057749...
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ
АРМО

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016 г. **Москва**

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

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

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

Страхователь _____ Страховщик _____

нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«25» сентября 2016 года** по «**24» сентября 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**
-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**
-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**
-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**
-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОКБС»

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

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

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

Страхователь _____ Страховщик _____

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

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

Страхователь _____

Страховщик _____

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-022694/16

«03» апреля 2018 года г. Москва

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

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

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

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

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1 « 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

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

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

000381 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор А.С. Бункин

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

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

000732 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2 «19» октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19» октября 2018 г. № 93

Директор А.С. Бункин

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

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

005079 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

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

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

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3 « 26 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 26 » марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

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

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

000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2 «04» июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «04» июня 2018 г. № 69

Директор А.С. Бункин

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

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

004243 - KA2

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 25.06.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Государственный регистратор Ремизова Н. В.

(подпись, м.п.)

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

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

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

не зарегистрировано

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

АА

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 25.06.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Государственный регистратор Ремизова Н. В.

(подпись, м.п.)

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

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

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

не зарегистрировано

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

АА

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284469824			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:4719**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
Площадь:	248.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9913485.02

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284469824			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:4719**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:2798
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0707001:2838
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Осипова Надежда Георгиевна №63-11-482, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284469824			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:4719**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284469824			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:4719**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/704/2015-5601/1 от 25.06.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения)
		дата государственной регистрации:		01.03.2016
		номер государственной регистрации:		63-63/001-63/001/704/2015-5601/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.06.2009 по 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"

			зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15; Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6; Изменения 13 №б/н от 19.05.2015; Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; Изменения №11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11; Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1448-94199611-10
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют

10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284469938			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:4718**	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
Площадь:	246.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9845639.11

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284469938			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:4718**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:2798
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0707001:2838
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Осипова Надежда Георгиевна №63-11-482, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284469938			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:4718**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284469938			
Кадастровый номер:		**63:01:0707001:4718**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/704/2015-5604/1 от 25.06.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление
		дата государственной регистрации:		02.03.2016
		номер государственной регистрации:		63-63/001-63/001/704/2015-5604/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.06.2009 по 01.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
		основание государственной регистрации:		Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9; Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3; Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15; Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5; Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный"

			зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1; Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12; Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14; Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13; Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6; Изменения №11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11; Изменения №10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 27.09.2011г. в реестре за № 1448-94199611-10
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия		

	правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

IDEM консультанты по торговой недвижимости

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.
Самары.
Август 2019 г.

Консультанты по торговой недвижимости IDEM-компания, основанная в 2008 году в Нижнем Новгороде.

Сегодня мы – команда экспертов федерального уровня, с портфелем проектов от Калининградской области до Владивостока, от Сочи и Крыма до Салехарда, включая Москву и Санкт-Петербург.

В 2019 году мы проводили исследования в крупнейших городах Поволжья: Нижний Новгород, Уфа, Самара, Казань.

По результатам проведенных исследований в городах мы публикуем небольшие аналитические обзоры о развитии рынка торговой недвижимости. Данная статья посвящена городу Самаре.

Екатерина Гресс, генеральный директор IDEM, председатель комитета по торговой недвижимости РГУД.

Экспертное мнение

Зыков Денис, Руководитель отдела стратегического консалтинга IDEM-Консультанты по торговой недвижимости

Зыков Денис

Руководитель отдела стратегического консалтинга IDEM-Консультанты по торговой недвижимости.

8-летний опыт работы в сфере разработки концепций объектов коммерческой недвижимости, а также портфолио успешно реализованных, работающих на современном рынке объектов.

Более 30 успешно завершенных проектов.

«Строительство новых ТЦ в Самаре может быть экономически не обосновано и крайне рисково. Будущее за теми объектами, собственники которых готовы быстро реагировать на изменение покупательских трендов.»

Самара перенасыщена торговыми площадями – это общеизвестный факт. После 2016 года практически не было открытий торговых центров, не было введено ни одного ТЦ более микрорайонного масштаба.

Следует отметить, что в связи с избыточностью торговых площадей многие федеральные ритейлеры выполнили и закрыли свои планы по развитию в данном регионе и не готовы рассматривать открытие новых магазинов - только релокацию в более качественные и концептуальные проекты. А социально-экономические тренды показывают долгосрочную негативную динамику. Это еще более ужесточает конкурентную борьбу на рынке девелопмента и очевидно, что для сохранения позиций на рынке необходимо «держать руку на пульсе», проявлять высокую маркетинговую активность и быстро реагировать, следуя за покупательскими трендами, которые сейчас стремительно меняются.

Почти все заявленные проекты – это объекты районного или микрорайонного значения. Но открытие к 2020 году заявленного ТРЦ регионального значения «Эль Рио» может оказать значительное влияние на перераспределение покупательских потоков и мощное конкурентное влияние не только на ближайшие объекты, но и на успешные торговые центры, такие как «Парк Хаус» и «Вива Лэнд».

Введение в дальнейшем новых ТЦ в Самаре может быть экономически не обосновано и крайне рискованно. Речь идет даже не о преумножении капитала, а о его сохранении – вложения в торговую недвижимость должны быть крайне избирательными. Наиболее устойчивыми проектами на таком рынке – являются микрорайонные объекты в жилых комплексах. При этом в настоящее время доходность таких активов на рынке редко превышает 12%.

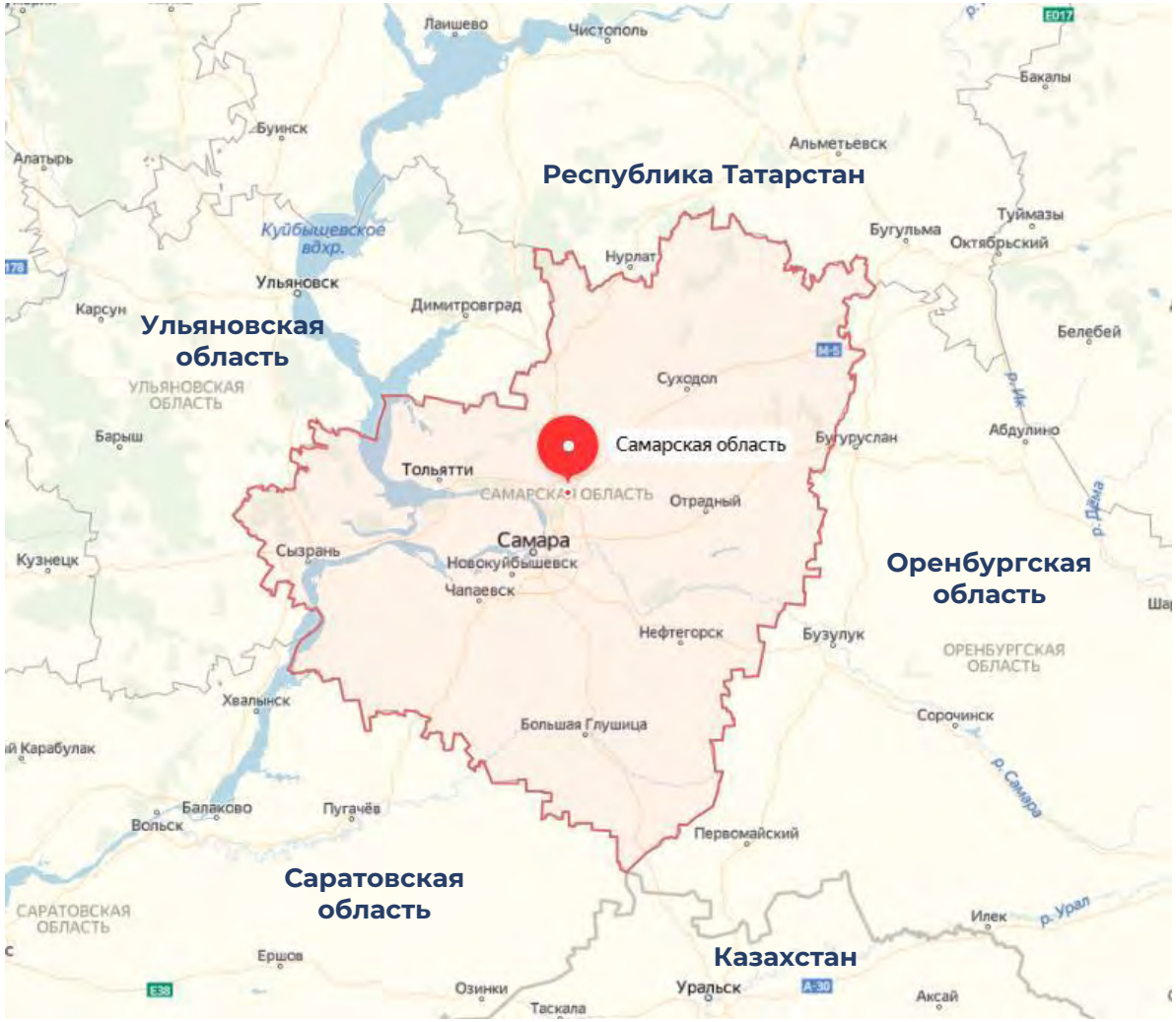
Думаю, что в ближайшие 2-3 года практически все торговые центры Самары в той или иной степени будут подвергнуты реконцепции.

Географическое положение

Глобальное местоположение. г. Самара

Самарская область располагается на юго-востоке Европейской части РФ. Самарская область входит в состав Приволжского федерального округа.
Географически Самара распложена в 1054 км к юго-востоку от Москвы на левом берегу реки Волги (Саратовское водохранилище).
Расстояние от города до государственной границы РФ с Казахстаном 165 км, по федеральной автодороге А300 около 200 км.
Население Самарской области 3 183 038 чел. (на 01.01.2019).
Население г Самара * 1 156 644 чел. (на 01.01.2019)

- Городской округ Самара – (с 1935г. по 1991г. Куйбышев) - административный центр Самарской области, центр Поволжского экономического района.
- Самара является важным торговым и транспортным узлом, через который проходят кратчайшие пути из Центральной и Западной Европы в Сибирь, Среднюю Азию, Казахстан. По территории области и города проходят федеральные трассы:
  - М5-Урал (часть международных трасс Е30, АН6, АН7) Москва – Самара – Уфа – Челябинск.
  - А300 (бывшая М32, часть международных трасс Е121, АН63) Самара – Уральск – Актюбинск – Чимкент - трасса служит для связи с республикой Казахстан и другими государствами Средней Азии.
  - В Самаре расположен международный аэропорт «Курумоч». Железнодорожные перевозки осуществляет Куйбышевская железная дорога (ОАО «РЖД»). «Самарский речной порт» - крупнейший транспортный узел в Среднем Поволжье России. Порт имеет выходы в зоны Волго-Камского и Волго-Донского бассейнов, Балтийского, Белого, Азовского, Чёрного, Каспийского, Средиземного морей.

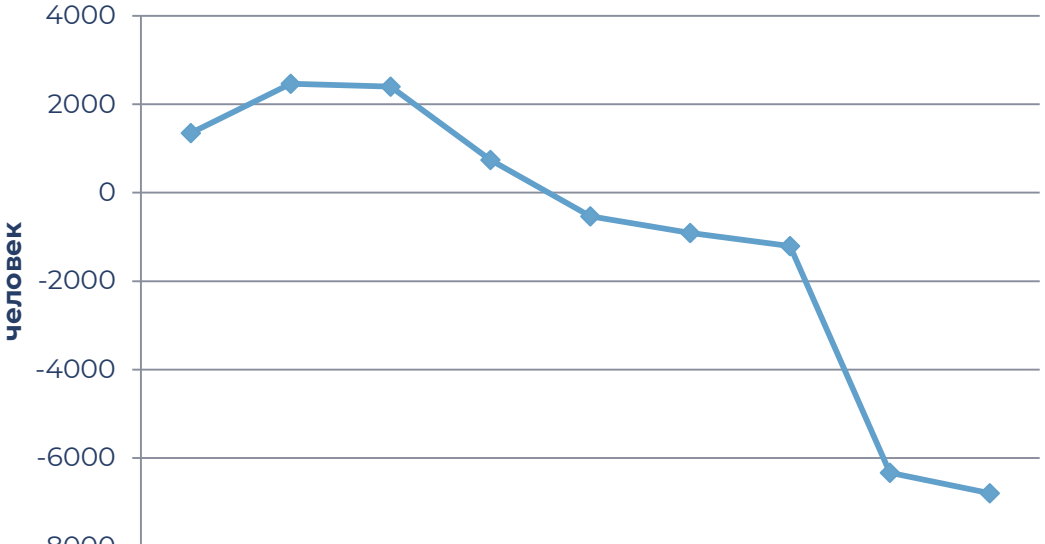


Краткий социально-демографический анализ г. Самара, Самарская область.

Динамика численности, структура населения Самары и заработная плата*

Самара, город с населением свыше 1 млн. чел., центр Поволжского экономического района. Средняя заработная плата в Самаре составляет 42953 руб/мес. И всего на 1,2% ниже средней по России.

Изменение численность населения за прошедшие годы

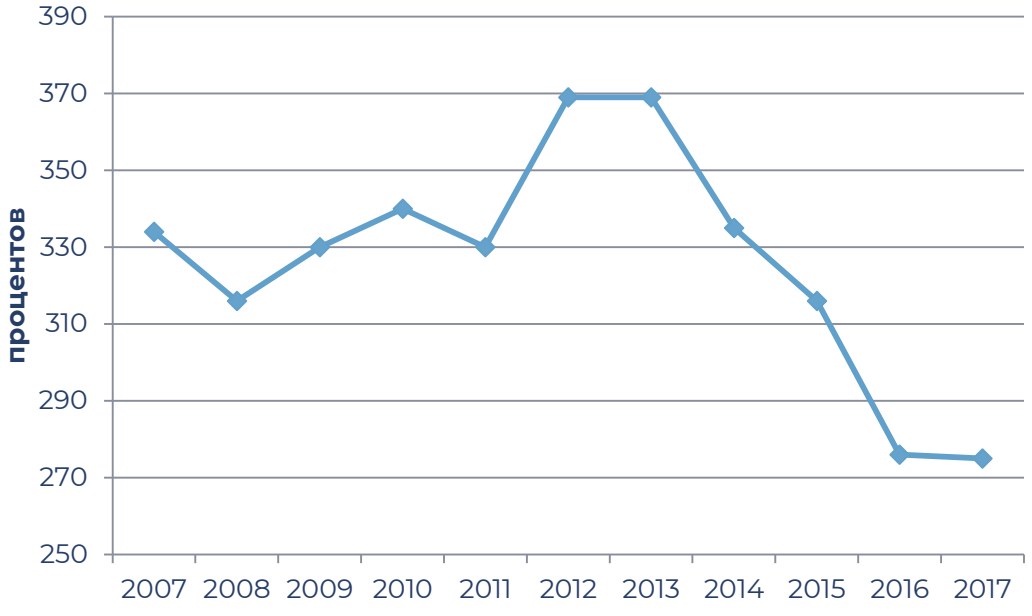


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
чел.	1348	2461	2401	741	-536	-912	-1207	-6331	-6796

За последние 7 лет, с 2012 года по 2018, наблюдалось значительное сокращение численности населения Самары. Снижение количества потенциальных покупателей отрицательно сказывается на объеме торговли и потенциальной выручке арендаторов объектов коммерческой недвижимости.

Ожидается, что население г. Самары будет медленно сокращается, приблизительно на 5-7% за 10 лет с 1 157 тыс. чел на 01.01.0.2019 до 1050-1100 тыс. чел к 2030 году. Это отрицательно скажется на объеме торговли и соответственно, рынка аренды коммерческих помещений.

Соотношение среднедушевых денежных доходов и прожиточного минимума, процентов



Показателем реальных доходов населения является соотношение среднедушевого дохода и прожиточного минимума. Как видно на графике, этот показатель снижается с 2013 года. Самарская область относится к типичным «средним» регионам, не относится к «неблагополучным» (для них душевые доходы менее 200% от прожиточного минимума).

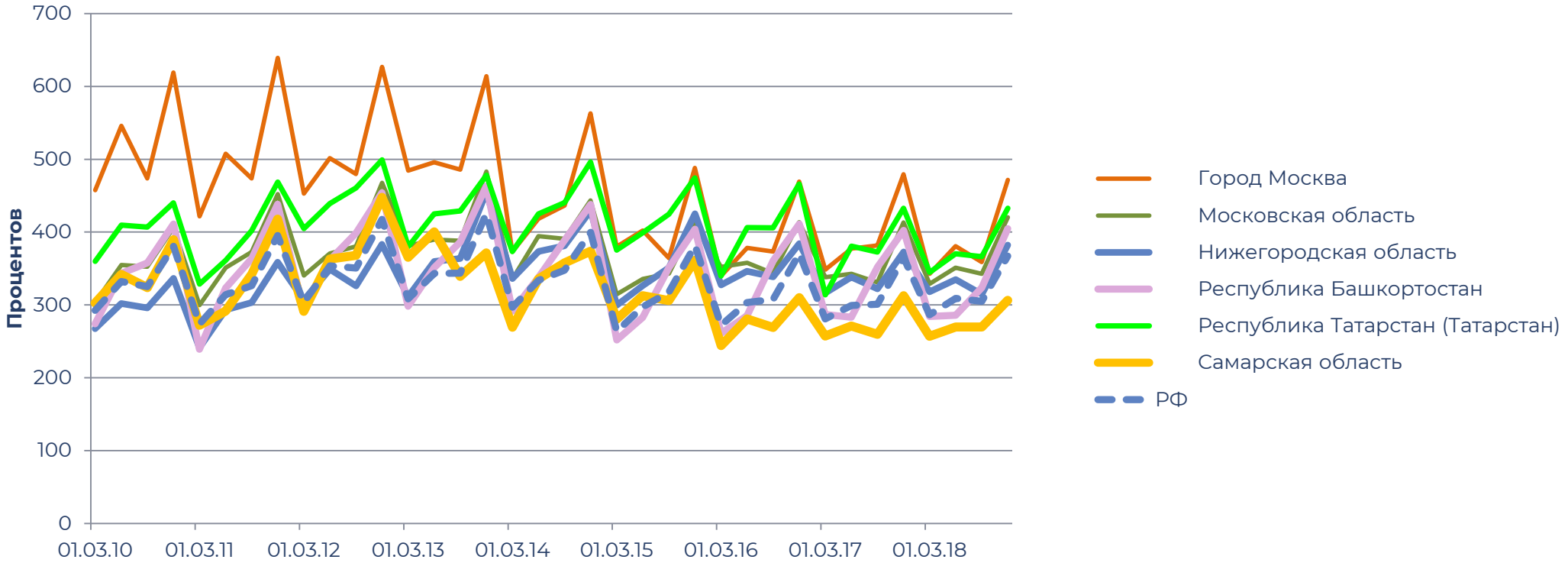
Положение жителей Самарской области быстро ухудшается, по сравнению со средним общероссийским уровнем. За последние два года отставание среднедушевых доходов от общероссийского уровня составило более 13%.

* По данным федеральной службы статистики, gks.ru и http://samarastat.gks.ru

Уровень жизни, соотношение доходов и потребительского минимума

Реальный уровень жизни характеризует соотношение **номинальных доходов населения** и стоимости минимальной потребительской корзины. Сравнение не с общим уровнем цен, а только со стоимостью ограниченного набора для выживания.

Соотношение доходов населения и стоимости минимальной потребительской корзины, процентов, ежеквартально.



- В городе Москве и Республике Татарстан самый высокий реальный уровень жизни, даже учитывая стоимость товаров и услуг в столице. Следует отметить, что реальный уровень жизни жителей в столице снизился по сравнению с «досанкционным» периодом (до марта 2014 года).
- Жители Самары имеют самые низкие показатели реальных доходов населения среди городов – миллионников ПФО. Согласно рейтингу государственного медиахолдинга «Россия сегодня» (РИА «Новости») **по уровню жизни семей с детьми Самарская область занимает 46 место из 85 субъектов федерации**.
  - В рейтинге социально–экономического развития регионов Самарская область занимает 12 место с 61 баллов из 100 возможных. Максимальное значение достигнуто у Москвы 88 баллов.

- ** По данным федеральной службы статистики, gks.ru,
- ** http://riarating.ru/infografika/20190617/630127526.html
- *** http://riarating.ru/infografika/20190604/630126280.html

Демография Самары. Выводы:

Проанализировав структуру и состав населения, динамику изменения численности, основные факторы влияющие на эту динамику, можно сделать следующие выводы:

- Самара является городом-миллионником, центром экономического Приволжского района, что означает привлекательность с точки зрения развития торговых сетей.
- Население Самары уменьшается на 6-15 тысяч человек в год или на 0,5-1,5 % в год, что негативно отражается на емкости рынка товаров и услуг.
    - Фактор сокращения рождаемости из-за возрастной структуры населения вносит около 0,5-1% населения. В ближайшие 5-7 лет действие этого фактора будет возрастать.
    - Фактор миграции примерно также сказывается на сокращении численности населения, около 0,5-1%.
    - Часть жителей Самары переселяется в Волжский район. Вероятно, в перспективе можно предположить включение части территории Волжского района в состав города Самары, чтобы удержать численность населения города выше 1 млн. человек. Аналогичные процессы расширения территории и населения крупных городов наблюдаются во многих городах России и мира.
    - Переселение части жителей в пригород может быть не критичным для крупных межрегиональных объектов. Для небольших объектов районного масштаба наиболее важно близкое окружение
- Несмотря на негативные тенденции, в ближайшие 5-8 лет Самара останется городом – миллионником, центром Приволжья, привлекательным для деятельности торговых сетей и международных компаний.

Анализ уровня жизни, доходов и расход населения. Выводы:

- Самарская область не относится к неблагополучным регионам.
    - Уровень развития социально-экономического развития Самарской области высокий, регион относится к лидерам, занимает 12 место в рейтинге регионов.
    - Средняя заработная плата жителя Самары отличается не более чем на 1% от общероссийской.
    - Заработная плата работающего жителя Самары относительно высокая, примерно в 4 раза выше стоимости корзины прожиточного минимума, что позволяет расходовать средства для приобретения разнообразных товаров и услуг.
- При этом в последние 2-3 года положение среднего жителя Самары быстро ухудшается по сравнению со среднероссийским уровнем.
- Экономическое положение жителей Самары с учетом реальной покупательной способности населения заметно, на 17%, уступает положению жителей близлежащих мегаполисов, что отрицательно сказывается на интересе для развития крупных ритейлеров не эконом сегмента, и наоборот, больший интерес для развития объектов более низкой ценовой категории.
- Снижение реальных суммарных доходов населения жителей Самары составило около 25% с 2013 г!
- Более низкая покупательная способность - депрессивный (по сравнению с конкурирующими мегаполисами) характер развития приводит к большей доле расходов на питание и алкоголь, меньшим затратам на услуги, непродовольственные товары, питание вне дома.

Торговая недвижимость

Торговые центры города

Перспективные проекты

Развитие ритейла

Торговая недвижимость

Качественные торговые центры города

На сегодняшний день в Самаре функционирует более 300 торговых центров, но к качественным можно отнести лишь 13 из них. Кроме этого еще 7 торговых центров можно отнести к «условно качественным», так как ряд характеристик не в полной мере соответствует требованиям предъявляемым к качественным ТЦ.

Качественные и условно-качественные ТЦ Самары

- ТЦ «Аврора Молл»
- ТК «Гудок»
- ТРК «Космопорт»
- СТЦ «МЕГА»
- ТК «Амбар»
- ТРК «Московский»
- ТРК «Вива Лэнд»
- ТЦ «Парк Хаус»
- ТРЦ «МегаСити»
- ТЦ «Русь на Волге» (усл.)
- ТЦ «Империя» (усл.)
- ТЦ «Самолет»
- ТЦ «ДиПорт»
- ТЦ «Сила Спорта»
- ТЦ «InCube»
- ТЦ «Айсберг» (усл.)
- ТК «Апельсин» (усл.)
- ТЦ «Голд» (усл.)
- ТОЦ «Куб» (усл.)
- ТЦ «Май» (усл.)

Самара является лидером по обеспеченности качественной торговой недвижимостью среди крупнейших городов РФ с показателем 731 кв.м / 1000 чел., при этом значительно обогнав такие мегаполисы как Москва и Санкт-Петербург, где значения этого показателя составляют 510 и 528 кв.м / 1000 чел. соответственно.

Под качественным / профессиональным торговым центром Консультантами компании «IDEM» понимается торговый центр арендопригодной площадью от 5 тыс. кв.м с эффективной концепцией, имеющей в своем составе один или несколько крупных якорных арендаторов и торговую галерею, представленную сетевыми международными, федеральными и/или региональными ритейлерами, с благоустроенной прилегающей территорией и достаточной парковкой для посетителей.

Сравнение обеспеченности качественными торговыми площадями по некоторым городам РФ по данным на начало 2019г.

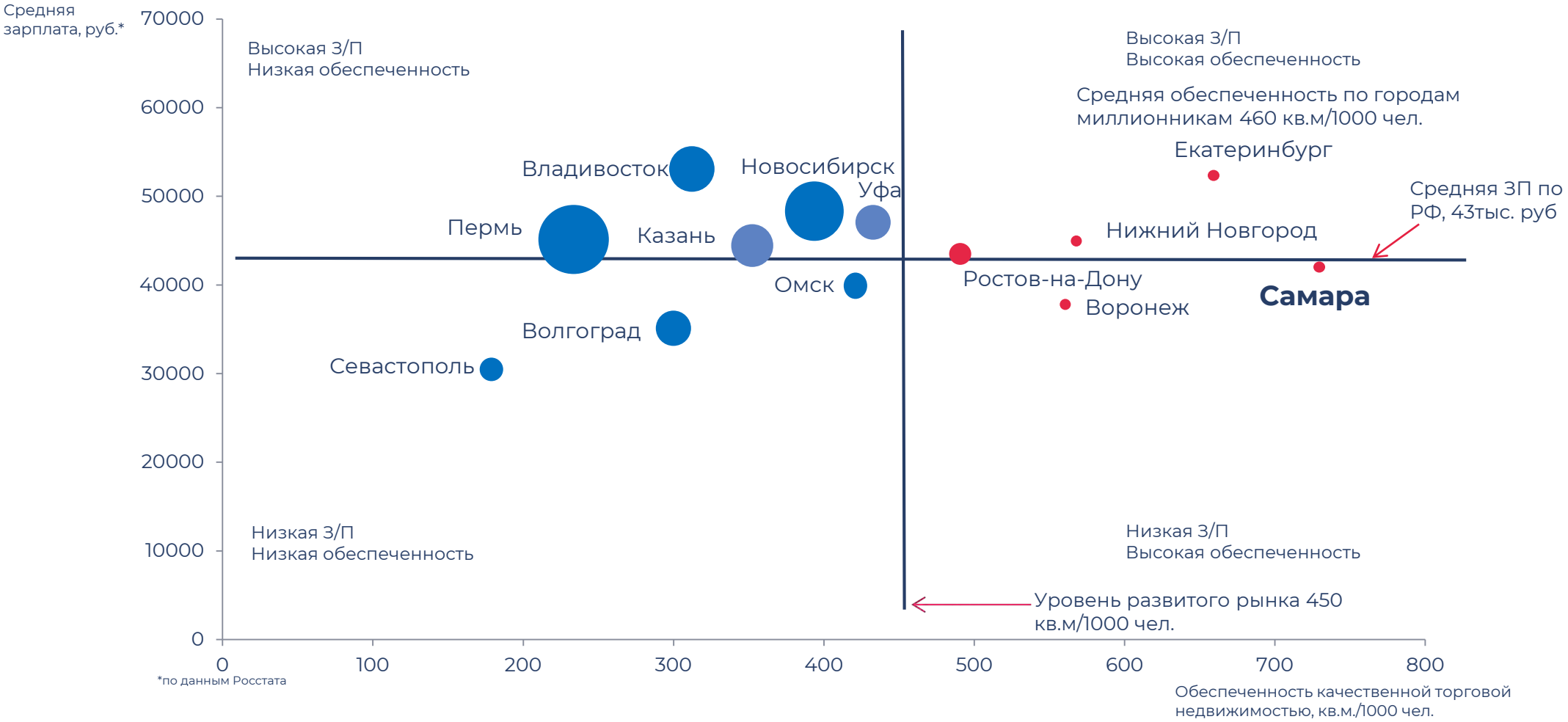
Города	Численность населения* по данным начало года, тыс. чел.	Обеспеченность качественными торговыми площадями, кв.м/1000 чел.	Средняя номинальная начисленная з/п* по городу, тыс. руб.	Величина прожиточного минимума на душу населения* по области, руб.
	на 01.01.2019г	I кв. 2019г.	за 2018г.	4 кв. 2018г.
Самара	**1 157**	**731****	**42 952**	**9 872**
Екатеринбург	1 483	636***	51 293	10 217
Нижний Новгород	1 256	562**	45 755	9 222
Воронеж	1 054	557**	38 992	8 612
Санкт-Петербург	5 384	528***	56 586	11 055 [1]
Москва	12 615	510***	79 680	16 087 [1]
Ростов-на-Дону	1 130	502**	44 320	9 657
Уфа	1 121	426**	46 512	8 784
Омск	1 165	422***	39 918	8 942
Новосибирск	1 618	395***	46 667	10 552
Челябинск	1 201	394***	41 592	9 330
Красноярск	1 095	366***	50 562	11 642
Казань	1 252	352***	44 970	8 709
Волгоград	1 013	292***	36 883	9 174
Пермь	1 054	237***	44 863	10 098
Средняя по городам миллионникам		460		

Примечание: некоторые из перечисленных торговых объектов не обладают всеми признаками качественных ТЦ, но были отмечены Консультантами в силу «приближенности» к таковым и в силу влияния, которое они оказывают на формирование покупательских потоков в городе.

* по данным федеральной службы статистики www.gks.ru;
** по данным ИДЕМ; *** по данным Knight Frank и Colliers;
[1] данные по городу

Города РФ перспективные для девелопмента

Аналитики компании «IDEM» провели анализ обеспеченности торговой недвижимостью и уровня доходов населения в некоторых городах и выделили наиболее интересные из них для развития качественной торговой недвижимости. Потенциалом обладают недообеспеченные качественной недвижимостью города с высоким уровнем доходов.
Чем крупнее «круг», тем выше потенциал для развития.



С точки зрения девелопмента Самара занимает одно из последних мест в связи с перенасыщенностью торговыми площадями и негативными социально-экономическими трендами.

Торговая недвижимость

Динамика обеспеченности качественным торговыми площадями

На сегодняшний день в городе функционирует 20 объектов качественной и условно качественной торговой недвижимости

- **общей площадью 1 329 тыс. кв.м.**
- **арендопригодной площадью 845 тыс. кв.м.**

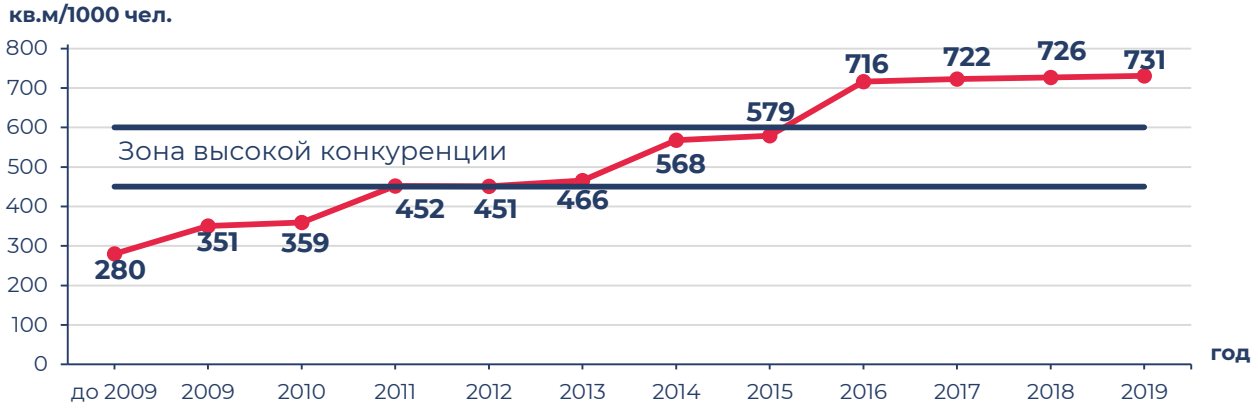
- Обеспеченность качественными торговыми площадями по данным компании ИДЕМ составляет 731 кв.м. на 1000 жителей. Показатель обеспеченности уже значительно превышает показатель 450 кв.м./1000 чел., свидетельствующий о развитом рынке Также превышено значение 600 кв.м/1000 чел. являющейся границей зоны высокой конкуренции.

- Потенциал для реализации качественных торговых центров в городе на сегодняшний день практически исчерпан. В том числе в силу этих причин планы по реализации многих ранее заявленных крупных проектов были пересмотрены, строительство ряда торговых центров было заморожено.

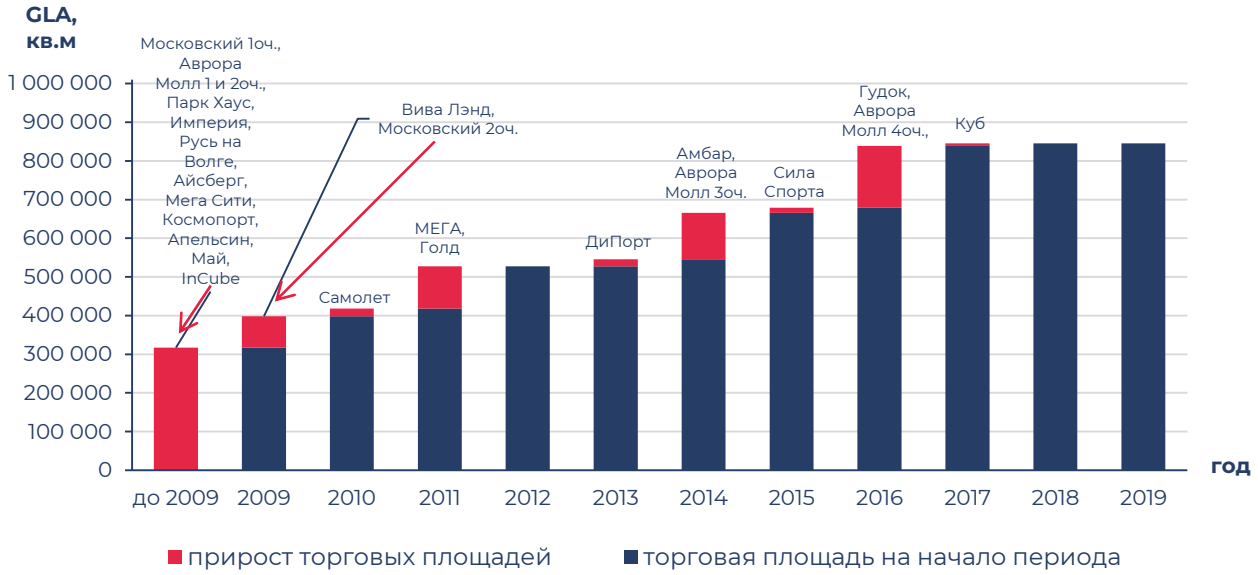
- В период с 2018г. не было введено ни одного качественного торгового центра.

Примечание: при уровне обеспеченности качественной торговой недвижимостью свыше 600 кв.м/1000 чел. начинается борьба на выживание. Менее успешные, качественные, концептуальные объекты не выдерживают конкуренции, и вынуждены уходить с рынка или переформатироваться.

Динамика обеспеченности качественными торговыми площадями в г. Самара*



Динамика прироста торговых площадей качественных ТЦ в г. Самара*



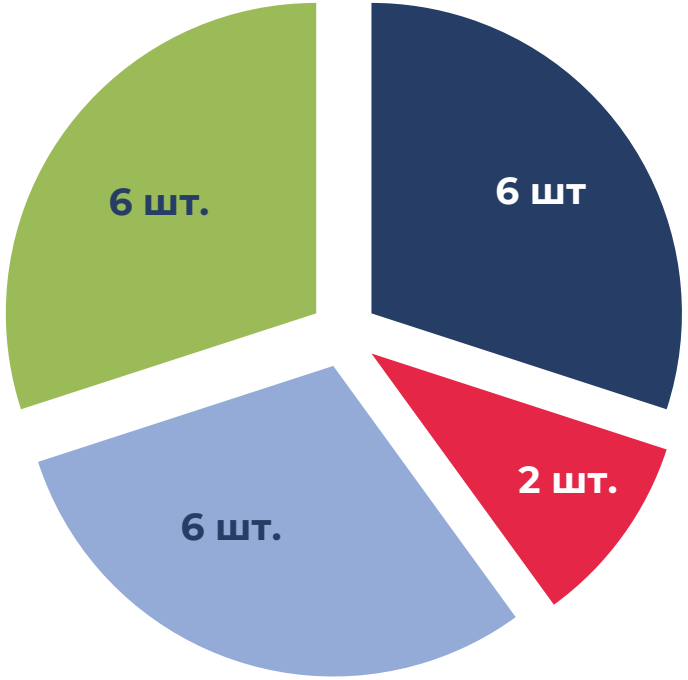
* По данным ИДЕМ на основе данным о сроках ввода площадей ТЦ в эксплуатацию (сайты ТЦ, www.shopandmall.ru)

Торговая недвижимость

Структура рынка качественных торговых центров города

Арендопригодная площадь по категориям

Количество торговых центров по категориям



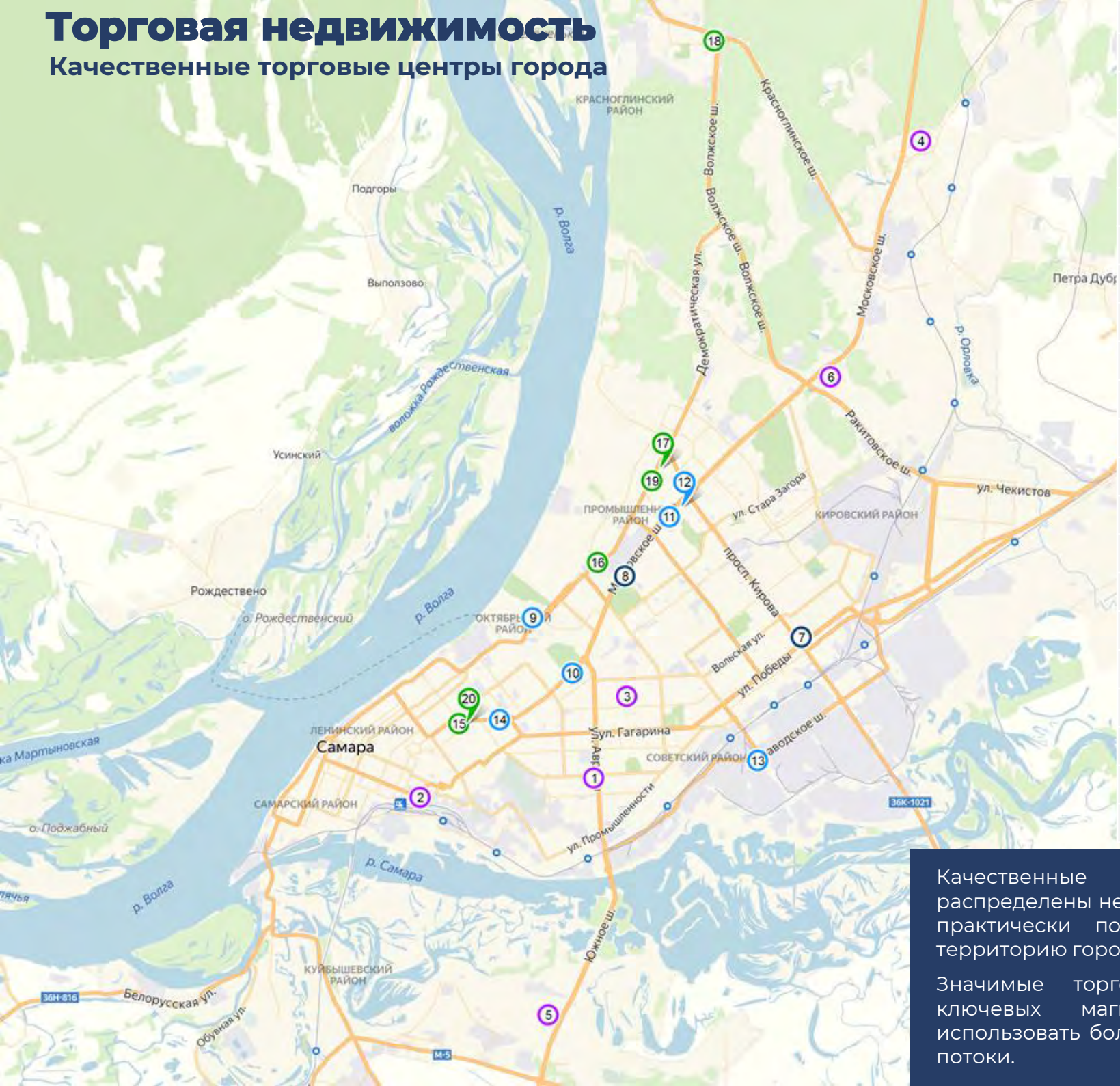
- **Доминирующие позиции в Самаре занимают торговые центры формата «Суперрегиональный», это является уникальной особенностью и связано со спецификой исторического развития торговли в городе.**

Нормальным показателем для города-миллионника считается присутствие в городе 2-3 суперрегиональных торговых центра. В Самаре 6 суперрегиональных ТЦ, что приводит к высокой конкуренции, как среди суперрегиональных торговых центров, так и среди ТЦ других типов.

В связи с этим многие ТЦ окружного и районного масштаба испытывают трудности с заполнением. Следствием таких конкурентных войн является и то, что зоны доступности торговых центров пересекаются и это приводит у сужению реальных зон обслуживания. В этой связи ряд торговых центров не выполняют свои функции согласно масштабу и вынуждены работать в категориях меньшего уровня.

Торговая недвижимость

Качественные торговые центры города



ДЕЙСТВУЮЩИЕ ТЦ		
№	название	тип
1	Аврора Молл	суперрегиональный
2	ГудОк	суперрегиональный
3	Космопорт	суперрегиональный
4	МЕГА	суперрегиональный
5	Амбар	суперрегиональный
6	Московский	суперрегиональный
7	Вива Лэнд	Региональный
8	Парк Хаус	региональный
9	МегаСити	окружной
10	Русь на Волге	окружной
11	Империя	окружной
12	Самолет	окружной
13	ДиПорт	окружной
14	Сила Спорта	окружной
15	Айсберг	районный
16	Апельсин	районный
17	Голд	районный
18	Куб	районный
19	Май	районный
20	InCube	районный

Качественные торговые центры Самары распределены неравномерно, но их первичные зоны практически полностью охватывают населенную территорию города.

Значимые торговые центры расположены на ключевых магистралях, это позволяет им использовать большие транспортные и пешеходные потоки.

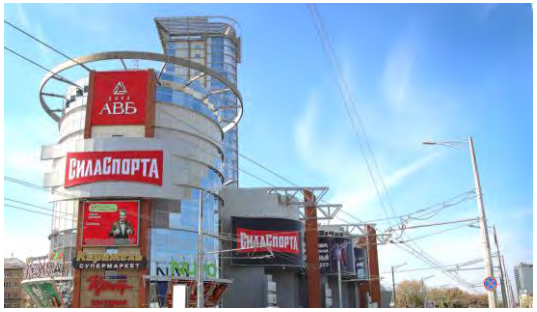
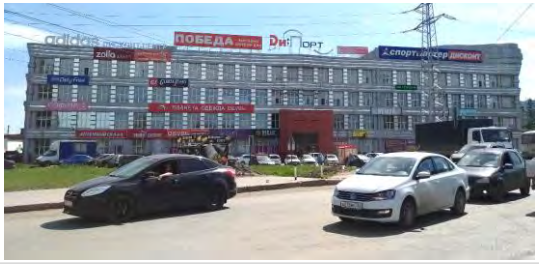
Торговая недвижимость

Качественные торговые центры города

Фото	Название, адрес, основные характеристики	Фото	Название, адрес, основные характеристики
	ТЦ «Аврора Молл» **Адрес:** ул. Аэродромная, д. 47 А **Масштаб:** суперрегиональный **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 180*/100* **Кол-во этажей:** 7 **Якорные арендаторы:** Лента, Спортмастер		**ТК «Амбар»** **Адрес:** Южное ш., д. 5 **Масштаб:** суперрегиональный **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 115,3*/90,2* **Кол-во этажей:** 2 этажа **Якорные арендаторы:** Ашан, Леруа Мерлен
	ТК «ГудОк» **Адрес:** ул. Красноармейская, д. 131 **Масштаб:** суперрегиональный (работает как окружной***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 267*/115* **Кол-во этажей:** 4 **Якорные арендаторы:** Лента, Детский мир, Эльдорадо		**ТРК «Московский»** **Адрес:** Московское ш., 18-й км, д. 25 А **Масштаб:** суперрегиональный (работает как окружной***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 116*/79* **Кол-во этажей:** 3 этажа **Якорные арендаторы:**, DNS, Гипер М.Видео, Спортмастер
	ТРК «Космопорт» **Адрес:** ул. Дыбенко, д. 30 **Масштаб:** суперрегиональный (работает как региональный***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 135*/106* **Кол-во этажей:** 3 **Якорные арендаторы:** Ашан, Леруа Мерлен		**ТРК «Вива Лэнд»** **Адрес:** пр-т Кирова, д. 147 **Масштаб:** региональный (работает как суперокружной***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 68*/47,6** **Кол-во этажей:** 5 **Якорные арендаторы:** Карусель, Старт, Эльдорадо
	СТЦ «МЕГА» **Год открытия:** 2011* **Адрес:** Московское ш., 24-й км, д. 5 **Масштаб:** суперрегиональный **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 133*/101,4* **Кол-во этажей:** 1 этаж **Кол-во парковочных мест:** 6500* **Якорные арендаторы:** IKEA, Ашан, Леруа Мерлен		**ТЦ «Парк Хаус»** **Адрес:** Московское ш., д. 81 А, д. 81 Б **Масштаб:** региональный (работает как окружной***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 55*/38,5* **Кол-во этажей:** 3 **Якорные арендаторы:** Карусель, Детский мир

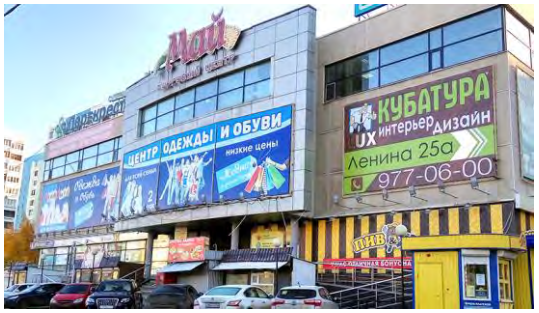
Торговая недвижимость

Качественные торговые центры города

Фото	Название, адрес, основные характеристики	Фото	Название, адрес, основные характеристики
	ТРЦ «МегаСити» **Адрес:** ул. Ново-Садовая, д. 160 М **Масштаб:** окружной (работает как районный***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 52,4*/26* **Кол-во этажей:** 2 **Якорные и мини-якорные арендаторы:** Карусель, Детский мир		**ТЦ «Сила Спорта»** (спорттовары) **Адрес:** www.tamgdesport.ru **Масштаб:** окружной **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 18,5**/13,2** **Кол-во этажей:** 4 27*/18*
	ТЦ «Самолет» **Адрес:** Московское ш., д. 185 А **Масштаб:** окружной (работает как районный***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 30***/20*** **Кол-во этажей:** 3		**ТЦ «ДиПорт»** (дисконт-центр) **Адрес:** ул. Заводское ш., д. 111 **Масштаб:** окружной **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:**
	ТЦ «Империя» (условно качественный) **Адрес:** Московское ш., д. 163 А, д. 163 Б **Масштаб:** окружной (работает как районный***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 27**/20*** **Кол-во этажей:** 4		**ТЦ «InCube»** (fashion-центр) **Адрес:** ул. Коммунистическая, д. 90 Б **Масштаб:** районный (работает как окружной***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 7,6*/5** **Кол-во этажей:** 3
	ТЦ «Русь на Волге» (условно качественный) **Адрес:** 4-й проезд, д. 57 **Масштаб:** окружной (работает как районный***) **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 45*/25* **Кол-во этажей:** 5		**ТЦ «Голд»** (условно качественный) **Год открытия:** 2011 **Адрес:** ул. Ново-Садовая, д. 381, к. 1 **Масштаб:** районный **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 10***/8*** **Кол-во этажей:** 4

Торговая недвижимость

Качественные торговые центры города

Фото	Название, адрес, основные характеристики	Фото	Название, адрес, основные характеристики
	ТЦ «Айсберг» (условно качественный) **Год открытия:** 2005* **Адрес:** ул. Дачная, д. 2 **Масштаб:** районный **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 14,2*/11,9** **Кол-во этажей:** 3		**ТЦ «Май»** (условно качественный) **Год открытия:** 2007 **Адрес:** ул. Ново-Садовая, д. 349 А **Масштаб:** районный **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 7,1***/5,6*** **Кол-во этажей:** 3
	ТК «Апельсин» (условно качественный) **Год открытия:** 2007** **Адрес:** ул. Ново-Садовая, д. 305 А **Масштаб:** районный **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 11*/8,5** **Кол-во этажей:** 4		**ТЦ «Куб»** (условно качественный) **Год открытия:** 2017* **Адрес:** ул. Сергея Лазо, д. 62 **Масштаб:** районный **Площадь общая / торговая (GBA/GLA), тыс. кв. м:** 9*/6,3* **Кол-во этажей:** 4

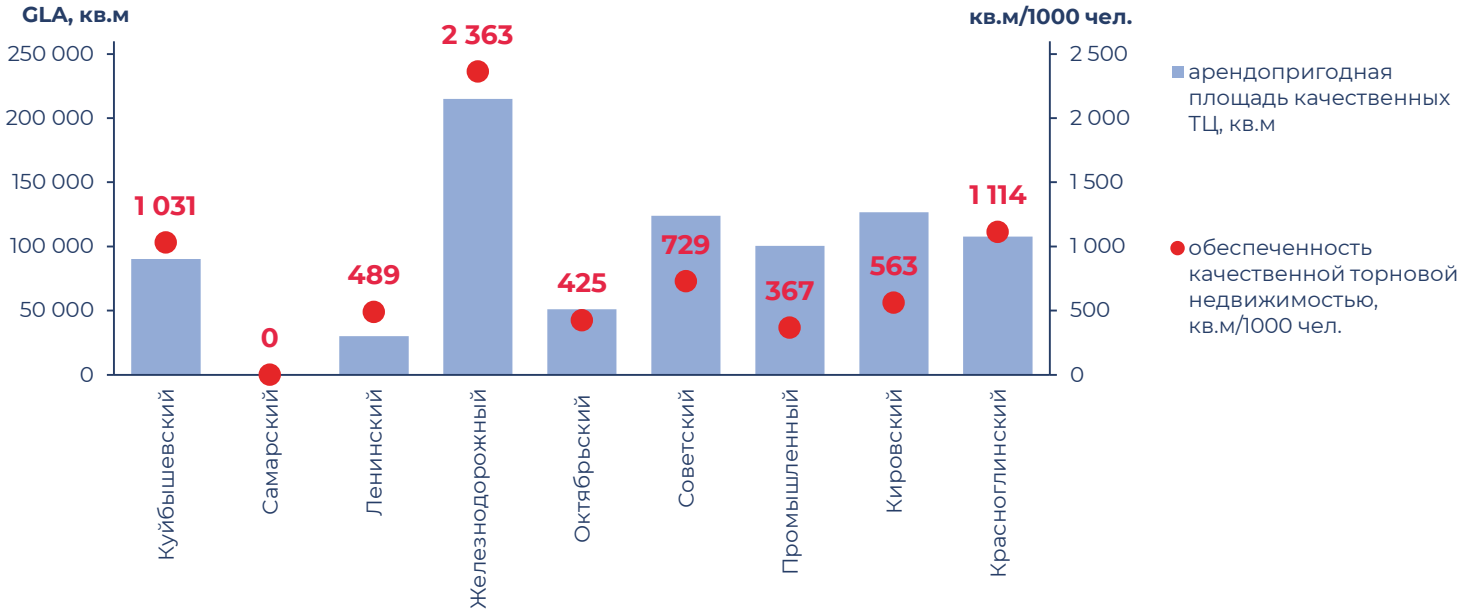
Эксперты IDEM посетили все качественные торговые центры Самары и выделили наиболее интересные, популярные и востребованные покупателями центры. Сравнение проводилось с учетом многообразных факторов характеризующих как удобство совершения покупок (внутренняя навигацию и эффективность зонирования, наличие известных торговых марок и ритейлеров, ассортимент товаров), техническое оснащение, местоположение и достаточность парковки, возможность отдохнуть и приятно провести время (атмосферу и комфорт, наличие развлечений и возможности перекусить, дополнительные сервисы для покупателей), так и маркетинговую активность самого ТЦ.
Лидерами стали: 1 место: «Космопорт», 2 место: «Мега», 3 место: «Амбар», 4 место: «Аврора», 5 место: «Вива Лэнд» и 6 место: «Парк Хаус».

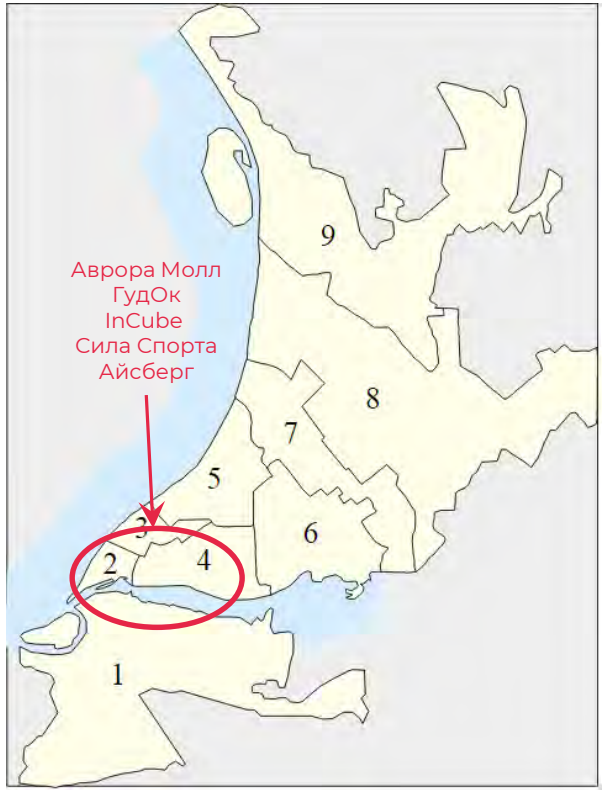
1 место	2 место	3 место
КОСМОПОРТ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС	MEGA®	АМБАР
4 место	**5 место**	**6 место**
АВРОРА МОЛЛ	ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС ВИВАЛЭНД	ПАРК ХАУС

Торговая недвижимость

Обеспеченность качественными площадями по районам города

Качественные торговые площади по районам города





№	Район	№	Район
1	Куйбышевский	6	Советский
2	Самарский	7	Промышленный
3	Ленинский	8	Кировский
4	Железнодорожный	9	Красноглинский
5	Октябрьский		

Распределение качественной торговой недвижимости по районам города неравномерно.

Самая большая часть площадей сосредоточена в Железнодорожном районе, где в 2016 году был введен ТК «ГудОк». Емкость рынка не позволяет загрузить ТЦ более чем на половину.

Торговая недвижимость

Перспективные объекты

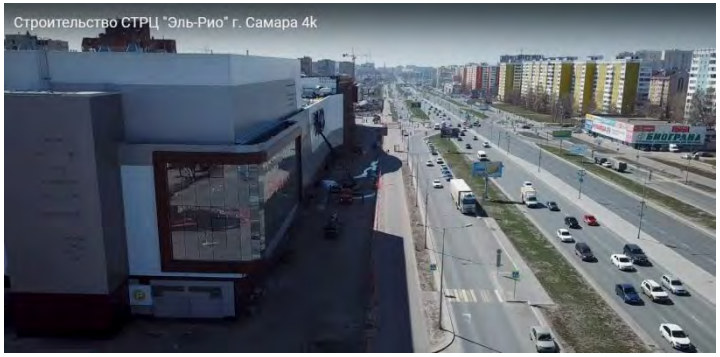
В городе существует ряд проектов торговых центров в разной степени реализации.

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ТЦ	
1	Аврора Молл
2	ГудОк
3	Космопорт
4	МЕГА
5	Амбар
6	Московский
7	Вива Лэнд (планируется 2я оч.)
8	Парк Хаус
9	МегаСити
10	Русь на Волге
11	Империя (планируется 2я оч.)
12	Самолет
13	ДиПорт
14	Сила Спорта
15	Айсберг
16	Апельсин
17	Голд
18	Куб
19	Май
20	InCube

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ТЦ в разной стадии реализации	
21	Лого Молл (ex. развлекательный комплекс Paint House)
22	Эль Рио
23	Мебельный ТЦ на пересечении ул. Булкина и ул. Дыбенко
24	ТЦ на месте ДК Мир
25	Крепость
26	ТЦ на Барбошиной поляне
27	торгово-выставочный комплекс на ул. Алма-Атинская
28	ТЦ на месте бывшего ГПЗ-4
29	Бристоль
30	Ново Парк
31	Колизей
32	Триумф
33	ЦУМ Самара

Торговая недвижимость

Перспективные объекты с планируемым сроком ввода не позднее 2020 года

	ТРЦ «Лого Молл» (ex. РК Paint House) Адрес: 4-й проезд, д. 66 (ул. Саранская, д. 15 А) Планируемая дата открытия: 4 кв. 2019г.* GBA/GLA, тыс. кв. м: 16,7/14,4* Кол-во этажей: 1* Кол-во парковочных мест: 400* Стадия: ведется реконструкция	На месте развлекательного комплекса «Paint House» в настоящее время ведутся работы по реконструкции. ТРЦ располагается в центре жилого микрорайона и после завершения работ ТРЦ «Лого Молл» будет выполнять функции районного торгового центра с характерным набором товаров и услуг.
	**ТРК «Эль Рио»** Адрес: Московское ш., д. 205, www.elrio.ru GBA/GLA, тыс. кв. м: 90/40** Кол-во этажей: 3 торговых + 2 паркинг** Кол-во парковочных мест: 1600 (в т.ч. двухуровневый подземный паркинг на 700 машино-мест)** Якорные и мини-якорные арендаторы: Лента, М.Видео, Детский мир, Леонардо, 9-зальный кинотеатр Zoom Cinema** Стадия: завершение строительства, отделка	Строительство ТРК «Эль Рио» было начато весной 2017г. Ранее ввод в эксплуатацию был запланирован на декабрь 2018г., но затем несколько раз переносился. Объект в высокой степени готовности. Планируемая ранее дата открытия: 2 кв. 2019г. Фотография взята с сайта девелопера и отражает состояние строительства на апрель 2019 г. на 01.сентября 2019 ТЦ не открыт, представители ТЦ в социальных сетях дату открытия не сообщают.

- Ввод только ТРК «Эль Рио» приведет в увеличению обеспеченности города качественными торговыми площадями на 5%, примерно до 770 кв.м/1000 чел. (с учетом прогноза сокращения численности населения города).
- Многие заявленные ранее масштабные проекты торговых центров на сегодняшний день заморожены. Реализуются преимущественно объекты районного и микрорайонного значения.
- В случае реализации всех заявленных проектов обеспеченность достигнет 900 кв.м/1000 чел. что может привести к жесткой ценовой конкуренции, высокой вакансии и падению арендных ставок. Торговые центры с менее удачной концепцией, расположением входят в зону высокого риска. Уже сейчас на рынке города наблюдаются серьёзные сдвиги: уход Ашан из ТРК «Московский», замещение торговых площадей офисными, учреждениями услуг, падение ставок, банкротства.

Торговая недвижимость

ВЫВОДЫ

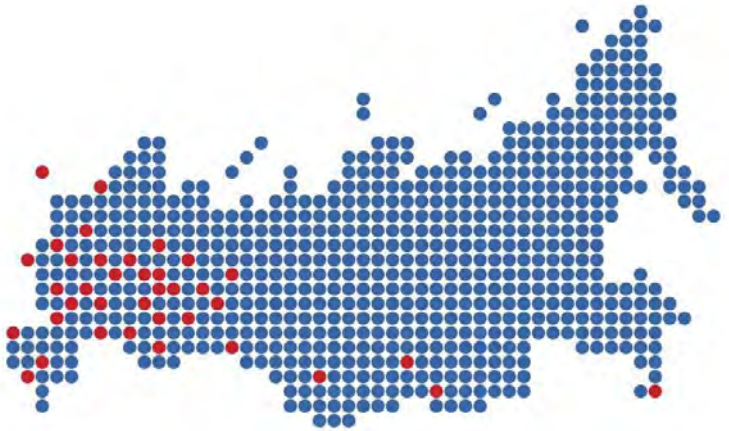
- Население Самары сокращается, реальные доходы населения падают. Реальная емкость рынка торговли и соответственно рынка торговой недвижимости сокращается.
- Рынок качественной торговой недвижимости Самары уже превысил порог высокой обеспеченности в 600 кв.м. на 1000 жителей, при котором торговые центры вынуждены жестко бороться за покупателей.
- По оценке представителей основных сетей федерального ритейла общее количество уже существующих магазинов сетей достаточно, планов по открытию новых магазинов в Самаре практически нет. Возможна преимущественно релокация существующих магазинов в другие, более интересные проекты (в том числе старые объекты, проводящие реконцепцию).
- Большинство крупных качественных ТЦ Самары были введены до 2014 года. Торговые центры введенные до 2010 года на сегодняшний день уже устарели физически, как в вопросах оформления фасадов, так и состояния общих зон внутри ТЦ. Многие торговые центры устарели концептуально.
- Наиболее значимые торговые центры расположены на ключевых магистралях, это позволяет им эффективно использовать транспортные и пешеходные потоки. Качественные торговые центры Самары распределены равномерно, их первичные зоны практически полностью охватывают всю территорию города.
- Доминирующие позиции в Самаре занимают региональные и суперрегиональные торговые центры. К наиболее успешным профессиональным торговым центрам следует отнести ТЦ «Аврора Молл», ТРК «Космопорт», СТЦ «МЕГА», ТК «Амбар», ТРК Вива Лэнд», ТЦ «Парк Хаус». Эти ТЦ оказывают наибольшее влияние на распределение покупательских потоков в городе.
- Следствием перенасыщенности рынка торговой недвижимости является и то, что зоны охвата торговых центров пересекаются и это приводит у сужению реальных зон обслуживания. В этой связи ряд торговых центров не выполняют свои функции согласно масштабу и вынуждены работать в категориях меньшего уровня. В конкурентной борьбе многие ТЦ окружного масштаба имеют высокий процент вакансии испытывая трудности с заполнением.
- Вследствие высокой обеспеченности торговой недвижимостью два объекта суперрегионального масштаба на протяжении нескольких лет испытывают серьёзные сложности с заполнением: «ГудОк»(вакансия 60%) и «Московский» (вакансия 50%.) Высока вероятность, что будет проведена реконцепция этих объектов, в т.ч. возможно снижение доли торговой функции, так как население сокращается, реальные доходы жителей падают, конкуренция высокая.
- Многие заявленные ранее масштабные проекты торговых центров на сегодняшний день заморожены. Реализуются преимущественно объекты районного и микрорайонного значения.
- До конца 2019г. планируется ввод ТРК «Эль Рио», что приведет в увеличению обеспеченности города качественными торговыми площадями на 5%. В случае реализации всех заявленных проектов обеспеченность достигнет 900 кв.м/1000 чел. что может привести к резкому обострению конкуренции, реконцепции и уходу с рынка части ТЦ.
- Вероятность реализации большинства заявленных проектов формата более чем районный оценивается как низкая в ближайшие годы.

Собственникам существующих ТЦ следует акцентировать внимание на изучении стремительно меняющихся покупательских трендов и соответствующих изменениях/реконцепции объектов. Девелоперам новых объектов следует входить в проекты, проведя комплексные и глубокие маркетинговые исследования, проработав концепцию, минимизировав риски.

О КОМПАНИИ IDEM

IDEM оказывает широкий спектр услуг девелоперам торговых центров, ритейлерам и владельцам объектов недвижимости:

- Разработка стратегии развития объекта
- Концепция и реконцепция ТРЦ
- Анализ наилучшего использования объекта/участка
- Аудит работы ТРЦ. Конкурентный анализ
- Брокеридж - привлечение арендаторов
- Портрет покупателя ТРЦ
- Работа с портфелем недвижимости



НАД ОТЧЕТОМ РАБОТАЛИ:

Ефимова Ольга
маркетолог-аналитик

ЗЫКОВ ДЕНИС
руководитель отдела консалтинга

МАЛОВ ЮРИЙ
маркетолог-аналитик

ПО ВОПРОСАМ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПОЛНОЙ ВЕРСИИ ОТЧЕТА:

+7 800 775 87 13
+7 831 280 98 46

info@idem-nn.ru
facebook.com/Idempage

IDEM-NN. RU

Торговая площадь, 423 м²

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

423 м²	1 из 1	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагаем в продажу встроенно-пристроенное торговое помещение. Все площади находятся на первом этаже. 4 входа, витрины, новый качественный ремонт.
Пристроенная часть помещения в свободной планировке. Встроенная часть помещения разделена ненесущими перегородками.
Работают надежные арендаторы: супермаркет, салон красоты, ортопедический салон, массажный салон. Окупаемость 8 лет.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	23 300 000 ₽
Ставка	55 083 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 3 883 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

23 300 000 ₽

Включены НДС

Самара-Альфа
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года

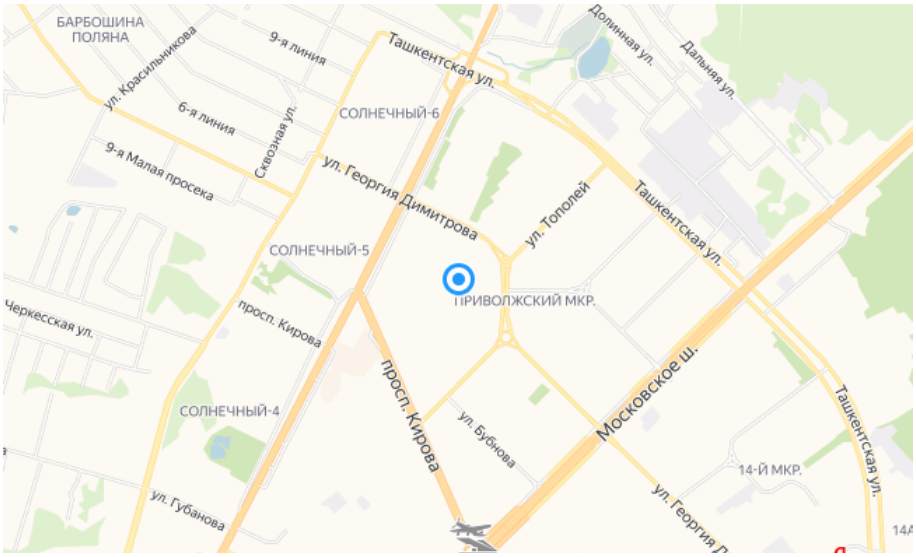
САМАРА-АЛЬФА
Коммерческая недвижимость

+7 938 699-65-79

Елена Васильевна Веселовская
Нет отзывов

Уточнить условия

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



Общая площадь	423 м²

О доме

Год постройки	1984
Материалы стен	Панельный
Этажность	12
Подъездов	13
Квартир	606
Средняя цена за м^2	55 582 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 0,2 %
Динамика ставки за год жилая	+ 0,6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м^2	54 577 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,2 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 150 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 1,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 2,4 %

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

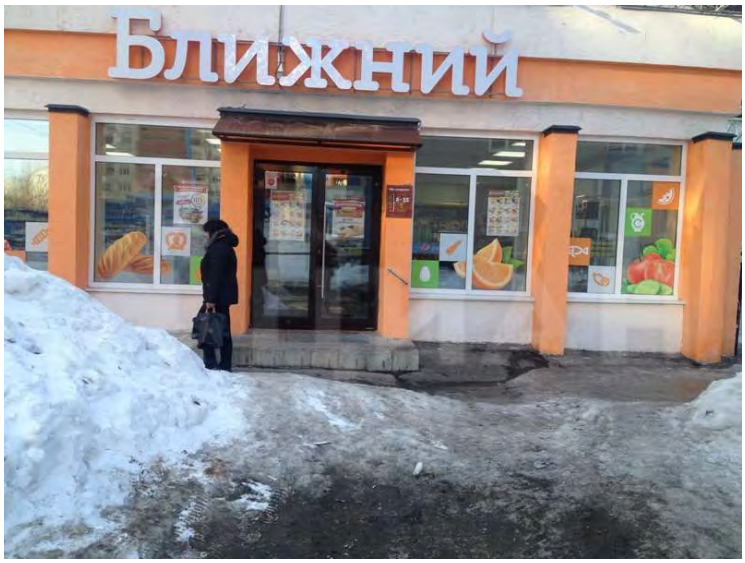
24
САМАРА
продукты

Ближний

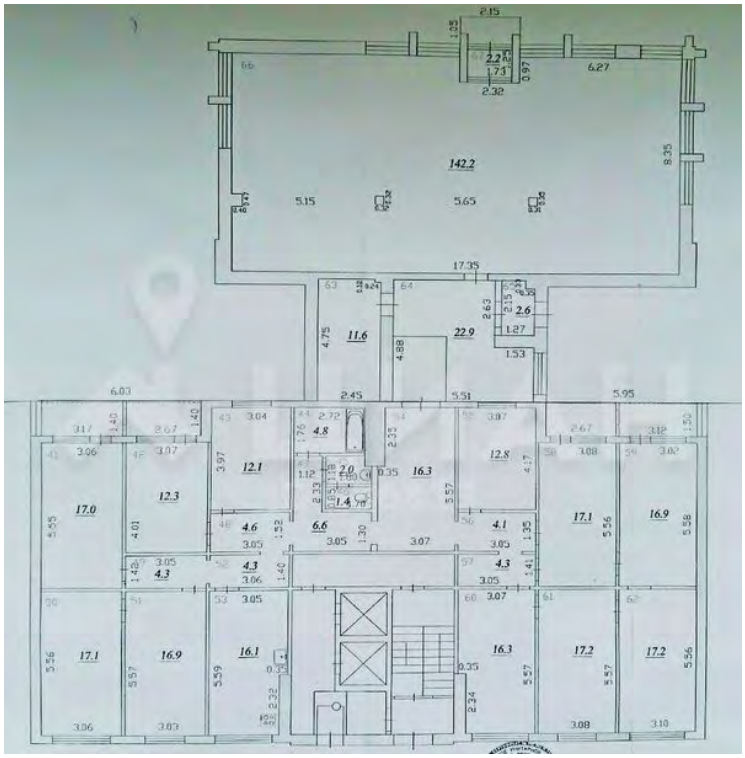
Ближний

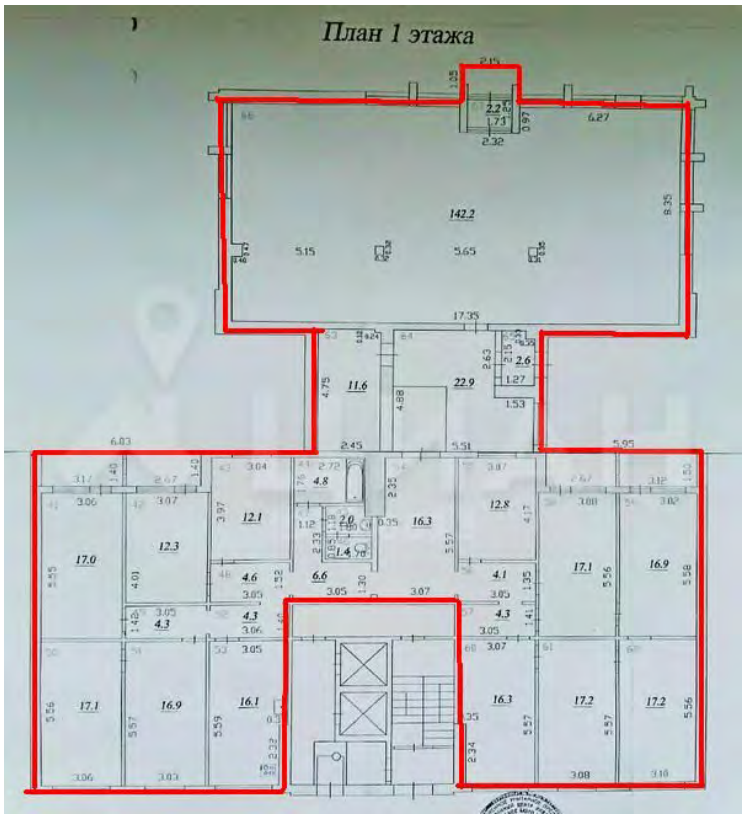
Ближний

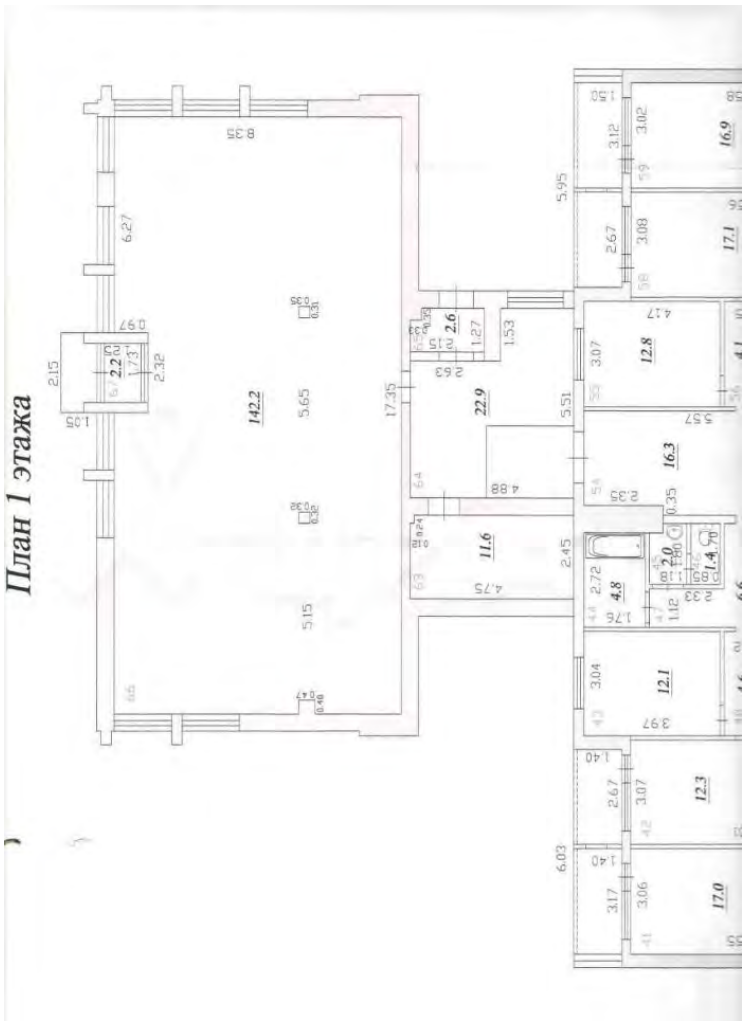
ИЖНИЙ


Ближний

Ближний


142.2
17.35
11.6
22.9
12.1
12.3
12.8
16.3
17.0
17.1
16.9
16.1
17.2


План 1 этажа


План 1 этажа

Поэтажный план нежилого помещения
Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация
Должность
Дата
Нач. отдела
Нетфуллин И.Г.
Инженер
Галкина И.Н.
Самарская обл., г. Самара, р-
ул. Георгия Димитрова, д. 112

Торговая площадь, 220 м²

в торгово-офисном комплексе «Бомба»

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А

220 м²	2 из 3	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Продажа торговой площади в ТЦ "Бомба" на Ташкентской.Объект расположен на 2 этаже 3 этажного торгового центра. Площадь оборудована всем необходимым, санузлом, кабинетом, подсобными помещениями. Имеется пожарная и охранная сигнализация, есть видеонаблюдение. На территории хорошая парковка, обслуживанием которой занимается ТЦ. В этом же здании размещены Магазин "Пятерочка", "Триколор", Выставочный центр компании "Аполло", Аптеки, Сферы питания и множество различных отраслей услуг. В шаговой доступности открылся новый торгово-развлекательный комплекс "Эль Рио". Рядом остановки общественного транспорта, новая транспортная развязка организованная в 2018 году.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	11 000 000 ₽
Ставка	50 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 833 333 ₽

11 000 000 ₽

Включены НДС

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

+7 958 732-15-30

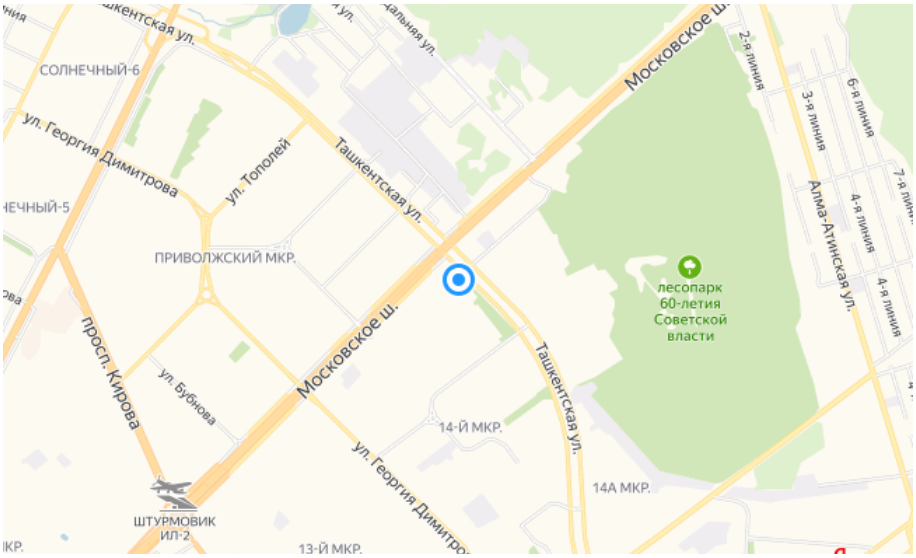
Анна Андреевна Глущенко
Нет отзывов

Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Парковка	Спонтанная

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, Ташкентская ул., 196А



Торгово-офисный комплекс Бомба

Год постройки	2001
Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,14 га
Общая площадь	5 773,2 м²

О районе

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

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

ШОУРУМ
ФОТО
ЦВЕТЫ
Пятёрочка
ТРИКОЛОР
Аполло

Доктор
КОРСЕТЫ · БАНДАЖИ · ЛЕЧЕБНЫЙ ТРИКОТАЖ
ТРИКОЛОР
ПАРИКМАХЕРСКАЯ САЛОН
Т. 8 927 210 61 61
АТЕЛЬЕ-ТКАНИ
КУДЕЛЬ
АПТЕКА
У Татьяны
СРОЧНЫЙ РЕМОНТ СОТОВЫХ ТЕЛЕФОНОВ
SECOND HAND

АВТОМАРКЕТ
2 ЭТАЖ
СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ
ДОМОФОНИЯ
TELE2

Свободное назначение, 241 м²

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

241 м²	1 из 12	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Назначение: офис, торговая площадь, салон красоты, банк, бар

Для ведения успешного бизнеса продается помещение свободного назначения. Раньше был офис сбербанка.На окнах решетки. В помещении требуется ремонт. Отлично подойдет для любого вида деятельности. Оживленный район. Удобные подъездные пути. Парковочные места. Рядом остановки общественного транспорта. Звоните сейчас и покажу в удобное время.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	9 120 000 ₽
Ставка	37 843 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 520 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

9 120 000 ₽

Включены НДС

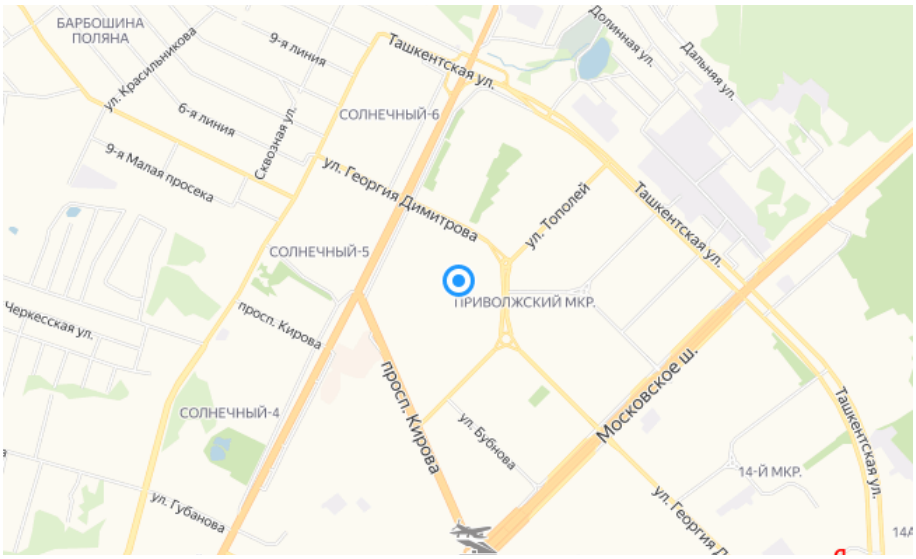
ID 18501043

+7 927 760-33-44

Уточнить условия

Высота потолков	3,3 м
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Под чистовую отделку
Мощность, кВт	15

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



Год постройки	1984
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	241 м²
Статус участка	В собственности

О доме

Год постройки	1984
Материалы стен	Панельный
Этажность	12
Подъездов	13
Квартир	606
Средняя цена за м^2	55 582 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 0,2 %
Динамика ставки за год жилая	+ 0,6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

О районе

Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м^2	54 577 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,2 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 150 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 1,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 2,4 %

По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

Н913УК 163

Офис, 775 м²

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

775 м²	1 из 16	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

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

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

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

45 000 000 ₽

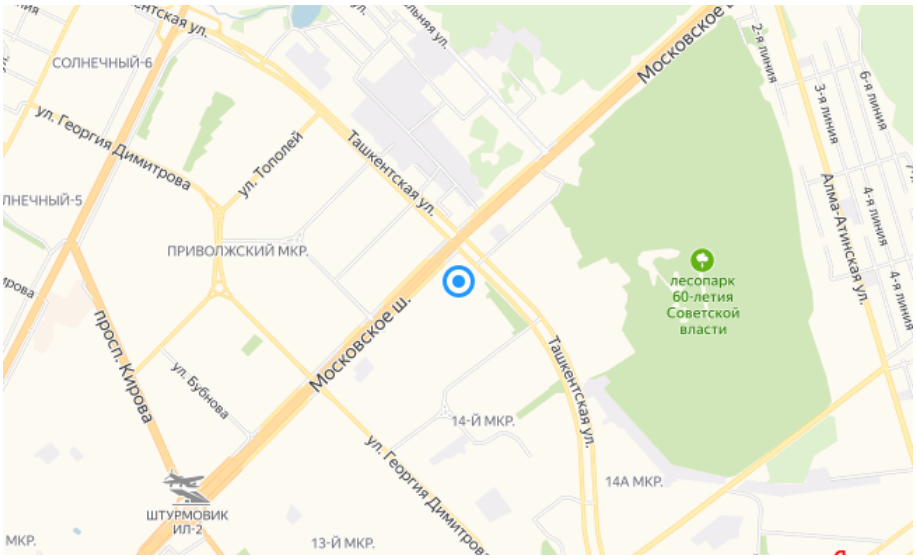
УСН

Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

+7 958 732-06-82

Уточнить условия

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



Общая площадь	775 м²

О доме

Год постройки	1990
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	1
Квартир	111
Средняя цена за м^2	55 838 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	-
Динамика ставки за год жилая	+ 1,6 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

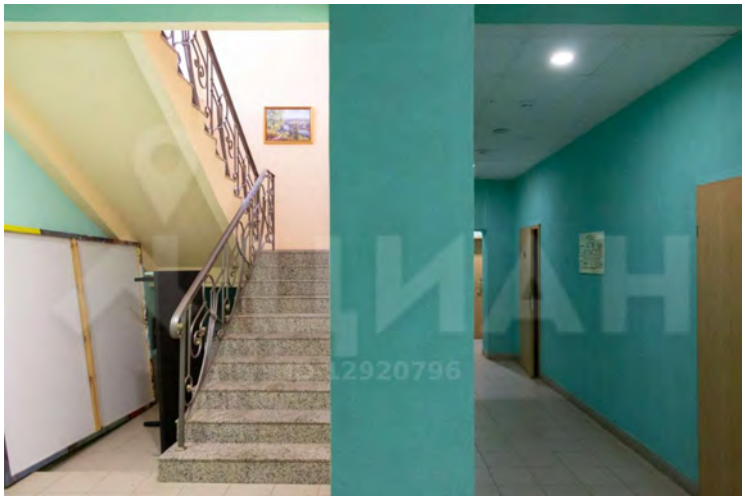
О районе

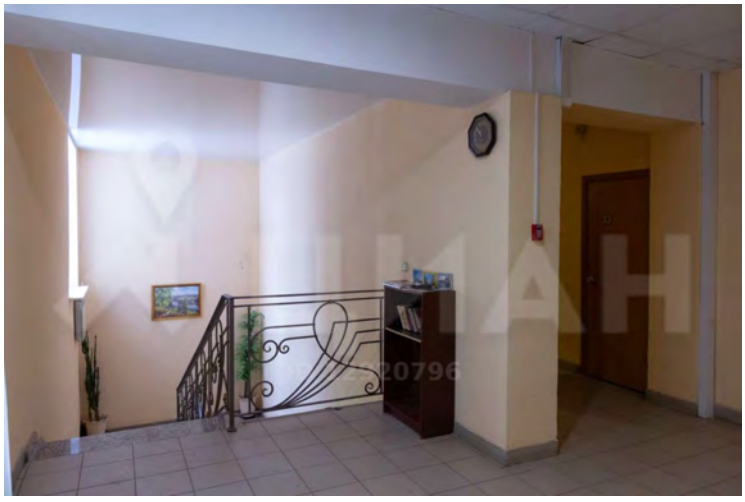
Название	Кировский
Регион	Самара
Население	225 890 человек
Средний возраст домов	53 года
Средняя цена за м^2	49 431 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 0,4 %
Средняя цена 1-комн.кв.	1 870 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 0,3 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 0,9 %

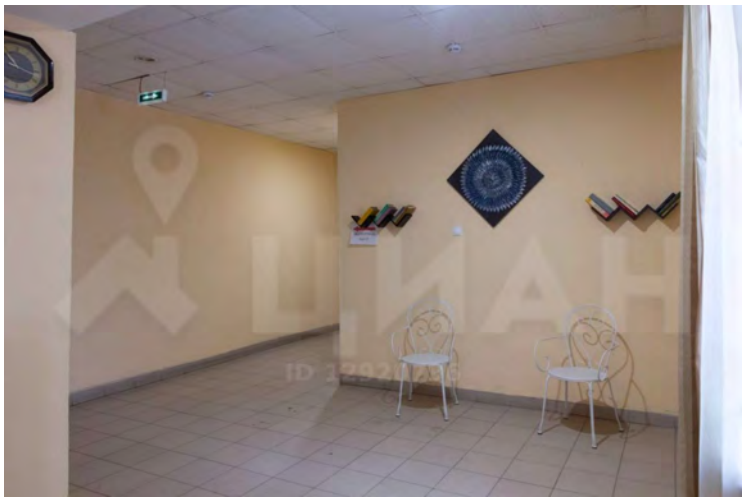
По данным аналитического центра CIAN

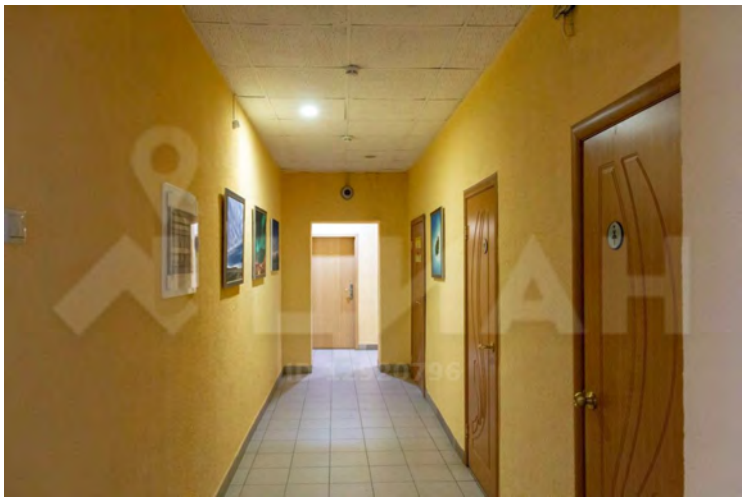
Экспорт Печать Пожаловаться

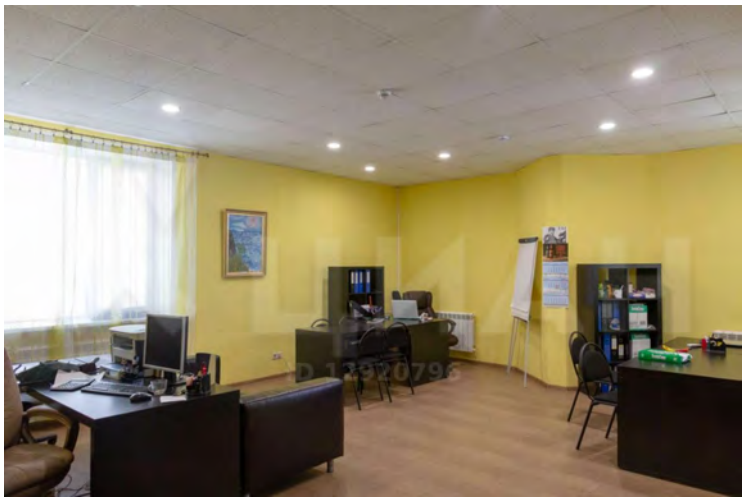
ВЕНЕЦИЯ

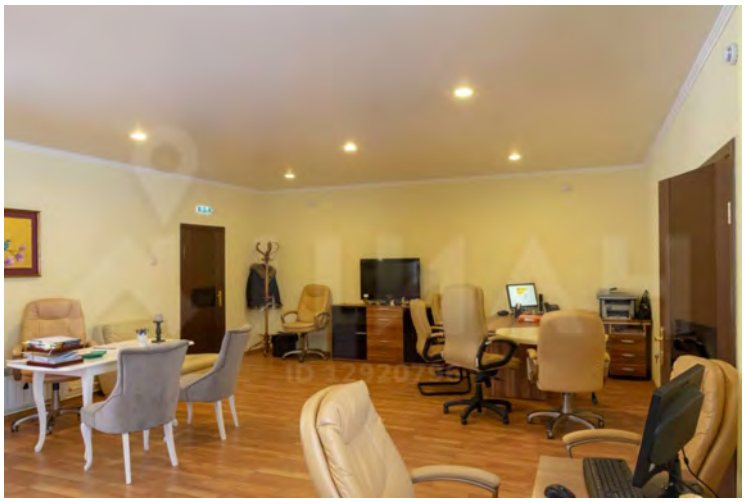


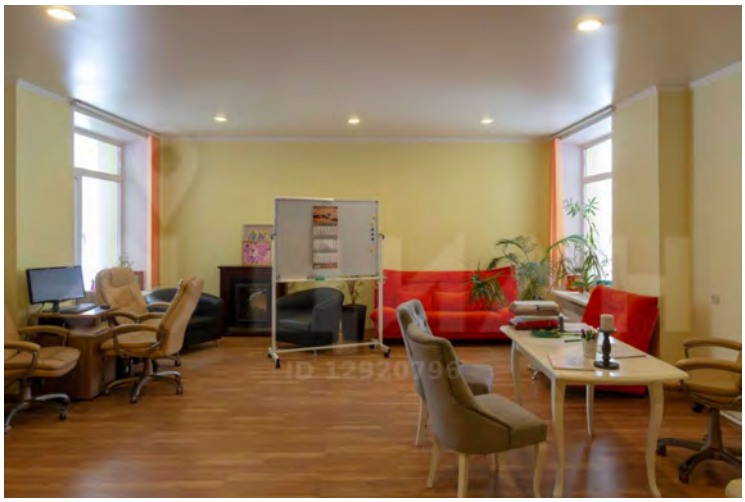


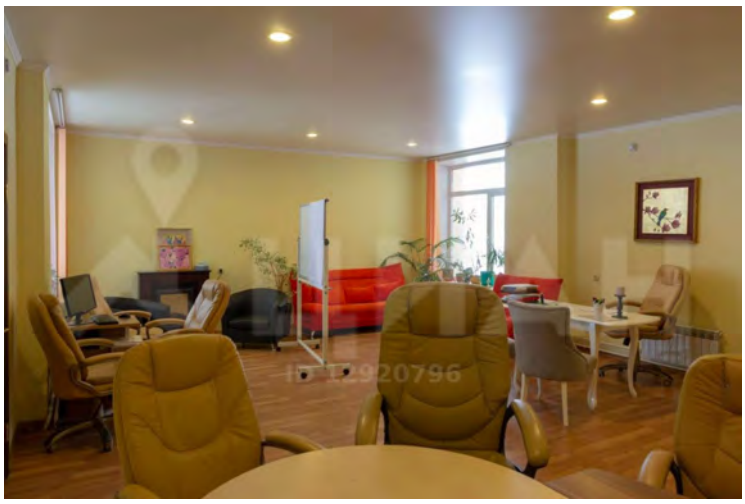


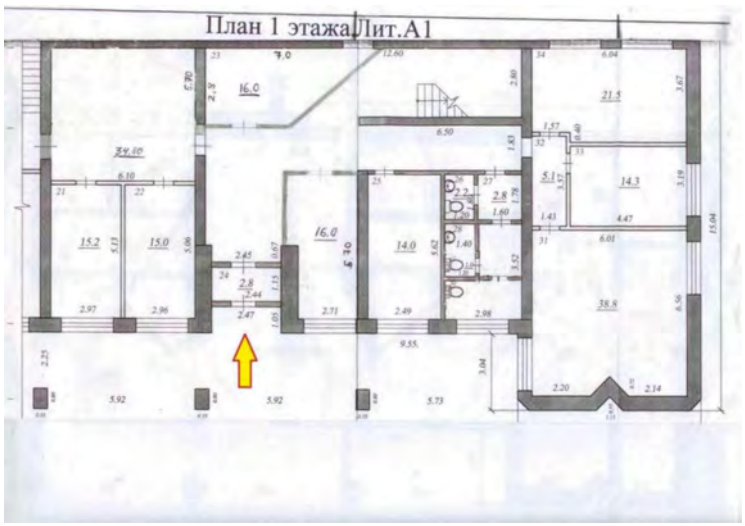


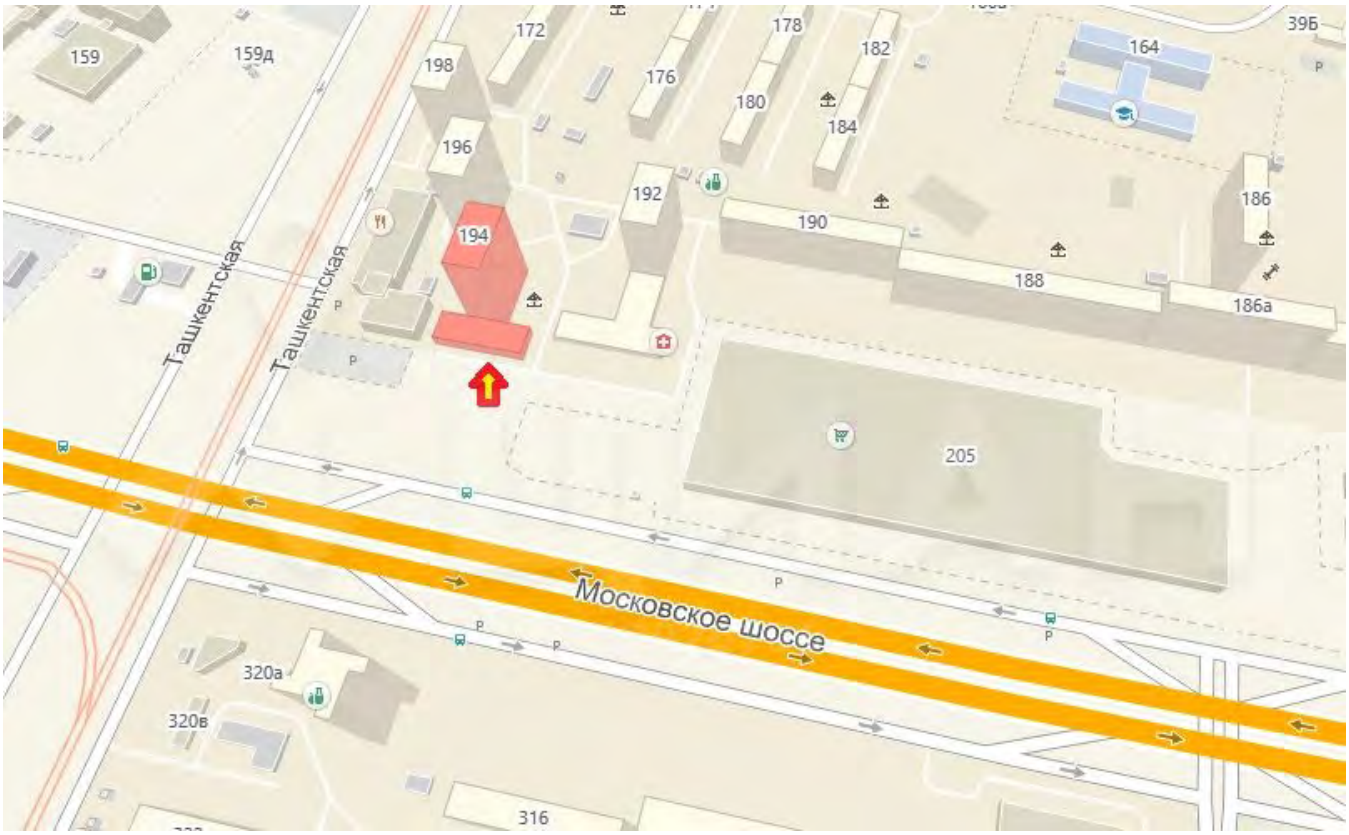









План 1 этажа Лит.А1


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

Торговая площадь, 94 м²

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

94 м²	1 из 16	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагается в аренду помещения свободного назначения на первом этаже 16-ти этажного жилого дома ул. Молодежной, общая площадью помещения составляет 94 кв.м. Два отдельных входа, в помещении свободная планировка, выполнен качественный евроремонт. Помещение находится под охраной и оснащено противопожарной сигнализацией. Есть увеличенная мощность по электроэнергии -30 кВт. Стоимость аренды 60000 р месяц + К/У. Можно использовать под магазин, офис, салон красоты, банк, аптеку и т д. Будем рады ответить на все интересующие Вас вопросы по телефону и назначить для Вас просмотр!

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	60 000 ₽/мес.
Ставка	7 660 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 10 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-

60 000 ₽

Включены НДС; без комиссии

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

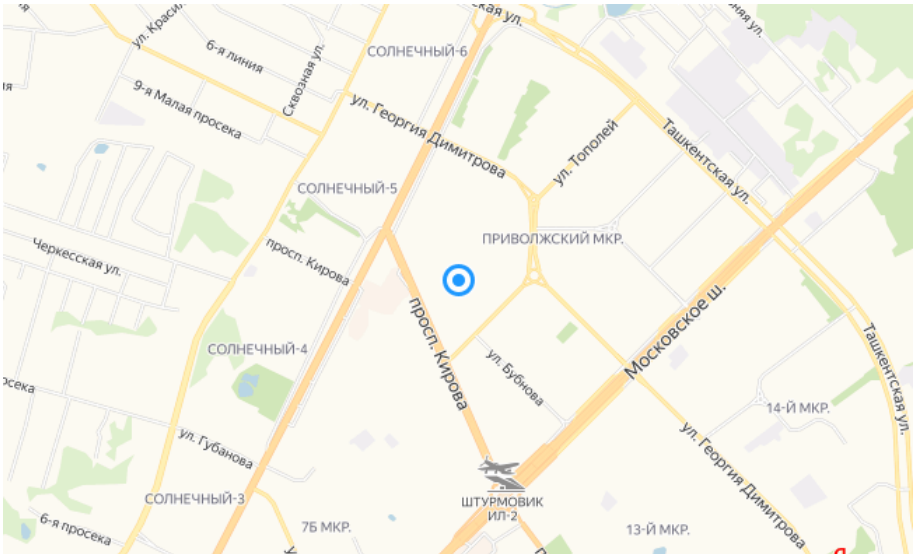
+7 958 732-14-99

Дмитрий Аношкин
Нет отзывов

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

Уточнить условия

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



Общая площадь	94 м²

О доме

Год постройки	2012
Материалы стен	Кирпичный
Этажность	16
Подъездов	1
Квартир	104
Средняя цена за м^2	62 834 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 2,4 %
Динамика ставки за год жилая	+ 2,5 %
Аварийный	Нет
Конструктив и состояние	-
Квартиры и планировки	-

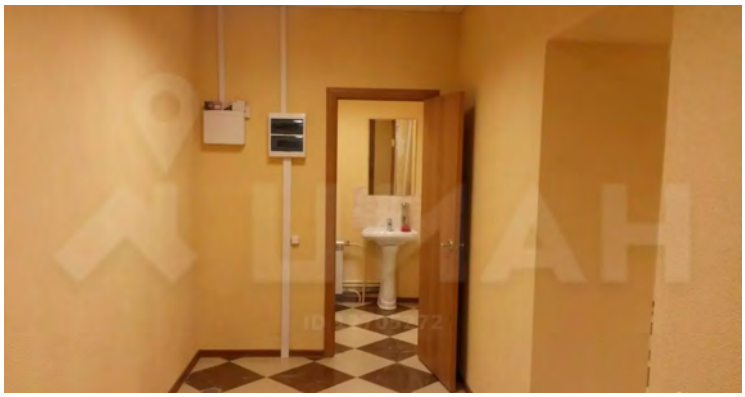
О районе

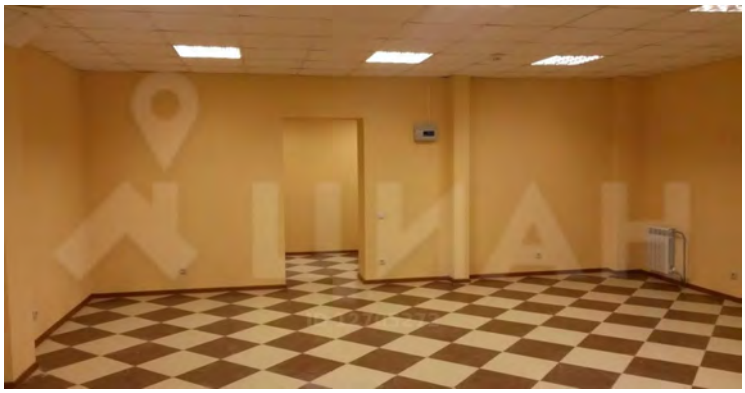
Название	Промышленный
Регион	Самара
Население	279 193 человека
Средний возраст домов	47 лет
Средняя цена за м^2	54 577 ₽
Динамика цены за м^2 за год жилая	+ 1,2 %
Средняя цена 1-комн.кв.	2 150 000 ₽
Динамика ставки за год жилая	+ 1,1 %
Ставка аренды 1-комн.кв.	13 000 ₽/мес
Динамика ставки за год жилая	+ 2,4 %

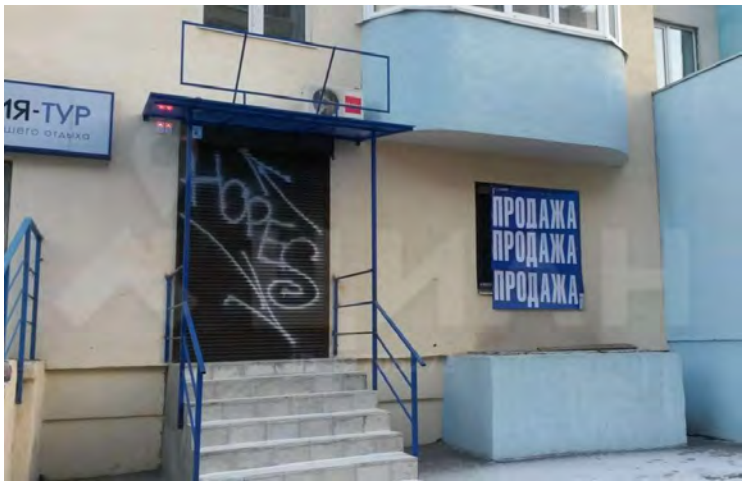
По данным аналитического центра CIAN

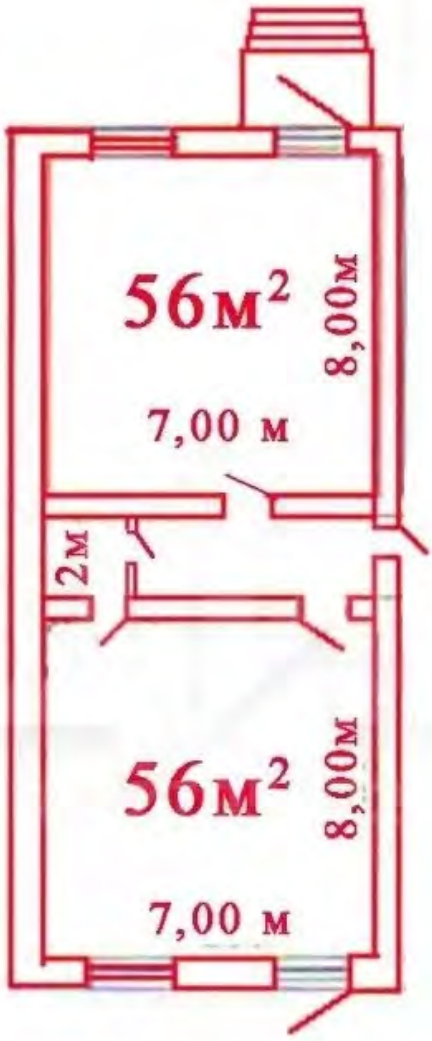
Экспорт Печать Пожаловаться

8А
ПРОДАЖА
ПРОДАЖА
ПРОДАЖА






ПРОДАЖА
ПРОДАЖА
ПРОДАЖА


56м²
8,00м
7,00 м
2м
56м²
8,00м
7,00 м

Торговая площадь, 123,3 м²

в ЖК «Премьера», Молодежная, 2А, сдан

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 2А

123,3 м²	1 из 24	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Адрес: г. Самара, Промышленный р-н, улица Молодежная 2а. Ближайшее пересечение с пр. Кирова. Общая площадь 123,3 кв. м Сдатся в аренду торговое помещение на 1м этаже 24х этажного жилого дома в "ЖК Премьера". Здание находится в районе с плотной, высотной, жилой застройкой. Отдельный вход, витражные окна, свободная планировка, 15кВт, 1 с/у, ОПС, высота потолков 3 м. , Качестенный ремонт. Рядом находятся: Пятерочка, Красное белое, салон красоты. Стоимость аренды 80 000 рублей в месяц + к/у, вода и эл. энергия.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	80 000 ₽/мес.
Ставка	7 786 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-

80 000 ₽

УСН; без комиссии

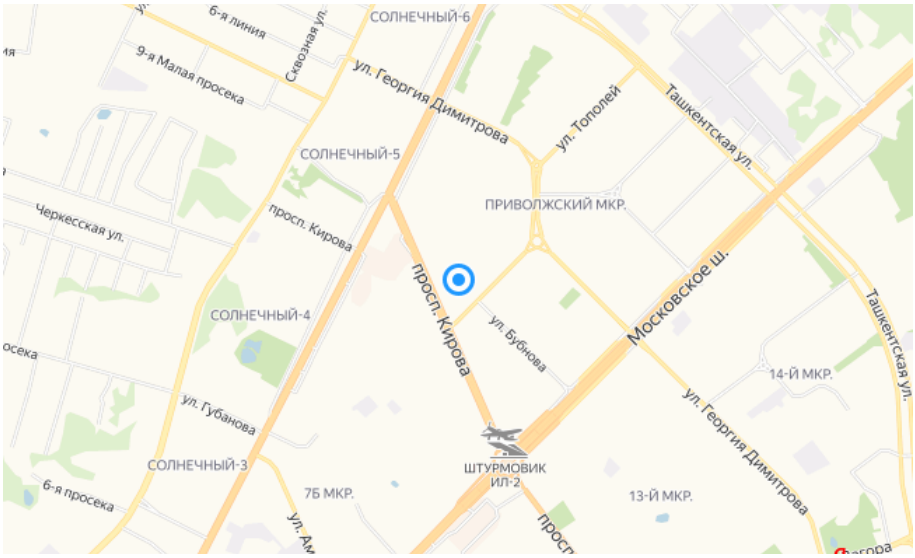
Визит-Коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости

+7 958 732-12-65

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

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 2А



Общая площадь	123,3 м²

О районе

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

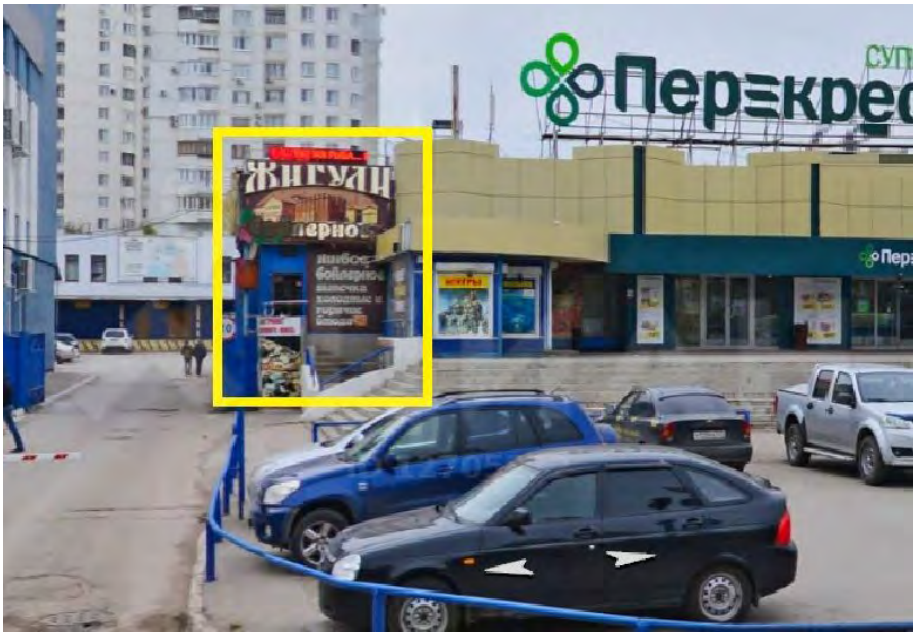
По данным аналитического центра CIAN

Экспорт Печать Пожаловаться

АвтоОкей
Friends Фуджи суши
Демократическая
Зои Космодемьянской
Георгия Димитрова
проспект Кирова
Ново-Садовая
Молодёжная
Бубнова
Керхер Центр
Институт красоты Проф
Свежие яблочки
Доктор Линз
Сосудистый центр
2а
415
424 ст 1
424д
424г
326г
326д
326в/1
326Б
389Б
387
383
381а
379
377
377а
375
373
326
328
324
324а
322а
322а к1
322а к3
322
320Б
320 к1
365а
342а
260
260Б
2Б
425
425 к1
419
419а
417
415а
415 к3
409
112
112а
112/1
112Б
112 к2
112 к3
112г
112к
110а
105а
108Б
101
101а
101 к4
95
95в
95 к1
93а
91
89а
104а
102
98а
98
96
92 ст1
94
92
288
6
6а
6Б
8
8а
8Б
4
4а
4Б
2
13
13в
10
11
11а
9
7
5
3
4а
8а
14
12
18
17
17а
20
20/3
20Б
99
97
14а

Торговая площадь, 150 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7А



150 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагается в аренду помещение свободного назначения на улице Зои Космодемьянской, общей площадью 150 кв. м. Отдельный вход, если есть необходимость можно арендовать склад 20 кв. м. Подойдет под кафе, бар и тд. Помещение находится в одном здании с магазином "ПЕРЕКРЕСТОК" Рядом ТЦ ПРИВОЛЖСКИЙ, густонаселенный спальный район с оживленным пешеходным трафиком, что явно дает преимущество в организации торговли и в сфере организации услуг общественного питания. Будем рады ответить на все интересующие Вас вопросы по телефону и назначить для Вас просмотр!

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	80 000 ₽/мес.
Ставка	6 400 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 13 333 ₽
Обеспечительный платеж	-

80 000 ₽

Включены НДС; без комиссии

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство недвижимости
На рынке с 2001 года

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

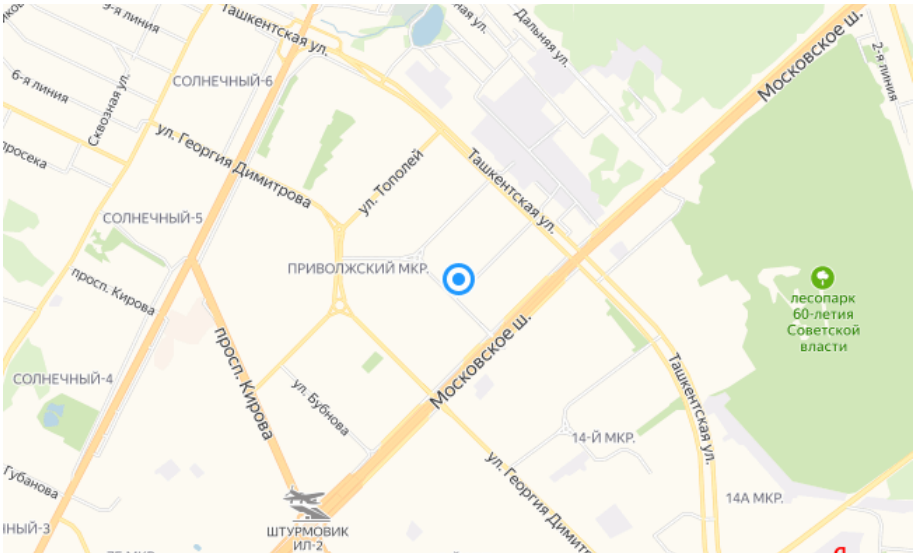
+7 938 699-61-13

Анжелика Игоревна Дорофеева
Нет отзывов

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

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7А



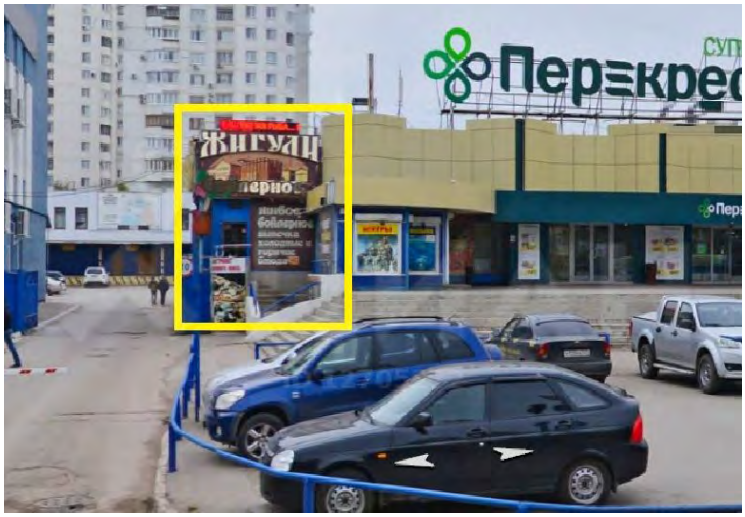
Общая площадь	150 м²

О районе

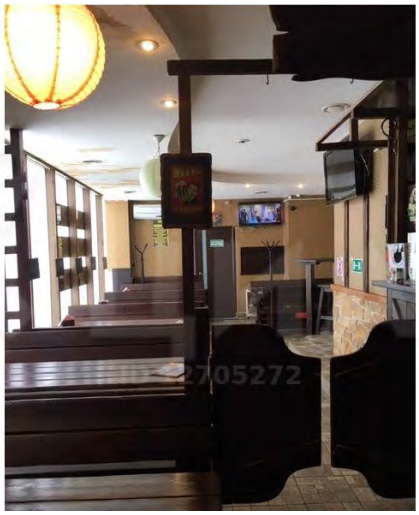
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м^2	-
Динамика цены за м^2 за год жилая	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-

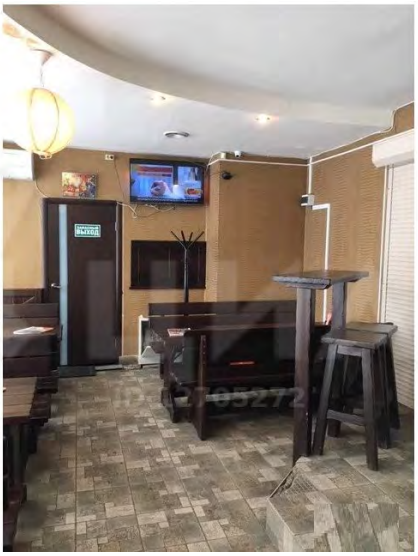
По данным аналитического центра CIAN

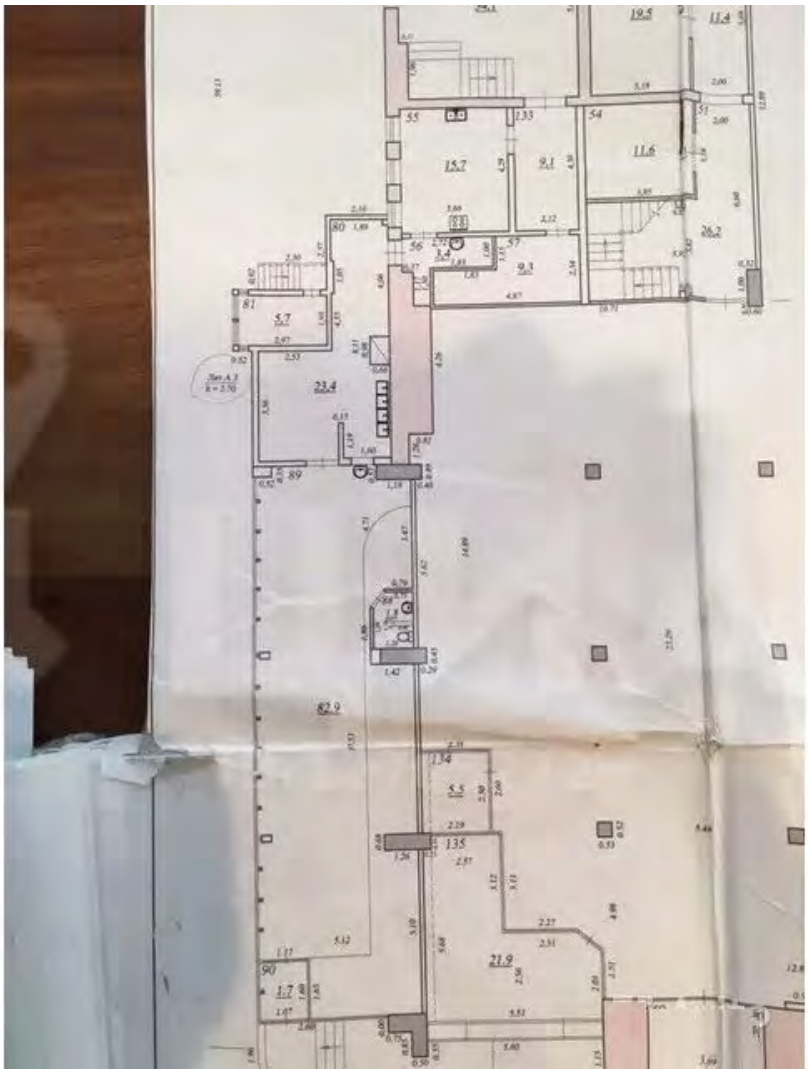
Экспорт Печать Пожаловаться


Перекрес
ЖИГУЛИ

ID 12705272






19.5
11.4
55
33
54
51
15.7
9.1
11.6
26.2
56
57
9.3
81
5.7
23.4
89
82.9
134
5.5
135
21.9
90
1.7

Торговая площадь, 900 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Зои Космодемьянской, 7»

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7

900 м²	2 из 3	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Сдается в аренду помещение в Торгово-офисном комплексе Приволжский. Комплекс расположен на 1 линии ул. Зои Космодемьянской в густонаселенном районе города Самары между двумя главными магистралями города Московское шоссе и ул. Ново-Садовая. Удобные подъездные пути и наличие рядом супермаркета Перекресток формируют высокий транспортный и пешеходный трафик. Отдельно стоящее здание построено в 2013 году, в современном архитектурном стиле. 2 этаж, два отдельных входа, свободная планировка, высокие потолки, пожарная сигнализация, система пожаротушения, приточно-вытяжная вентиляция, лифт, все коммуникации. Ремонт под арендатора. Есть зона погрузки и своя большая парковка.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	450 000 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год

450 000 ₽

Включены НДС; без комиссии

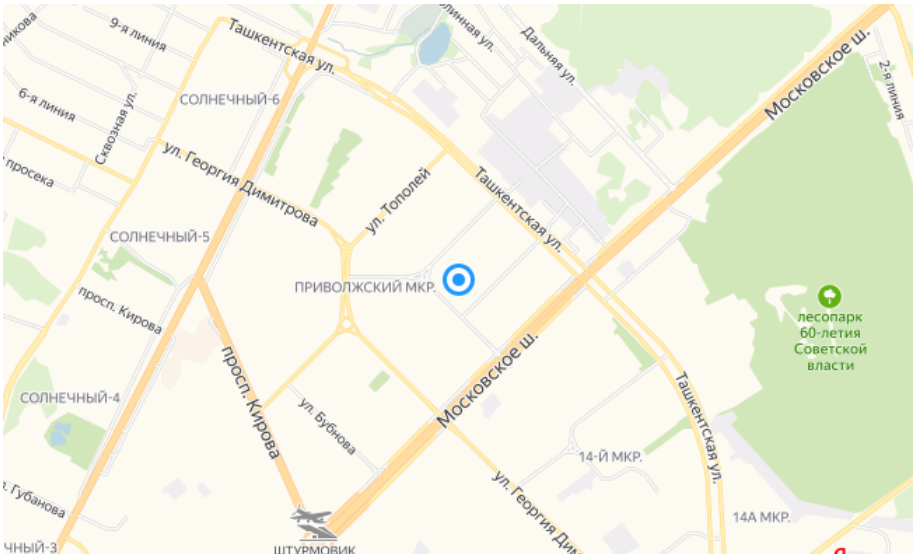
Пять звезд
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года

+7 938 699-49-61

Налог	НДС включен: 75 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7



Торгово-офисный комплекс на ул. Зои Космодемьянской, 7

Год постройки	2013
Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	2 955 м²
Арендаторы	Эльдорадо

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

О районе

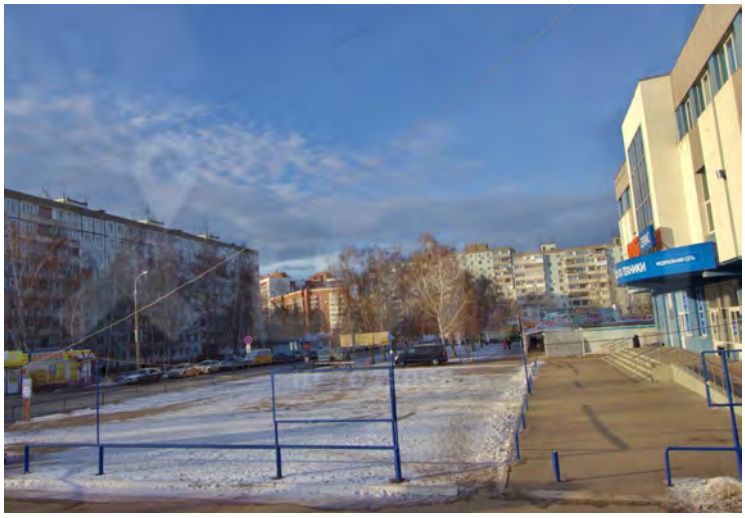
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м^2	-
Динамика цены за м^2 за год жилая	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-

По данным аналитического центра CIAN

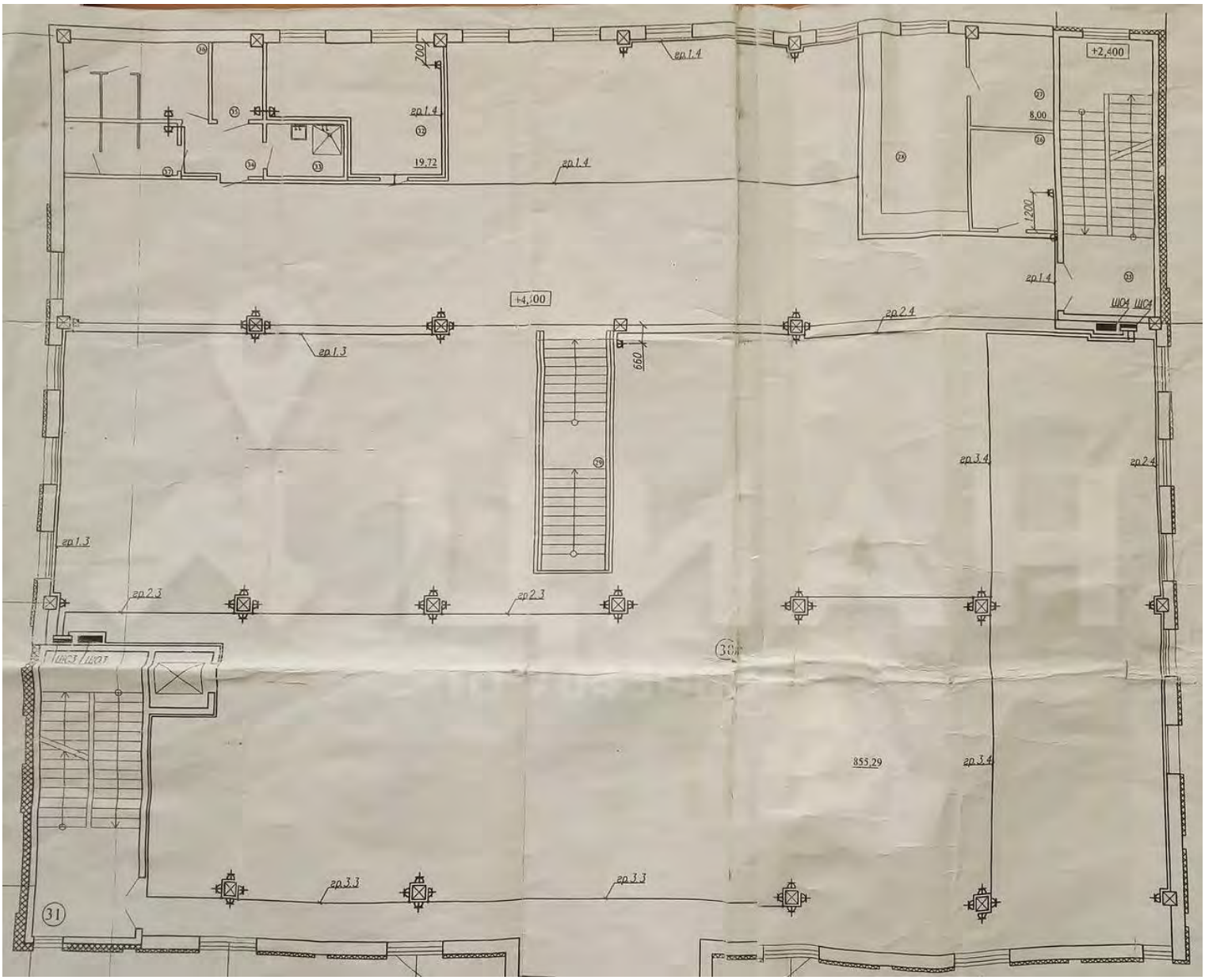
Экспорт Печать Пожаловаться

DNS СЕРВИС
ВСЕ ВИДЫ РЕМОНТА ТЕХНИКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЕТЬ



СУПЕРМАРКЕТ
Перекресток
Аптека Будь здоров!


+2,400
+4,100
8,00
19,72
855,29
700
660
1200
ш04
ш04
гр1.4
гр1.3
гр2.4
гр3.4
гр2.3
гр3.3
31
38

Торговая площадь, 147 м²

в торгово-офисном комплексе «на ул. Зои Космодемьянской, 7»

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7

147 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Аренда помещения 147 кв. м рядом с "Перекрестком" Нежилое помещение в отдельностоящем здании в густонаселенном жилом массиве в Промышленном районе. Здание расположено на первой линии домов по ул. З. Космодемьянской, большую часть здания занимает один из первых супермаркетов "Перекресток" федеральной сети X5, привлекающий большой покупательский поток.
Помещение свободной планировки, два отдельных входа, панорамное остекление, ремонт под кафе с зоной приготовления пищи, большие электрические мощности, два с/у. Перед зданием имеется просторная парковка. Возможно переформатирование. Помещения под любой вид деятельности.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	88 200 ₽/мес.
Ставка	7 200 ₽ за м²/год

88 200 ₽

Бизнес-Гарант
Агентство недвижимости

БГ|ИНВЕСТ

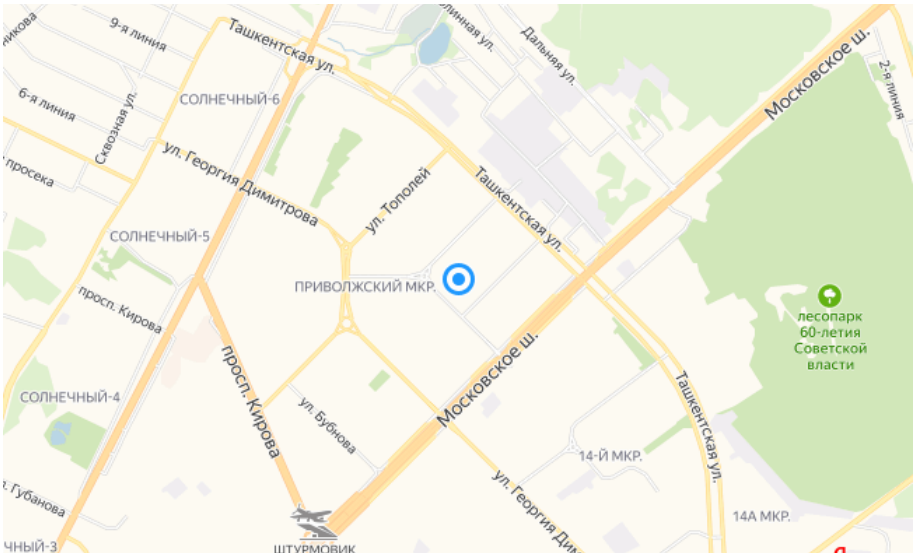
+7 958 732-07-18

Налог	НДС включен: 14 700 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Планировка	Смешанная

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 7



Торгово-офисный комплекс на ул. Зои Космодемьянской, 7

Год постройки	2013
Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	2 955 м²

Арендаторы	Эльдорадо

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

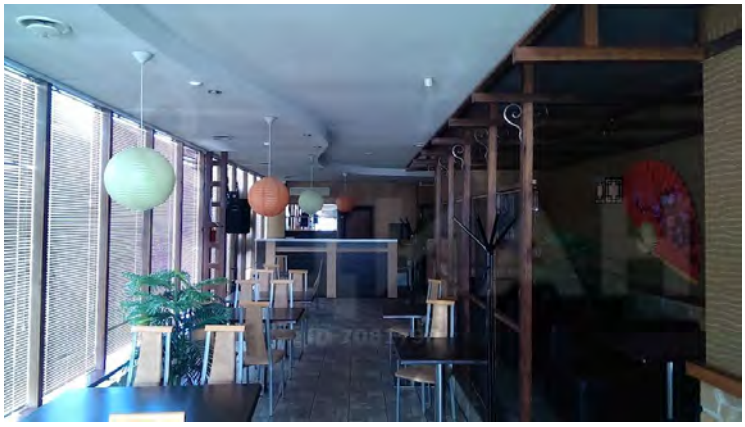
О районе

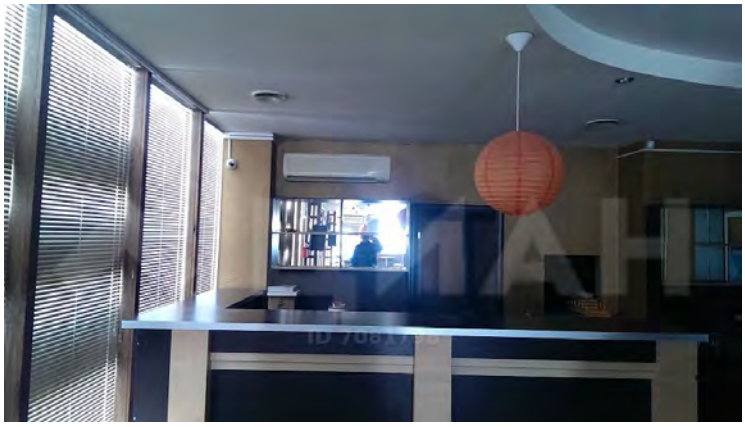
Название	-
Регион	-
Население	-
Средний возраст домов	-
Средняя цена за м^2	-
Динамика цены за м^2 за год жилая	-
Средняя цена 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-
Ставка аренды 1-комн.кв.	-
Динамика ставки за год жилая	-

По данным аналитического центра CIAN

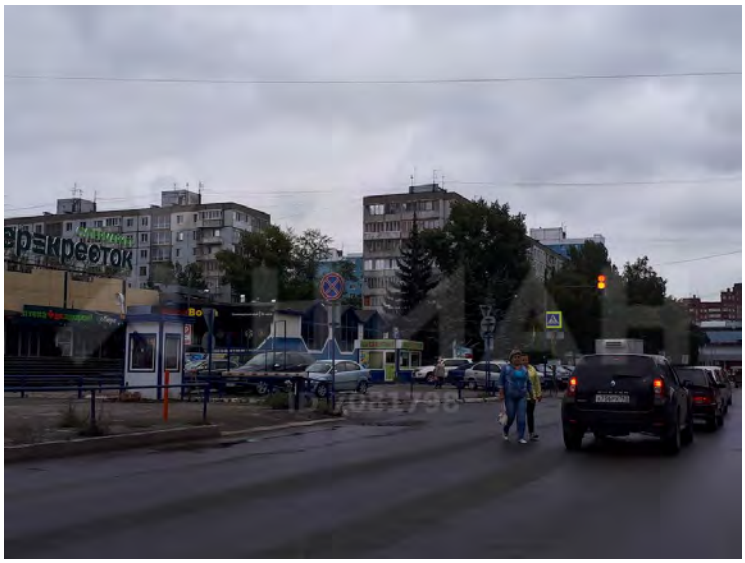
Экспорт Печать Пожаловаться

Аптека ДАЗДОРОВ!





DNS
СЕРВИС
ВСЕ ВИДЫ РЕМОНТА ТЕХНИКИ



СУПЕРМАРКЕТ
Перекресток
Аптека
Перекресток
Boom
м800оа 163
с767кх 163

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>