



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-179-04-1116-11

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества:

Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2)
по адресу:

РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265

по состоянию на 25 ноября 2016 года.
(дата составления отчета: 25 ноября 2016 года)

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.У.
ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

Начальнику отдела коллективных
инвестиций
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
рентный «Первый Рентный»
Г-же Терещенко Н.Н.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

На основании договора №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительного соглашения №4 от 18.11.2016 г. заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «Сюрвей.ру», специалисты произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости нежилой недвижимости по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265 общей площадью 598,60 кв. м.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 25 ноября 2016 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 (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 25 ноября 2016 года без НДС округленно составляет:

доля в праве ½:

6 982 700,00 (Шесть миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот рублей 00 копеек.)

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу,

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»

Ан. А. Миронов



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.....	5
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	6
2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
2.1 Краткие данные об оценщиках	8
2.2 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	9
2.3 Организации, привлекаемые к проведению оценки	9
2.4 Основные ограничения и пределы применения результата оценки	9
2.5 Ограничения связанные с предполагаемым использованием	10
2.6 Основные допущения, на которых основывалась оценка	10
2.7 Стандарты оценки, используемые в процессе работы	11
2.7.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	11
2.7.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	11
2.7.3 Международные стандарты оценки.....	11
2.8 Заявление оценщика	12
2.9 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
2.10 Сведения о независимости оценщика.....	13
3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	14
3.1 Общие понятия и определения	14
3.2 Общие положения об оценке недвижимости	17
3.3 Основные положения	17
3.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	19
3.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	20
3.3.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	20
3.4 Выводы (определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки).	21
4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ	22
4.1 Основные экономические и социальные показатели.....	22
4.2 Экономическая ситуация в Российской Федерации	23
4.3 Валовой внутренний продукт	23
4.4 Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности	24
4.5 Промышленное производство.....	26
4.6 Сельское и лесное хозяйство	28
4.7 Строительство.....	33
4.8 Транспорт.....	36
4.9 Цены	38
4.10 Анализ рынка объекта оценки	39
5 Оценка недвижимого имущества	40

5.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
5.1.1 Местоположение и характеристики объекта оценки	40
5.1.1.1 Местоположение на карте г. Самара	40
5.1.1.2 Местоположение на карте района	41
5.1.1.3 Местоположение на карте района	42
5.1.1.4 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	43
5.2 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	43
5.3 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	43
5.3.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	44
5.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	45
5.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	46
5.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	53
5.6.1 Определение ставки дисконтирования	59
5.7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	69
6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	71
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	71
6.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ	72
7 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	73

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265 общей площадью 457,80 кв. м. (доля в праве ½).

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Нежилое помещение	457,80	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	63-АМ №157390 от 16.06.2014 г.

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №4 от 18.11.2016 г.

1.3 Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0,00
Сравнительный	13 965 495,73	1,00	13 965 495,73
Доходный	6 108 738,65	0,00	0,00
Справедливая (рыночная) стоимость объекта без НДС, руб.			13 965 495,73
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб. (доля в праве 1/2)			6 982 700,00

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 25 ноября 2016 года без НДС составляет: **6 982 700,00 (Шесть миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот рублей 00 копеек.)**.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	457,80	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	6 982 700,00
	Итого:			6 982 700,00

2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	25 ноября 2016 года.
Основание для проведения оценки:	Генеральный договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №4 от 18.11.2016 г.
Оцениваемый объект:	Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. (доля в праве 1/2).
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №4 от 18.11.2016 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	25 ноября 2016 года.
Срок проведения оценки:	С 18 ноября 2016 года по 25 ноября 2016 года.
Порядковый номер отчета:	500-179-04-1116-11
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Телефон:	(+7 495) 509-22-72.
Факс:	(+7 495) 505-39-45.

ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва.
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
Форма отчета:	Письменная.

2.1 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Миронов Антон Андреевич	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИИН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности</p>

	<p>СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4C от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7C от 12.06.2007 г., 563-10C от 23.06.2010 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076 Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).
--	---

2.2 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.3 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на

рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- В связи с невозможностью организации выезда Оценщика и самостоятельной однозначной идентификации по месту, осмотр объекта оценки не производится.

2.5 Ограничения связанные с предполагаемым использованием

- Отсутствуют.

2.6 Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта

оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).

- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

2.7 Стандарты оценки, используемые в процессе работы

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:

2.7.1 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.).

2.7.2 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>).

2.7.3 Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н)

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

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 № 106н.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «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 – 25 ноября 2016 года.

2.8 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.

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» 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 «Сюрвей.ру» 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.

2.10 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Антон Андреевич 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 Миронов Антон Андреевич 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 Миронов Антон Андреевич 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

Миронов Ан.А.

3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1 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:
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)
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. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).
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. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)
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. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки</i>)
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 относится к определенному моменту времени и места, 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 воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и

технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности*).

Сравнительный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (*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 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 общееэкономические 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 на 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*).

3.2 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.3 Основные положения

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

- специализированная (которая в силу своего характера редко продается на открытом рынке, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса);
- неспециализированная (на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается или арендует на открытом рынке);

В соответствии с вышеуказанной целью оценки в качестве базы выбрана рыночная стоимость. Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящее время, определяется следующим образом, расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязаный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязаный его приобретать, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

В процессе оценки используются систематический подход, включающий последовательные этапы, к выполнению каждого из которых можно приступать только тогда, когда полностью понят и освоен предыдущий.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы²:

- заключение договора на проведение оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, проводит анализ политических,

² В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Утвержденным Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297

экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, проводит анализ рынка объекта оценки);

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (оценщик на основании собранной информации выносит суждение о применении подходов и методов оценки стоимости объекта, при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости или обосновать отказ от использования того или иного подхода, оценщик вправе самостоятельно определить конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов);
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (в зависимости от конкретной ситуации, объема исходной информации, результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большой или меньшей степени отличаться друг от друга; для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки) в стоимости полученных различными подходами);
- составление отчета об оценке.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в общем случае применяются три стандартных подхода:

- Сравнительный подход. Этот подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Этот подход применим при наличии представительных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.
- Затратный подход, который основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.
- Доходный подход, который предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость оценки объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

3.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. При этом подходит определяется стоимость нового аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и для недвижимости к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения права аренды земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке.
3. Определение величины совокупного износа.
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке путем сложения стоимости приобретения права аренды земельного участка с величиной восстановительной стоимости объекта оценки с учетом его совокупного износа.

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Существуют три вида износа:

- Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
- Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу (это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии). Он включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах, производственном процессе, избыточные эксплуатационные затраты, избыточные конструкции или недостаткам полезности.
- Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая

конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческой концепции, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.).

3.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами. При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы сравнить их с параметрами оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

3.3.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, в предположении, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость по актуальной стоимости на сегодняшний момент в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдача ее в аренду).

Текущая стоимость всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым доходом.

4. Полученный таким образом чистый доход затем перерасчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

3.4 ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки).

В соответствии с условиями договора Заказчик поручает Оценщику определить рыночную стоимость объекта оценки.

Для целей настоящей работы «... под **рыночной стоимостью**³ объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Исходя из выше изложенного, в рамках настоящего отчета данный подход не применялся.

³ Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

4.1 Основные экономические и социальные показатели

	Сентябрь 2016г.	В % к		Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.	Страшно		январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрю 2014г.	августу 2015г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	38540,7 ¹¹	99,1 ²			96,3 ³¹		
Индекс промышленного производства		99,2	101,8	100,3	96,3	103,4	96,8
Производство сельского хозяйства, млрд. рублей	1149,8	101,7	161,0	103,0	103,1	167,7	101,8
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	439,4	104,1	103,1	101,8	101,0	102,1	98,9
в том числе железнодорожного транспорта	194,8	101,2	98,1	101,5	99,4	99,3	99,9
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2407,5	96,4	98,6	94,6	89,3	97,0	91,1
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	707,5	98,8	97,8	99,4	97,5 ⁴	100,8	98,2 ⁴
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	41,7 ²¹	100,7 ⁶	108,1 ⁷	81,3 ⁸	62,0 ⁹	94,0 ⁷	65,3 ¹⁰
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	92,8	103,4	74,3	60,6	92,0	68,3
импорт товаров	18,4	113,0	114,6	94,4	64,3	97,2	60,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	5302,7 ¹⁰	95,7 ²			92,7 ³¹		
Индекс потребительских цен		106,4	100,2	107,5	115,7	100,6	115,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,1	100,7	103,7	112,7	98,9	112,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰		97,2	97,3	94,7	93,9 ¹¹	91,8	95,8 ¹¹
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹ :							
номинальная, рублей	36115	109,4	102,0	107,9	103,7 ¹¹	102,3	105,4 ¹¹
реальная		102,8	101,8	100,4	89,6 ¹¹	101,7	90,9 ¹¹
Общая численность безработных, млн. человек	4,0 ¹⁰	99,6	99,5	101,4	106,6 ¹¹	99,1	106,8 ¹¹
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,9	93,8	94,8	101,5	114,7 ¹¹	96,1	107,9 ¹¹

1) Данные за I полугодие 2016г. (первая оценка).
 2) I полугодие 2016г. в % к I полугодию 2015 года.
 3) I полугодие 2015г. в % к I полугодию 2014 года.
 4) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю.
 5) Данные за август 2016 года.
 6) Август 2016г. и август 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 7) Август 2016г. и август 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-август 2016г. и январь-август 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за I полугодие 2016 года.
 10) Предварительные данные.
 11) Данные за периоды 2016г. - оценка.

4.2 Экономическая ситуация в Российской Федерации

4.3 Валовой внутренний продукт

Производство ВВП. Объем ВВП России за II квартал 2016г. составил в текущих ценах 19979,4 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2015г. составил 99,4%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2016г. по отношению к ценам II квартала 2015г. составил 104,2%.

Объем ВВП России за I полугодие 2016г. составил в текущих ценах 38540,7 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2015г. составил 99,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2016г. по отношению к ценам I полугодия 2015г. составил 103,7%.

**ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА
ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП**

в постоянных ценах

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015г.		
I квартал	97,2	80,0
II квартал	95,5	106,3
I полугодие	96,3	
III квартал	96,3	108,3
Январь-сентябрь	96,3	
IV квартал	96,2	104,4
Год	96,3	
2016г.		
I квартал	98,8	82,2
II квартал	99,4	107,0
I полугодие	99,1	

4.4 Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в текущих ценах

	I квартал		II квартал		I полугодие	
	млрд. рублей	в % к штогу	млрд. рублей	в % к штогу	млрд. рублей	в % к штогу
2015г.						
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	18209,7		19284,1		37493,8	
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	15956,6	100	17362,6	100	33319,2	100
в том числе:						
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	349,0	2,2	565,1	3,3	914,1	2,7
рыболовство, рыбоводство	49,3	0,3	42,2	0,2	91,5	0,3
добыча полезных ископаемых	1529,4	9,6	1832,9	10,6	3362,3	10,1
обрабатывающие производства	2241,8	14,0	2450,3	14,1	4692,2	14,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	577,5	3,6	433,9	2,5	1011,4	3,0
строительство	678,2	4,3	978,5	5,6	1656,7	5,0
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2659,1	16,7	2753,4	15,9	5412,5	16,3
гостиницы и рестораны	142,0	0,9	157,2	0,9	299,3	0,9
транспорт и связь	1198,2	7,5	1304,8	7,5	2503,1	7,5
финансовая деятельность	715,4	4,5	732,5	4,2	1448,0	4,3
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	2883,6	18,0	3056,1	17,6	5939,7	17,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1419,8	8,9	1455,7	8,4	2875,5	8,6
образование	451,0	2,8	459,2	2,6	910,2	2,7
здравоохранение и предоставление социальных услуг	668,4	4,2	728,5	4,2	1396,8	4,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	273,1	1,7	289,0	1,7	562,1	1,7
деятельность домашних хозяйств	120,6	0,8	123,4	0,7	244,0	0,7
Чистые налоги на продукты	2253,1		1921,5		4174,6	

	I квартал		II квартал		I полугодие	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
2016 г.						
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	18561,3		19979,4		38540,7	
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	16499,0	100	18061,1	100	34560,2	100
в том числе:						
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	368,2	2,2	599,0	3,3	967,2	2,8
рыболовство, рыбоводство	55,0	0,3	42,6	0,2	97,5	0,3
добыча полезных ископаемых	1483,9	9,0	1762,6	9,8	3246,5	9,4
обрабатывающие производства	2201,3	13,3	2560,0	14,3	4761,3	13,8
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	623,3	3,8	472,1	2,6	1095,4	3,2
строительство	686,1	4,2	926,9	5,1	1613,0	4,7
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2714,8	16,6	2898,0	16,1	5612,8	16,2
гостиницы и рестораны	144,9	0,9	164,4	0,9	309,3	0,9
транспорт и связь	1273,2	7,7	1379,5	7,6	2652,7	7,7
финансовая деятельность	910,8	5,5	892,5	4,9	1803,3	5,2
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	2991,7	18,1	3199,5	17,8	6191,2	17,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1459,5	8,8	1486,9	8,2	2946,5	8,5
образование	470,8	2,9	473,4	2,6	944,1	2,7
здравоохранение и предоставление социальных услуг	695,7	4,2	761,0	4,2	1456,7	4,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	287,1	1,7	310,5	1,7	597,6	1,7
деятельность домашних хозяйств	132,7	0,8	132,5	0,7	265,2	0,8
Чистые налоги на продукты	2062,3		1918,2		3980,5	

4.5 Промышленное производство

Индекс промышленного производства в сентябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-сентябре 2016г. - 100,3%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	соответствую-щему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду фактически	с исключением сезона и календарного факторов ⁹	среднемесячному значению 2013г. фактически	с исключением сезона и календарного факторов ⁹
2015г.					
Январь	100,9	78,8	96,3	92,2	100,0
Февраль	98,4	99,2	98,5	91,5	98,4
Март	99,4	110,7	100,8	101,3	99,2
I квартал	99,6	85,4			
Апрель	95,5	93,5	98,5	94,7	97,8
Май	94,5	98,6	99,6	93,4	97,4
Июнь	95,2	100,6	99,8	93,9	97,2
II квартал	95,1	98,9			
I полугодие	97,3				
Июль	95,3	102,3	100,8	96,1	98,0
Август	95,7	100,2	99,6	96,3	97,6
Сентябрь	96,3	103,4	101,3	99,5	98,8
III квартал	95,8	103,5			
Январь-сентябрь	96,8				
Октябрь	96,4	105,2	100,0	104,7	98,8
Ноябрь	96,5	99,8	99,4	104,5	98,3
Декабрь	95,5	107,0	100,2	111,8	98,4
IV квартал	96,1	110,0			
Год	96,6				
2016г.					
Январь	97,3	80,3	99,2	89,8	97,6
Февраль	101,0	103,0	101,5	92,5	99,1
Март	99,5	109,1	99,5	100,9	98,6
I квартал	99,4	88,2			
Апрель	100,5	94,4	99,8	95,3	98,4
Май	100,7	98,8	99,9	94,1	98,3
Июнь	101,7	101,6	100,5	95,6	98,8
II квартал	101,0	100,6			
I полугодие	100,4				

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ¹⁾	среднемесячному значению 2013г. фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
Июль	99,7	100,2	99,1	95,8	97,9
Август	100,7	101,2	100,5	97,0	98,4
Сентябрь	99,2	101,8	99,7	98,7	98,1
III квартал	99,9	102,3			
Январь-сентябрь	100,3				

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



4.6 Сельское и лесное хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2016г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1149,8 млрд. рублей, в январе- сентябре 2016г. - 3894,3 млрд. рублей.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015г.¹⁾		
Январь	102,2	58,8
Февраль	102,6	109,9
Март	103,6	142,6
I квартал	103,0	32,0
Апрель	102,7	113,9
Май	102,1	112,8
Июнь	101,0	101,6
II квартал	101,9	159,5
I полугодие	102,3	
Июль	97,4	178,3
Август	101,9	140,5
Сентябрь	103,1	167,7
III квартал	101,5	в 3,0р.
Январь-сентябрь	101,8	
Октябрь	107,0	72,3
Ноябрь	101,7	64,7
Декабрь	103,0	43,6
IV квартал	104,6	69,0
Год	102,6	
2016г.		
Январь	102,5	58,5
Февраль	103,1	110,5
Март	102,7	142,0
I квартал	102,8	31,4

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Апрель	102,7	113,9
Май	102,6	112,7
Июнь	102,1	101,1
II квартал	102,5	159,0
I полугодие	102,6	
Июль ²⁾	104,7	182,8
Август ²⁾	105,9	142,1
Сентябрь	101,7	161,0
III квартал	103,6	в 3,0р.
Январь-сентябрь	103,0	

1) Данные уточнены в связи с получением окончательных итогов за 2015 год.

2) Данные уточнены в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев по всем категориям хозяйств.



Растениеводство. На 1 октября 2016г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе, по расчетам, намолочено 110,6 млн. тонн, что на 16,2% больше, чем к 1 октября 2015 года. Сахарной свеклы накопано 17,2 млн. тонн, или на 6,4% больше. Картофеля получено меньше на 8,2%, овощей - на 0,5% больше. В сельхозорганизациях, где сосредоточено 67,9% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), хлеба обмолочены на 93,1% посевных площадей (к этому времени в предыдущем году - на 87,4%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать примерно 5% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы). Лен-долгунец в сельхозорганизациях вытереблен с 73,7% площадей, год назад к этому времени было убрано 67,1% посевов.

**ХОД УБОРКИ УРОЖАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР
В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ**
на 1 октября

млн.гектаров

	2016г.	2016г. к 2015г.		Справочно	
		+,-	%	2015г.	2014г.
Скошено зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы)	27,8	+1,3	105,2	26,5	26,0
в % к площади посева	93,2			87,8	85,6
Обмолочено	27,8	+1,5	105,5	26,3	25,8
в % к площади посева	93,1			87,4	85,0
в % к скошенной площади	99,9			99,6	99,3
Намолочено зерна (в первоначально отрицательном весе)					
всего, млн.тонн	75,1	+9,6	114,7	65,5	67,4
с 1 га, центнеров	27,0	+2,2	108,7	24,8	26,1
в том числе пшеницы:					
всего, млн.тонн	52,2	+8,5	119,4	43,7	42,0
с 1 га, центнеров	29,6	+2,8	110,6	26,8	28,8
Убрано кукурузы на зерно					
тыс.гаектаров	479	-216	68,9	695	739
в % к площади посадки	24,0			36,3	38,4
Собрано зерна кукурузы					
всего, млн.тонн	2,6	-0,9	73,9	3,5	3,6
с 1 га, центнеров	54,0	+3,7	107,3	50,3	48,2
Убрано сахарной свеклы					
тыс.гаектаров	360	-36	90,8	396	375
в % к площади посадки	37,0			43,9	46,1
Накоплено сахарной свеклы					
всего, млн.тонн	14,8	+0,6	104,0	14,2	13,1
с 1 га, центнеров	410	+51	114,4	359	348
Убрано подсолнечника	1,2	-1,0	55,7	2,2	2,4
в % к площади посадки	25,2			47,5	52,5
Намолочено семян подсолнечника					
всего, млн.тонн	2,4	-1,5	62,6	3,9	3,9
с 1 га, центнеров	20,0	+2,2	112,3	17,8	16,7
Убрано льна-долгунца					
тыс.гаектаров	25	-5	85,7	30	30
в % к площади посева	73,7			67,1	78,0

Животноводство. На конец сентября 2016г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,5 млн. голов (на 1,8% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 1,9% меньше), свиней - 23,3 млн. (на 4,5% больше), овец и коз - 26,2 млн. (на 1,3%

меньше), птицы - 573,3 млн. голов (на 0,6% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 44,1% поголовья крупного рогатого скота, 16,5% свиней, 47,2% овец и коз (на конец сентября 2015г. - соответственно 45,3%, 18,2%, 46,6%).

ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

на конец месяца, в процентах

	Крупный рогатый скот		Из него коровы		Свиньи		Овцы и козы	
	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца	к соответствующей дате предыдущего года	к соответствующей дате предыдущего месяца
2015г.								
Январь	97,9	100,1	98,1	100,4	101,7	101,8	100,3	99,1
Февраль	97,9	101,2	98,2	100,3	102,8	101,2	101,0	102,2
Март	98,1	102,2	98,2	100,1	104,2	102,9	101,0	103,2
Апрель	98,2	101,3	98,2	100,4	104,9	102,3	101,0	105,2
Май	98,3	101,0	98,1	100,5	104,9	102,1	101,1	102,5
Июнь	98,2	99,9	98,1	99,7	105,5	101,1	100,4	101,1
Июль	98,3	99,4	98,0	99,6	106,4	100,8	100,5	99,6
Август	98,3	99,3	98,1	99,7	106,9	100,8	100,3	98,2
Сентябрь	98,1	98,5	97,7	99,2	107,4	100,4	100,1	97,1
Октябрь	98,1	98,8	97,7	99,4	107,9	99,6	100,0	98,1
Ноябрь	98,1	98,2	97,8	99,4	108,2	98,6	99,4	97,2
Декабрь	98,6	98,8	98,6	100,4	110,0	98,4	100,7	98,5
2016г.								
Январь	98,6	100,0	98,5	100,3	109,9	101,7	100,8	100,0
Февраль	98,3	101,0	98,4	100,2	109,9	101,1	100,4	101,7
Март	98,0	101,8	98,3	100,0	108,8	101,7	99,5	102,3
Апрель	97,9	101,2	98,3	100,4	108,2	101,8	99,5	105,2
Май	97,8	100,9	98,1	100,3	107,4	101,3	99,0	101,8
Июнь	97,8	99,9	97,9	99,5	107,1	100,9	99,8	101,9
Июль	97,9	99,5	97,9	99,6	106,4	100,1	98,9	98,7
Август	97,9	99,3	97,9	99,7	105,3	99,7	99,0	98,3
Сентябрь	98,2	98,8	98,1	99,5	104,5	99,6	98,7	96,8

В январе-сентябре 2016г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 9,5 млн. тонн, молока - 24,0 млн. тонн, яиц - 33,0 млрд. штук.

**ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА
В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ**

	Сентябрь 2016г., млн.тонн	В % к		Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.	Справочно		
		сентября 2015г.	августу 2016г.		сентября 2015г. в % к августу 2015г.	январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.	
Скот и птица на убой (в живом весе)	1,2	101,8	113,2	104,7	104,4	115,2	105,1
Молоко	2,7	98,5	89,3	99,3	99,6	88,8	99,7
Яйца, млрд.штук	3,6	102,2	93,8	101,9	100,0	92,6	101,6



К началу октября 2016г. обеспеченность скота кормами в расчете на 1 условную голову скота в сельхоз организациях была ниже на 0,4%, чем на соответствующую дату предыдущего года.

**НАЛИЧИЕ КОРМОВ В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ
на 1 октября**

	2016г.	Справочно	
		2015г.	2014г.
Наличие кормов, млн.тонн кормовых единиц	13,8	13,8	14,5
в том числе концентрированных	4,5	4,7	4,9
в расчете на 1 условную голову скота, ц корм.единиц	7,5	7,5	8,4

4.7 Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2016г. составил 601,6 млрд. рублей, или 95,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2016г. - 3992,6 млрд. рублей, или 95,6%.

**ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ,
ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"**

	Млрд.рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015г.			
Январь	257,7	93,3	31,7
Февраль	289,6	96,5	109,0
Март	385,0	95,1	138,5
<i>I квартал</i>	932,3	95,0	48,3
Апрель	391,7	92,6	101,5
Май	419,9	90,6	104,9
Июнь	548,3	91,9	130,0
<i>II квартал</i>	1359,9	91,7	144,3
<i>I полугодие</i>	2292,2	93,1	
Июль	523,7	88,2	95,7
Август	533,9	88,9	100,1
2016г.			
Сентябрь	587,9	91,4	108,8
<i>III квартал</i>	1645,5	89,6	116,6
<i>Январь-сентябрь</i>	3937,7	91,6	
Октябрь	573,0	90,8	97,6
Ноябрь	600,0	96,1	104,6
Декабрь	834,8	98,5	139,9
<i>IV квартал</i>	2007,8	95,6	117,6
<i>Год</i>	5945,5	93,0	
Январь	261,0	95,8	31,0
Февраль	307,4	100,4	114,3
Март	399,4	98,6	135,8
<i>I квартал</i>	967,8	98,4	51,1
Апрель	392,0	94,1	97,2
Май	404,1	91,0	101,2
Июнь	524,6	90,3	128,7
<i>II квартал</i>	1320,7	91,7	135,3
<i>I полугодие</i>	2288,5	94,3	
Июль	542,7	96,5	102,1
Август	559,8	98,0	101,4
Сентябрь	601,6	95,8	106,3
<i>III квартал</i>	1704,1	96,9	124,1
<i>Январь-сентябрь</i>	3992,6	95,6	



Жилищное строительство. В сентябре 2016г. построено 98,9 тыс. новых квартир, в январе-сентябре 2016г. - 701,7 тыс. квартир.

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	Млн.м ² общей площаи	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2015г.			
Январь	6,2	128,1	
Февраль	6,1	147,1	98,6
Март	6,3	127,4	103,9
I квартал	18,6	133,5	52,3
Апрель	5,0	116,1	78,9
Май	4,7	101,1	93,0
Июнь	6,4	93,6	137,5
II квартал	16,1	102,0	86,2
I полугодие	34,7	116,8	
Июль	5,5	94,0	85,6
Август	5,2	92,5	95,7
Сентябрь	7,0	94,7	133,0
III квартал	17,7	93,8	110,2
Январь-сентябрь	52,4	107,9	
Октябрь	7,0	87,7	99,8
Ноябрь	7,8	99,0	112,5
Декабрь	18,1	91,9	231,6
IV квартал	32,9	92,5	186,1
Год	85,3	101,4	
2016г.			
Январь	5,5	88,7	
Февраль	4,7	76,9	85,6
Март	5,4	85,3	115,3
I квартал	15,6	83,7	47,4
Апрель	4,7	93,3	86,3
Май	4,4	94,6	94,3
Июнь	6,8	106,8	155,3
II квартал	15,9	99,1	102,0
I полугодие	31,5	90,8	
Июль	5,7	104,1	83,4
Август	5,6	106,5	98,0
Сентябрь	6,7	96,4	120,4
III квартал	18,0	101,8	113,2
Январь-сентябрь	49,5	94,5	



4.8 Транспорт

В январе-сентябре 2016г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3794,5 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1732,7 млрд., автомобильного - 169,8 млрд., морского - 32,2 млрд., внутреннего водного - 53,2 млрд., воздушного - 4,6 млрд., трубопроводного – 1802,0 млрд. тонно-километров.

ГРУЗООБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Сентябрь 2016г., млрд.т-км	В % к		Январь-сентябрь 2016г. в % к январт-сентябрю 2015г.	Справочно		январь-сентябрь 2015г. в % к январт-сентябрю 2014г.
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрю 2014г.	августу 2015г.	
Грузооборот транспорта	439,4	104,1	103,1	101,8	101,0	102,1	98,9
в том числе:							
железнодорожного	194,8	101,2	98,1	101,5	99,4	99,3	99,9
автомобильного	22,4	100,4	103,2	100,4	97,7	103,8	94,4
морского	3,0	69,7	90,3	115,7	123,8	152,2	115,4
внутреннего водного	7,9	101,8	83,9	105,6	90,8	95,6	83,9
воздушного (транспортная авиация) ¹⁾	0,6	124,5	101,5	116,3	103,1	100,5	108,3
трубопроводного	210,7	108,1	109,4	101,9	103,2	104,3	98,7

1) По данным Росавиации.

ДИНАМИКА ГРУЗООБОРОТА ТРАНСПОРТА

	<i>Млрд.т-км</i>	<i>В % к</i>	
		<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
2015г.			
Январь	424,5	96,1	95,8
Февраль	390,6	98,6	92,0
Март	433,7	100,6	111,0
<i>I квартал</i>	1248,7	98,4	95,1
Апрель	409,3	98,8	94,4
Май	414,4	96,1	101,2
Июнь	398,8	96,9	96,2
<i>II квартал</i>	1222,6	97,2	97,9
<i>I полугодие</i>	2471,3	97,8	
Июль	419,8	101,9	105,3
Август	413,7	100,6	98,6
Сентябрь	422,3	101,0	102,1
<i>III квартал</i>	1255,8	101,2	102,7
<i>Январь-сентябрь</i>	3727,1	98,9	
Октябрь	460,0	104,5	108,9
Ноябрь	444,1	103,4	96,5
Декабрь	459,3	103,7	103,4
<i>IV квартал</i>	1363,4	103,9	108,6
<i>Год</i>	5090,5	100,2	
2016г.			
Январь	428,5	101,0	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
Март	432,8	99,8	106,6
<i>I квартал</i>	1267,1	101,5	92,9
Апрель	412,2	100,7	95,2
Май	417,2	100,7	101,2
Июнь	406,4	101,9	97,4
<i>II квартал</i>	1235,8	101,1	97,5
<i>I полугодие</i>	2502,9	101,3	
Июль	426,0	101,5	104,8
Август ¹⁾	426,2	103,0	100,0
Сентябрь	439,4	104,1	103,1
<i>III квартал</i>	1291,6	102,9	104,5
<i>Январь-сентябрь</i>	3794,5	101,8	

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

4.9 Цены

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	<i>К предыдущему месяцу</i>			<i>Сентябрь 2016г. к</i>		<i>Январь-сентябрь 2016г. к январю-сентябрю 2015г.</i>	<i>Справочная сентябрь 2015г. к декабрю 2014г.</i>
	<i>июль</i>	<i>август</i>	<i>сентябрь</i>	<i>декабрю 2015г.</i>	<i>сентябрю 2015г.</i>		
Индекс потребительских цен	100,5	100,0	100,2	104,1	106,4	107,5	110,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	100,1	98,6	100,7	105,8	105,1	103,7	112,0
Индекс тарифов на грузовые перевозки	102,3	100,1	100,0	111,6	105,5	108,1	117,0

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Индексы потребительских цен и цен производителей промышленных товаров

на конец месяца, в % к предыдущему месяцу



В сентябре 2016г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%.

В сентябре 2016г. в 6 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,5% и более, из них в Еврейской автономной области - на 0,9% в результате увеличения цен на продовольственные товары на 1,0%.

Вместе с тем в 11 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские товары и услуги в среднем подешевели на 0,1-0,3% в результате снижения цен на продукты питания на 0,3-0,9% и в отдельных регионах - цен и тарифов на услуги на 0,2-1,3%.

В Москве и в Санкт-Петербурге индекс потребительских цен за месяц составил 100,2% (с начала года - 105,0% и 104,2% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в сентябре 2016г. составил 100,5%, с начала года - 104,8% (в сентябре 2015г. - 100,8%, с начала года - 111,6%).

В сентябре 2016г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в сентябре 2015г. - выросли на 0,4%).

4.10 Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка недвижимости в сегменте офисной недвижимости по г. Самаре (I квартал 2016 года, г. Самара).

Данный обзор представлен в приложение к отчету.

5 Оценка недвижимого имущества

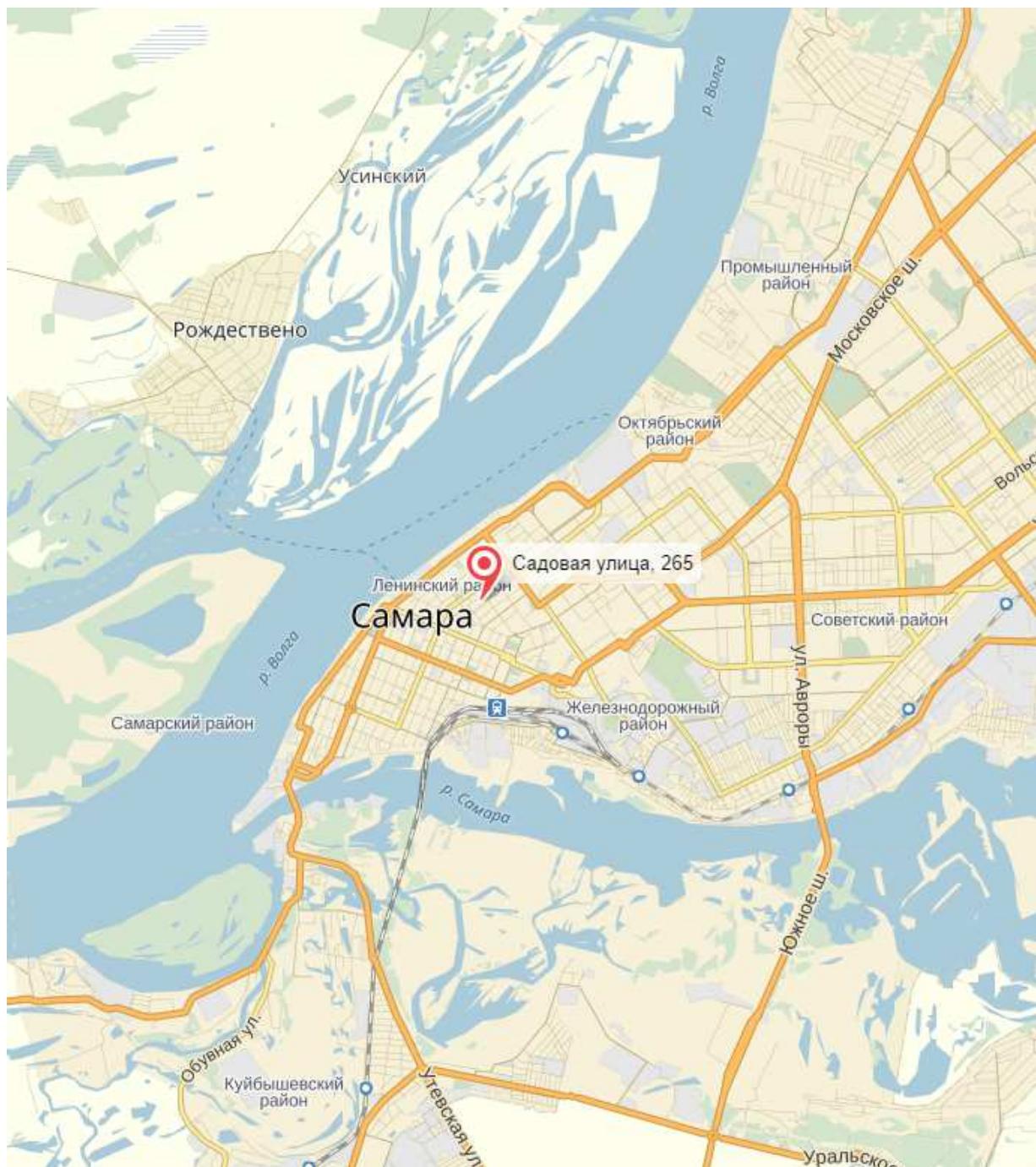
5.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 Местоположение и характеристики объекта оценки

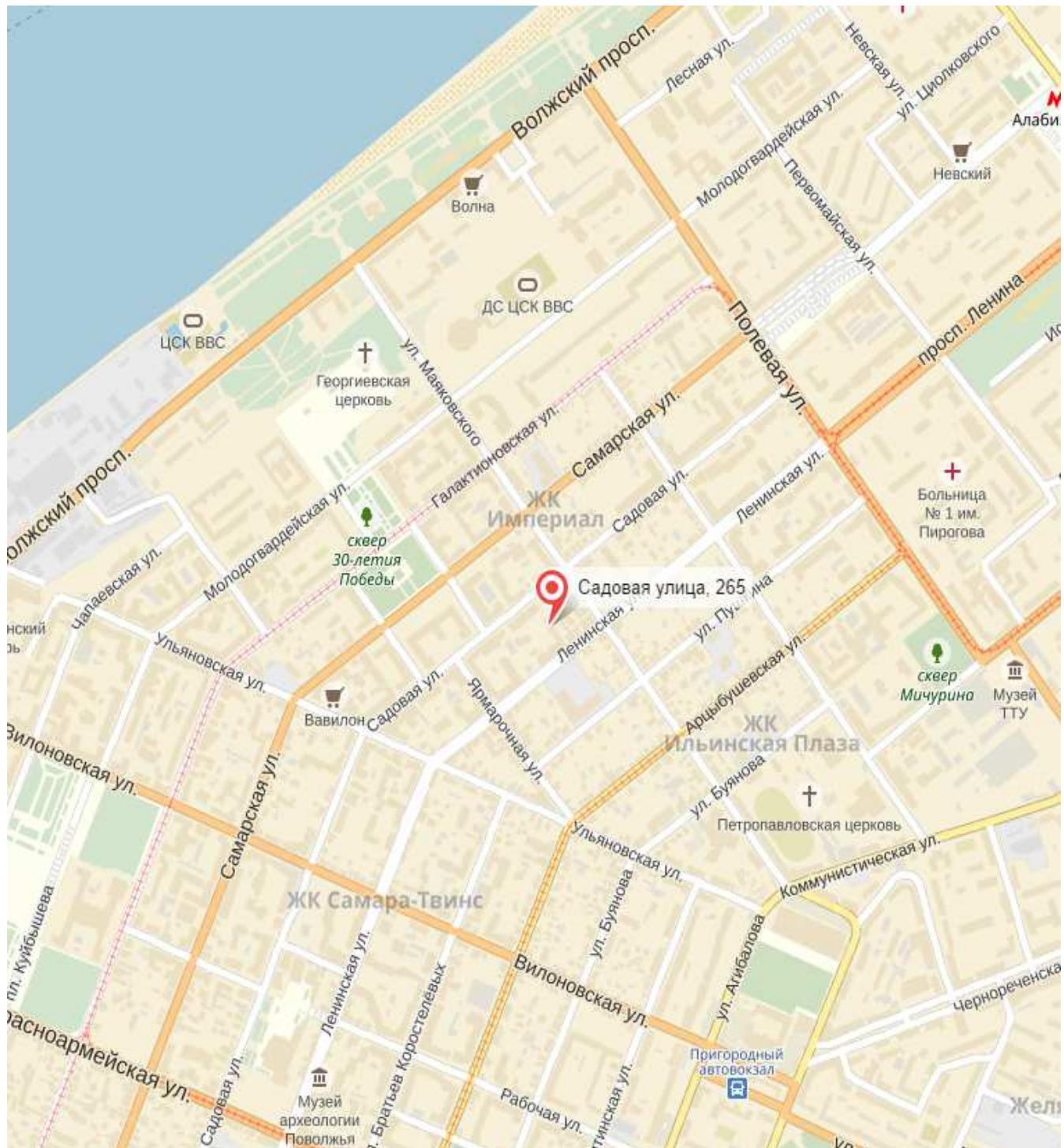
Объектом оценки является часть здания (нежилые помещения) общей площадью 598,60 кв.м. по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265.

Помещения находятся в хорошем состоянии.

5.1.1.1 Местоположение на карте г. Самара



5.1.1.2 Местоположение на карте района



5.1.1.3 Местоположение на карте района



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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АМ №157390 от 16.06.2014 г.	2
*	ИТОГО		2

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 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 свидетельством о государственной регистрации права.⁴

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права на недвижимость субъектом права объекта оценки 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.

Заказчик предоставил копию Свидетельства о собственности, в соответствии с которой на объект оценки имеются обременения в виде доверительного управления.

⁴ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

5.3.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

Понятие «наилучшее и оптимальное использование» в практике оценки трактуется как наиболее вероятное и разрешенное Законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем Объекта с наилучшей отдачей. Наилучшее и оптимальное использование подразумевает наряду с выгодами для собственника особую общественную пользу, например, увязанную с задачами развития района.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования Объекта является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков и полученной информации и выражает лишь мнение, а не безусловный факт. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке;
- допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования;
- финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход;
- максимальная продуктивность подразумевает, кроме получения чистого дохода как такового, либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта;

Наиболее эффективное использование Объекта, с нашей точки зрения, в качестве *свободного (офисное, бытовое)*.

5.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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.

Исходя из вышеизложенного, оценщики пришли к выводу о нецелесообразности использования данного подхода в рамках настоящего Отчета.

5.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ 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 риелтерских 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 м² общей площади.

Таблица 5-1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Братьев Коростелевых, 99	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Полевая ул.	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Красноармейская, д. 70	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Красноармейская	Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мичурина
8	Площадь, кв.м.	100,00	380,00	300,00	300,00	370,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	35 000,00	34 079,00	33 967,00	34 035,00	33 812,00
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)	свободное (офисное)
12	Ссылка на источник	http://samara.cian.ru/sale/commercial/144352999/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/148371559/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/5847766/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/7182580/	http://samara.cian.ru/sale/commercial/6644166/

*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.3.2, корректировка на уторгование для объектов недвижимости по средним городам России составляет 10,1% в меньшую сторону.

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

	(6)	(10)	(8)	(13)	(8)	(12)	(9,5)	(12)	(14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по спелым	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобраных в качестве объектов-аналогов - Ноябрь 2016 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки. По данным фирм занимающихся ремонтом недвижимости средняя стоимость ремонта 1 м² уровня «Отлично (Евро)» составляет от 7500 руб.

Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 том II, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 38:

таблица 38

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка на уровень расположения.

Учитывая, что стоимость помещений существенно дифференцируется в зависимости от уровня расположения, целесообразно произвести корректировку цен предложений.

Величина корректировки была определена по следующей формуле:

$$K_c = (\Delta_o - \Delta_a) * (P_n - P_1) / sk$$

Где:

K_c – величина корректировки на этаж, руб за кв.м, не включая НДС;

Δ_o – доля площади n-го этажа в общей площади Объекта оценки, %;

Δ_a – доля площади n-го этажа в общей площади аналога, %;

P_n – средняя рыночная ставка аренды для n-го этажа, руб. за кв.м в год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи;

P_1 – средняя рыночная ставка аренды для 1-го этажа, руб. за кв.м в год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи;

ск – средняя рыночная ставка капитализации, %.

Зависимость ставки от этажа, на основе которой был произведен расчет корректировки:

- подвал технический – 40%
- подвал эксплуатируемый – 60%
- 1 этаж – 100%
- 2 этаж и выше – 80%

Данная корректировка не вводилась.

Таблица 5-2 Расчет рыночной стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./ м ²		35 000,00	34 079,00	33 967,00	34 035,00	33 812,00
Рыночные условия (дата продажи)		ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
Цена после корректировки, руб./м ²		31 465,00	30 637,02	30 536,33	30 597,47	30 396,99
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Братьев Коростелевых, 99	Самарская область, Самара, район Октябрьский, Полевая ул.	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Красноармейская, д. 70	Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Красноармейская	Самарская область, Самара, район Октябрьский, ул. Мичурина
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		31 465,00	30 637,02	30 536,33	30 597,47	30 396,99
Общая площадь, м ²	457,80	100,00	380,00	300,00	300,00	370,00
Корректировка на масштаб		-15,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		26 745,25	30 637,02	30 536,33	30 597,47	30 396,99
Корректировка на уровень расположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		26 745,25	30 637,02	30 536,33	30 597,47	30 396,99
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м²		26 745,25	30 637,02	30 536,33	30 597,47	30 396,99
Показатель совокупной корректировки, %		25,10%	10,10%	10,10%	10,10%	10,10%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,09	0,23	0,23	0,23	0,23
Удельный показатель стоимости, руб. / м²	30 505,67					

Параметры	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265
Общая площадь объекта оценки, м ²	457,80
Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	30 505,67
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб. с земельным участком	13 965 495,73

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 25 ноября 2016 года без НДС составляет:

13 965 495,73 руб.

(Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят пять тысяч четыреста девяносто пять рублей 73 копейки.)

5.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

Ставки арендной платы варьируются в зависимости от типа помещения.

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

Таблица 5-3 Таблица аналогов по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ульяновская ул.	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ульяновская ул., 52	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224	Самарская область, Самара, район Ленинский, Галактионовская ул., 132	Самарская область, Самара, район Ленинский, Садовая ул., 278
8	Площадь, кв.м.	97,00	125,00	160,00	100,00	128,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 000,00	6 600,00	6 038,00	6 000,00	7 407,00
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
12	Ссылка на источник	http://samara.cian.ru/rent/commercial/8910496/	http://samara.cian.ru/rent/commercial/13992352/	http://samara.cian.ru/rent/commercial/7101052/	http://samara.cian.ru/rent/commercial/14110107/	http://samara.cian.ru/rent/commercial/151021726/

*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставки аренды проводились следующие дополнительные корректировки.

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.3.2, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (офисная) по средним городам России составляет 8% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -8,00%.

	(5)	(10)	(5)	(15)	(10)	(12)	(2,5)	(12)	(17)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Ноябрь 2016 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки. По данным фирм занимающихся ремонтом недвижимости средняя стоимость ремонта 1 м² уровня «Отлично (Евро)» составляет от 7500 руб.

Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

Корректировка не вводилась, т.к. помещения могут быть отчуждены в аренду меньшими частями.

Корректировка на уровень расположения.

Учитывая, что стоимость помещений существенно дифференцируется в зависимости от уровня расположения, целесообразно произвести корректировку цен предложений.

Величина корректировки была определена по следующей формуле:

$$K_3 = (\Delta_o - \Delta_a) * (P_n - P_1) / ск$$

Где:

K₃ – величина корректировки на этаж, руб за кв.м, не включая НДС; Δ_o – доля площади n-го этажа в общей площади Объекта оценки, %; Δ_a – доля площади n-го этажа в общей площади аналога, %; P_n – средняя рыночная ставка аренды для n-го этажа, руб. за кв.м в год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи; P₁ – средняя рыночная ставка аренды для 1-го этажа, руб. за кв.м в год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи; ск – средняя рыночная ставка капитализации, %.

Зависимость ставки от этажа, на основе которой был произведен расчет корректировки: - подвал технический – 40%, -подвал эксплуатируемый – 60%, -1 этаж – 100%, -2 этаж и выше – 80%.

Расчет рыночной стоимости 1 м² площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./ м ²		6 000,00	6 600,00	6 038,00	6 000,00	7 407,00
Рыночные условия (дата продажи)		ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		5 520,00	6 072,00	5 554,96	5 520,00	6 814,44
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ульяновская ул.	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ульяновская ул., 52	Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224	Самарская область, Самара, район Ленинский, Галактионовская ул., 132	Самарская область, Самара, район Ленинский, Садовая ул., 278
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		5 520,00	6 072,00	5 554,96	5 520,00	6 814,44
Общая площадь, м ²	457,80	97,00	125,00	160,00	100,00	128,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		5 520,00	6 072,00	5 554,96	5 520,00	6 814,44
Корректировка на уровень расположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Цена после корректировки, руб./м ²		5 520,00	6 072,00	5 554,96	5 520,00	6 814,44
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м²		5 520,00	6 072,00	5 554,96	5 520,00	6 814,44
Показатель совокупной корректировки, %		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Удельный показатель стоимости, руб. / м²	5 896,28					

5.6.1 Определение ставки дисконтирования

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

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

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = On + Of$$

где: R - коэффициент капитализации;

On - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

Of - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$On = R_f + S_1 + S_2$$

где: On - ставка дисконтирования;

R_f - безрисковая ставка;

S₁ - риск инвестирования;

S₂ - риск низкой ликвидности.

Безрисковая ставка

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

Исходя из этого, за безрисковую ставку доходности принят Индекс государственных облигаций (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России)⁵. Безрисковая ставка дохода (R_f) определена на основе последних рыночных данных и составила $R_f = 8,75\%$



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

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

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

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

⁵ http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR

Таблица 5-4 Расчет риска инвестирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания, риски строительно-монтажных работ	статичный			1							
Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Социальная репутация	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	8	2	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	24	8	0	0	0	0	0	0
Сумма		32									
Количество факторов	10	10									
Средневзвешенное значение балла		3,2									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	%	3,20%									

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

1. **Ухудшение общей экономической ситуации.** Согласно аналитической информации официального сайта Банка России (www.cbr.ru), основные макроэкономические индикаторы российской экономики в последний год стабилизировались. Поэтому риск ухудшения общей экономической ситуации в регионе определен как средний.
2. **Увеличение числа конкурирующих объектов.** В качестве конкурентов рассматриваются объекты недвижимости аналогичного назначения, расположенные в том же экономическом регионе.
3. **Изменение федерального и местного законодательства.** Вероятность изменения федерального законодательства очень низка. В связи с этим принимается низкий риск на уровне 2 %.

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

существующим коммерческим целям. Объект недвижимости имеет хорошую социальную репутацию. Таким образом, надбавка за социальную репутацию принята на низком уровне.

На основе вышеприведенной таблицы риск инвестирования в недвижимость составил 3,20%.

Риск низкой ликвидности (S_2). при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции. Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет около 10 месяцев (согласно Обзору рынка недвижимости, а также по результатам консультаций с риелторами АН «Самара» (+7 967 481-53-37), АН «Комфорт» (+7 987 923-52-72), «Топ real Estate» (+7 917 169-91-12). Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

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

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

Тогда риск низкой ликвидности составит:

$$S_2 = 8,75\% * 10 / 12 = 7,29\%.$$

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,75%
Премия за риск вложения в недвижимость	3,20%
Премия за низкую ликвидность	7,29%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	1,25%
Ставка дисконтирования дохода	22,49%
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	22,00%

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

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

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

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

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

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

где:

$V_{(term)}$ – стоимость в постпрогнозный период;

$CF_{(t+1)}$ – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;

R – ставка дисконта;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

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

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 1%. Ставка капитализации принимается равной **19,65%** из расчета:

$$K = R - g = 22,00\% - 2,35\% = 19,65\%$$

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. Случай неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе. Поправка принимается в размере 10% на время капитального ремонта, далее - 5%.

Динамика дохода:

Полученные нами ставки арендной платы относятся к текущему кварталу. Начиная со второго года, предполагается возможность увеличения уровня ставок аренды в среднем на 5%. Данное предположение сделано на основании прогнозов экспертов ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости «RWAY». В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 1%.

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

постоянные:

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

переменные:

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

Затраты текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:

Текущий ремонт включает затраты на обновление быстроизнашивающихся элементов и инженерного оборудования. Затраты на капитальный ремонт зданий учитывают затраты на обновление основных конструкций. Расходы на текущий ремонт рассчитывались индивидуально по данным строительных компаний.

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

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- a. затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;
- b. капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет;
- c. накопление происходит по ставке 9,42% (ставка по долгосрочным валютным вкладам в Сбербанке РФ).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула⁶:

$$\text{PMT} = C_r * \text{SFF}, \\ \text{SFF} = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n+i} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где:}$$

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;
C_r - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);
SFF - фактор фонда возмещения;
i - ставка дисконтирования (9,42%);
n - период дисконтирования (30 лет).

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

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице:

Таблица 5-5 Расчет расходов на замещение

Показатель	Значение
<i>Восстановительная стоимость здания с НДС в текущих ценах, руб</i>	16 023 000,00
<i>Общая площадь здания, кв. м</i>	457,80
<i>Площадь объекта оценки, кв. м</i>	457,80
<i>Восстановительная стоимость объекта оценки с НДС в текущих ценах, руб.</i>	16 023 000,00
<i>Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.</i>	4 806 900,00
<i>Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет</i>	30
<i>Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 9,42%)</i>	0,005635
<i>Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.</i>	27 087

Расходы на страхование:

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

⁶ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

Налог на имущество:

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

Премия за управление:

Премия за управление объектом недвижимости определена на уровне среднерыночной ставки в 2 %.

Прочие расходы:

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, общехозяйственные услуги, работы ЖСК. В течение прогнозного и постпрогнозного периода принимается, что величина прочих расходов меняться не будет, и будет составлять 2 % от действительного валового дохода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 5-6 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	457,80	457,80	457,80	457,80	457,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	5 896,28	6 191,09	6 500,64	6 825,67	6 893,93
Потенциальный валовой доход в год, руб.	2 699 317	2 834 281	2 975 993	3 124 792	3 156 041
Потери при сборе арендной платы, руб.	269 932	283 428	148 800	156 240	157 802
Действительный валовой доход, руб.	2 429 385	2 550 853	2 827 193	2 968 552	2 998 239
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>1 420 325</i>	<i>1 420 325</i>	<i>1 420 325</i>	<i>1 420 325</i>	<i>1 420 325</i>
расходы на текущий ремонт помещения и систем жизнеобеспечения	915 600	915 600	915 600	915 600	915 600
налог на недвижимость (имущество)	352 506	352 506	352 506	352 506	352 506
расходы на страхование	152 219	152 219	152 219	152 219	152 219
<i>Переменные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>72 882</i>	<i>102 034</i>	<i>113 088</i>	<i>118 742</i>	<i>119 930</i>
премия за управление	36 441	51 017	56 544	59 371	59 965
прочие услуги	36 441	51 017	56 544	59 371	59 965
<i>Капитальные резервы (расходы на замещение)</i>	<i>27 087</i>	<i>27 087</i>	<i>27 087</i>	<i>27 087</i>	<i>27 087</i>
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	909 091	1 001 407	1 266 693	1 402 398	1 430 897
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	22%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,905	0,742	0,608	0,499	0,451
Текущая стоимость денежного потока, руб.	822 727	743 044	770 149	699 797	
Сумма текущих стоимостей	3 035 717				
Ставка капитализации, %	21%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	6 813 795,24				
Текущая стоимость реверсии, руб.	3 073 021,65				
Сумма текущих стоимостей	6 108 738,65				
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	6 108 738,65				

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 25 ноября 2016 года без НДС составляет:

6 108 738,65 руб. (Шесть миллионов сто восемь тысяч семьсот тридцать восемь рублей 65 копеек.)

5.7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию 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	1,00	0,00
учет специфических особенностей объекта	0,00	1,00	0,00
наличие достоверной информации	0,00	1,00	0,00
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	1,00	0,00
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	1,00	0,00
учет рисков	0,00	1,00	0,00
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	1,00	0,00
Итоговое значение весов	не применялся	1,00	0,00

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0,00
Сравнительный	13 965 495,73	1,00	13 965 495,73
Доходный	6 108 738,65	0,00	0,00
Справедливая (рыночная) стоимость объекта без НДС, руб.			13 965 495,73
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб. (доля в праве 1/2)			6 982 700,00

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265, на 25 ноября 2016 года без НДС составляет округленно:

Доля в праве ½:

6 982 700,00 (Шесть миллионов девятьсот восемьдесят две тысячи семьсот рублей 00 копеек)

Генеральный директор, Оценщик
ООО «Сюрвей.ру»

Ан. А. Миронов



№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	457,80	РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д. 265	6 982 700,00
	Итого:			6 982 700,00

6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

6.1 Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 95, апрель 2016 года;
- 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.
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №239

6.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).

7 ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45

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 (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 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, упущенными по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

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 представление 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 **«16» апреля 2016 года** по **«15» апреля 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 Петроактивного 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 **«16» апреля 2010 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, утраты или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате снижения 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 (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

Страхователь

2

Страховщик

75

защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000** (Столычи) 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,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
 - второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
 - третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
 - четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
 - пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. 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.

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:
Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя:
(Генеральный Директор Миронов Антон Андреевич
на основании Устава.)



Страхователь _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



Страховщик _____

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022156/16

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
- 1.1. Миронов Антон Андреевич
 Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 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:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах» № 33

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



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022155/16

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Миронов Александр Андреевич
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 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 снесением 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,- (Стол тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Стол тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик

- 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:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах» № 33
Для страховых документов

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

ИНГОССТРАХ
INGOSSTRAX INSURANCE COMPANY
No 33



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы

(Ф.И.О. оценщика)

16.12.2001

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

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

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

№ по реестру 222

от « 30 августа 2006 г.

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.





НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002
ИНН 7717528407 КПП 771701001

Адрес: 115184, г. Москва, Климентовский пер. д.1 офис 305

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

тэл./факс: (495) 951-90-16, 951-24-69, тел.: (495) 507-78-54

Р/с 40703810300020000222в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МИНБ»
кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 297

из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

Настоящая выписка из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» выдана по заявлению

Миронова Александра Андреевича

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

о том, что

Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков **Некоммерческого партнерства**
(выявляется подчеркиванием)

**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

«30» августа 2006

за регистрационным № 222

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

№ 2860-12

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

Паспорт 45 11 №627662 выдан
(Ф.И.О. оценщика)
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

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

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

№ по реестру 223 от « 30 августа 2006 г. года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)



Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 661-80-90, 502-99-19, 507-78-54
E-mail: armo@sroarmo.ru

Выписка № 33 -07/12

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

11 июля 2012 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Миронова Антона Андреевича

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

о том, что **Миронов Антон Андреевич**

(Ф.И.О. оценщика)

(Не) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

30 августа 2006 г. за регистрационным № 223

Генеральный директор

Е. В. Петровская





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

16.05.2016 № 07-03719/16

на № б/н от 11.05.2016

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева
(495) 531-08-00, доб. 11-93



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"16" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 30.05.2014г.

Субъект (субъекты) права: 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, доля в праве 1/2

Объект права: Нежилое помещение. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 457.8 кв.м, 1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39, Адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0508006:549

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июня 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/570/2014-514

Регистратор

Ремизова Н. В.



63-АМ № 157390

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Кошарский Андрей Исаакович, доля в праве: 1/2

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



Регистратор

Ремизова Н. В.





**ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Паргуса, дом 207, офис 31, Бизнес Центр
Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29
<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru**

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

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Прогнозы по стране

В России на следующий 2016 год, предположительно, произойдет падение потребительского спроса на недвижимость и уменьшение объемов строительства. Связано это с санкциями, политическим и экономическим кризисом.

Рынок недвижимости остается стабильным только за счет того, что люди вкладывают свои средства в жилье, так как оно относится к стабильным вложениям. Однако вскоре можно ожидать, что люди перестанут приобретать жилые метры, что окончательно ухудшит ситуацию. Падение спроса же ожидаемо из-за меньшей доступности ипотеки, нестабильности.

Прогнозируется спад продаж по ипотечному кредитованию примерно в половину. Особенно касается это первичного рынка. На вторичном рынке все останется более или менее стабильным, так как он считается более надежным.

Прогноз аналитиков свидетельствует, что в предстоящем году можно ждать падение спроса на недвижимость. Спрос упадет примерно на 30%. Некоторые предрекают падение на 50%. Усугубить положение может тот факт, что ранее люди активно приобретали недвижимость, так как это было стабильным вложением. Сейчас же люди будут продавать квартиры, и застройщикам придется конкурировать еще и с частными продавцами.

Прогнозы риэлторов еще менее утешительны. Инвестиционный поток в недвижимость очень мал, а потому можно предрекать обрушение рынка недвижимости. Риэлторы считают, что цены на жилые метры особо снижаться не будут.

Последние новости на эту тему сложно назвать точными, так как стабильности нет, грядет экономический кризис, и никто не знает, что будет далее. Кроме того, возросли волнения. Рынок недвижимости находится в затишье. Однако квартиры в мегаполисах продолжают покупать, а застройщики по-прежнему работают над своими проектами.

Можно сказать, что ситуация слишком нестабильна, чтобы давать конкретные прогнозы. Аналитиками предложены примерные пути развития ситуации, однако точно об обстановке на рынке недвижимости в 2016 году не знает никто. Ситуация зависит не только от действий застройщиков, но и от экономической ситуации и действий людей, купивших недвижимость или собирающихся ее купить.

<http://god2016.su/prognoz-sen-na-nedvizhimost-2016/>

Положение Самарской области в рамках ПФО (кратко).

В текущем году в условиях общей нестабильной макроэкономической обстановки, связанной с введением экономических санкций в отношении России, низким уровнем цен на нефть, курса рубля к иностранным валютам, ограничениями в привлечении кредитных ресурсов, социально-экономическая ситуация в Самарской области носит достаточно напряженный характер. Наряду с положительной динамикой развития промышленности, жилищного строительства по ряду отраслей экономики наблюдается спад. Действие негативных макроэкономических и геополитических



**ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партизанский, дом 207, офис 31, Бизнес Центр
Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29
<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru**

факторов обусловило снижение внешнеторгового оборота Самарской области, повлияло на замедление развития инвестиционно-строительной сферы. Относительно высокий уровень инфляции привел к снижению реальных денежных доходов и реальной заработной платы населения, и, как следствие, потребительского спроса.

В 2015 году по большинству показателей, характеризующих уровень развития, Самарская область сохранила рейтинговые позиции 2014 года среди регионов Приволжского федерального округа. Вместе с тем Самарский регион занял первое место по объему импорта и вошел в тройку лидеров по размеру среднемесячной заработной платы. По объему экспорта, среднедушевому объему строительных работ и среднедушевому обороту розничной торговли Самарская область переместилась на 4-е место.

По динамике развития Самарская область поднялась вверх на четыре позиции по индексу промышленного производства и индексу физического объема платных услуг населению, на три позиции – по индексу потребительских цен на товары и услуги. Особо стоит отметить активное развитие жилищного сектора, по темпам роста которого Самарская область стала лидером среди регионов ПФО.

Однако ухудшились позиции по индексу производства валовой продукции сельского хозяйства, индексам физического объема инвестиций в основной капитал и строительных работ, реальной заработной плате, индексу физического объема оборота розничной торговли.

В целом в 2015 году развитие промышленного комплекса области будет определяться преимущественно динамикой внутреннего спроса. Продолжится реализация комплекса мероприятий по поддержке развития промышленного комплекса Самарской области, в том числе развитие кластерных образований, индустриальных парков, а также крупных инвестиционных проектов.

(Из документа «Итоги социально-экономического развития Самарской области за январь-август 2015 г. и ожидаемые итоги развития за 2015 г.»)

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок предложений в сегменте офисной недвижимости г. Самары в первом квартале 2016 года выглядел следующим образом: к продаже выявлено 1055 объектов, в аренду предложено 2477 объектов. Эти объекты позиционируются только как офисные или с возможностью использования под офисы.

ПРОДАЖА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Среднезвешенная
В целом по г.Самара	1 055	317 696	14 262 008 832	10 000	152 630	44 892



ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партизанский, дом 207, офис 31, Бизнес Центр

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29
<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

Диапазон стоимости предлагаемых к продаже офисных помещений лежит в пределах от 10 000 до 152 630 рублей за квадратный метр. Минимальная стоимость запрашивается за помещение 311 кв.м в цокольном этаже в новом доме около ТЦ «Космопорт» в Советском районе. Максимальная стоимость - в Кировском районе на углу пр.Кирова и ул.Ставропольской у помещения 19 кв.м.

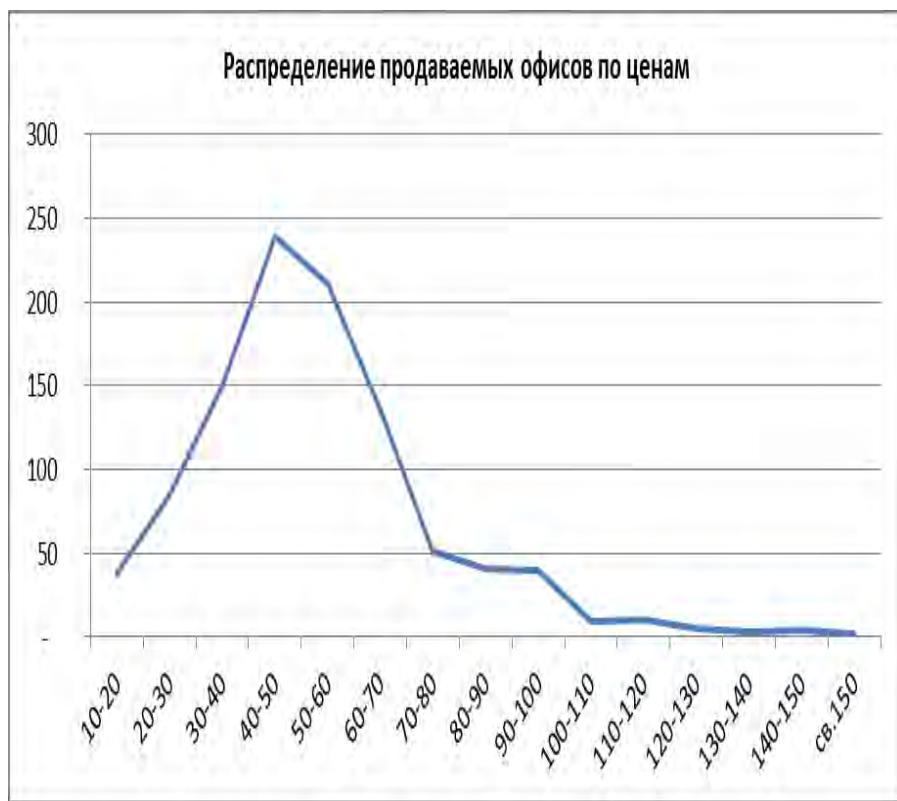
Средневзвешенная стоимость по городу составила 44 892 рубля за квадратный метр.

Широкий ценовой диапазон предлагаемых к продаже помещений объясняется большим разнообразием характеристик объектов. В нижнем ценовом диапазоне, как правило, предлагаются помещения, расположенные в промышленных зонах города, в районе улиц Алма-Атинская, Товарная и т.д., а также требующие ремонта (или в состоянии черновая отделка) или находящиеся на цокольных этажах. В сегменте офисной недвижимости влияние фактора «цокольный этаж» на стоимость оказывает достаточно весомое влияние.

К верхнему ценовому сегменту относятся помещения с дорогим высококачественным ремонтом, расположенные в местах с традиционно высокой деловой активностью или в современных офисных центрах. Например офисы в новом здании в Самарском районе около речного вокзала площадью 400 кв.м по 150 000 руб./кв.м. Также достаточно дорого продаются небольшие помещения вблизи транспортных узлов и станций метро.

59% от общего количества предложения помещений офисов находится в ценовом диапазоне от 30 000 до 60 000 руб. за кв.м и можно говорить о сложившемся ценовом равновесии «стоимость-качество» в среднем ценовом сегменте офисных площадей.

Цена, тыс.руб .кв.м	Колич. объектов
10-20	38
20-30	85
30-40	150
40-50	239
50-60	211
60-70	135
70-80	51
80-90	41
90-100	40
100-110	9
110-120	10
120-130	5
130-140	3
140-150	4
св.150	2
Итого для анализа	1 023



Ось X – диапазон удельных цен, ось Y – количество объектов



ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партизанский, дом 207, офис 31, Бизнес Центр

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29
<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

В нижнем ценовом сегменте до 30 000 руб./кв.м находятся низкокачественные, приспособленные под офисы помещения, которые зачастую расположены в цокольных этажах старых зданий.

Распределение продаваемых офисов по площадям:

Диапазон площадей, кв.м	Количество
до 50	223
51-100	215
101-150	134
150 - 200	113
200 - 250	70
250 - 300	54
300 - 400	60
400 - 500	35
501 - 1000	90
свыше 1000	61
Всего	1055

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	4 кв. 2015	1 кв. 2016
Средневзвешен- ная стои- мость 1 кв.м., руб.	46 152	44 878	45 819	44 714	43 218	44 501	50 464	45 539	44 892
Изменение относительно начала 2014 г.	0%	-3%	-1%	-3%	-6%	-4%	9%	-1%	-3%





ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партизанский, дом 207, офис 31, Бизнес Центр

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29
<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Предложение объектов на аренду по районам г. Самары в первом квартале 2016г. выглядело следующим образом:

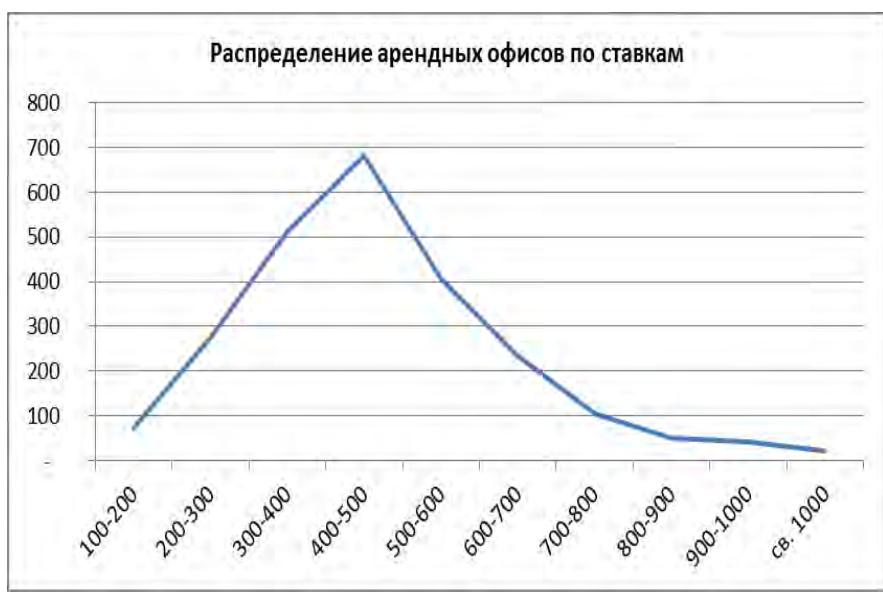
Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб./мес.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
В целом по г.Самара	2 477	392 915	202 351 225	100	1 667	515

Широкий ценовой диапазон арендных ставок предлагаемых в аренду помещений (также как и продаваемых) объясняется большим разнообразием характеристик предлагаемых объектов.

Диапазон ставок предлагаемых к аренде офисных помещений составляет 100 – 1667 рублей за квадратный метр. Минимальную ставку запрашивают за помещение 55 кв.м на территории промпредприятия в Советском районе. Максимальная ставка у помещения 6 кв.м в офисном центре «Скала-Холл» в Октябрьском районе. Также высокие ставки устанавливаются на помещения на центральных улицах города либо в проходных местах, а также на помещения класса «А».

Максимальное число предложений приходится на ценовой диапазон от 300 до 700 рублей за один квадратный метр в месяц. Такая арендная ставка предлагается за 76% всех предлагаемых в аренду объектов, а 28% всех предложений расположено в диапазоне от 400 до 500 руб./кв.м./мес.

Цена, руб./кв.м/ Мес.	Количество о объектов
100-200	72
200-300	276
300-400	512
400-500	682
500-600	405
600-700	234
700-800	104
800-900	51
900-1000	41
св. 1000	22
Итого для анализа	2 399





ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партизанский, дом 207, офис 31, Бизнес Центр

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29
<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Период	1 кв. 2014	2 кв. 2014	3 кв. 2014	4 кв. 2014	1 кв. 2015	2 кв. 2015	3 кв. 2015	4 кв. 2015	1 кв. 2016
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м./мес.	549	595	556	522	568	545	529	508	515
Изменение относительно начала 2014 года	0,0%	8,4%	1,2%	-4,9%	3,5%	-0,7%	-3,6%	-7,5%	-6,2%



Распределение арендных офисов по площадям:

Диапазон площадей, кв.м	Количество
до 25	607
26 - 50	540
51-100	490
101-150	235
150 - 200	150
200 - 250	122
250 - 300	55
300 - 400	91
400 - 500	44
501 - 1000	89
свыше 1000	54
Всего	2477



**ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Партизанский, дом 207, офис 31, Бизнес Центр**

**Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29
<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru**

Две трети всех предложений по аренде относятся к небольшим (до 100 кв.м) помещениям, которые арендуются небольшими организациями.

Так же, как и в сегменте продаж, в верхнем ценовом диапазоне существует более сильная дифференциация ставок аренды помещений, которая зависит, в основном, от местоположения. Традиционно самые высокие цены встречаются в Ленинском районе, однако заметна тенденция перемещения дорогих офисных помещений из исторического центра в Октябрьский, Железнодорожный, Промышленный районы.

Нижний ценовой диапазон аренды представлен незначительным количеством объектов, которые не влияют на общую картину офисных помещений в Самаре. Верхний ценовой диапазон (выше 700 руб./кв.м) определяется помещениями с высокими потребительскими характеристиками по местоположению и качеству отделки. Однако здесь наблюдается некоторый субъективизм в назначении ставки аренды. (Это можно выявить, рассчитывая рыночную стоимость такого помещения через ставку капитализации дохода, которая оказывается выше, чем типичная для помещений подобного качества).

Избыток предложений на рынке аренды заставляет собственников предлагать в аренду офисные помещения по свободному назначению, но ставку аренды стараются сохранить как для офисного.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,

Информация о спросе.

Наличие достаточного количества предложений на рынке г.Самары в сегменте офисной недвижимости предоставляет инвестору возможность самостоятельно подобрать объект для приобретения или под аренду. Имеющееся в средствах массовой информации незначительное количество объявлений о спросе офисных и универсальных площадей в большинстве случаев представляют собой сбор информации риэлторскими компаниями и привлечение потенциальных продавцов недвижимости.

Таким образом, маркетинговая подоплека информации о требуемых объектах не позволяет с уверенностью говорить о настоящем покупательском спросе и тем более проводить его анализ.

Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование офисных помещений:

- размеры,
- качество отделки помещений,
- местоположение,
- транспортная доступность и наличие парковки,
- этаж расположения.



ГК «Институт оценки»
443011, г. Самара, ул. 22 Паргуса, дом 207, офис 31, Бизнес Центр

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29
<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный коэффициент показывает взаимосвязь между величиной дохода от сдачи в аренду коммерческого объекта и его возможной стоимостью на рынке недвижимости. В идеале на стабильном рынке недвижимости **ставка капитализации (СК)** незначительно колеблется около определенной величины.

В нашем случае СК - отношение валового операционного годового дохода, приносимого данным объектом недвижимости, к его стоимости на текущий момент.

Валовой операционный доход – это общий потенциальный доход от недвижимости без вычетов операционных расходов (возможных затрат на содержание объекта до уплаты налогов), которые существенно разнятся для различных типов объектов.

На развитом рынке недвижимости СК можно рассчитать на основании предложения объектов недвижимости одновременно и для продажи и для аренды. По таким парам предложений рассчитывается годовой потенциальный доход по каждому данному объекту, и полученный результат делится на предлагаемую стоимость этого объекта. Выборка парных предложений представлена ниже (подробные сведения находятся в архиве оценщика).

На основании рыночных данных **ставка капитализации для г. Самара по офисным помещениям колеблется от 0,074 до 0,150 и в среднем составила 0,11**, что означает средний срок возврата инвестиций при приобретении объекта около 9,1 года.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Средневзвешенная цена предложения на продажу по г. Самара составляет 44 892 руб./кв.м.
- Диапазон цен по г.Самара - от 10 000 до 150 000 руб./кв.м
- За последние 2 года существенных изменений цен не произошло, однако есть небольшая тенденция роста.
- На рынке аренды офисных помещений разброс ставок от 100 до 1500 руб./кв.м/мес.
- За прошедшие 2 года средневзвешенная ставка аренды достаточно стабильна, однако есть незначительная тенденция спада.
- Ставка капитализации имеет тенденцию к снижению, а средний срок возврата инвестиций в сегменте офисных помещений, соответственно, растет.

Анализ рынка составлен на основании базы данных «ОЦЕНЩИК», рег. №2016620707.

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

Мы отправим на ваш номер sms со ссылкой на приложение

+7

[ОТПРАВИТЬ](#)

Приложение ЦИАН доступно для iOS, Android и Windows Phone.
Вы можете скачать его бесплатно в вашем магазине приложений.

[Каталог специалистов](#) [Поиск по карте](#) [Оценка](#)

0 [Вход](#)

[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Посуточно](#) [Коммерческая](#)

[Добавить объявление](#)

офис

Самарская область, Самара, район Октябрьский,
Полевая ул. [Показать на карте](#)

12 950 000 руб.
34 079 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-64-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 380 м²

Этаж: 2 из 2

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 380 м²

В самой деловой части города продаётся офисное помещение: второй этаж двухэтажного здания. Отличный свежий ремонт, 22 кабинета, 2 санузла. Свое отопление АГВ. Свободная парковка, удобные подъездные пути. Звоните нам прямо сейчас и едем смотреть! Будьте первыми и успешными во всем! Возможность скидки обсуждается!

Ивановой Дарии

+7 846 233-64-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Продать быстрее](#)

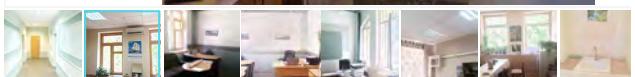
Просмотров: всего 35, за сегодня 2

Платное

вчера, 02:50



ЦИАН ID 4481638



Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

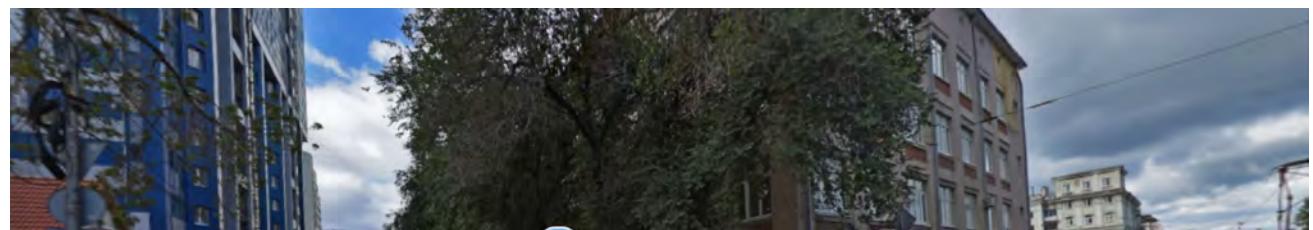
[КАРТА](#)

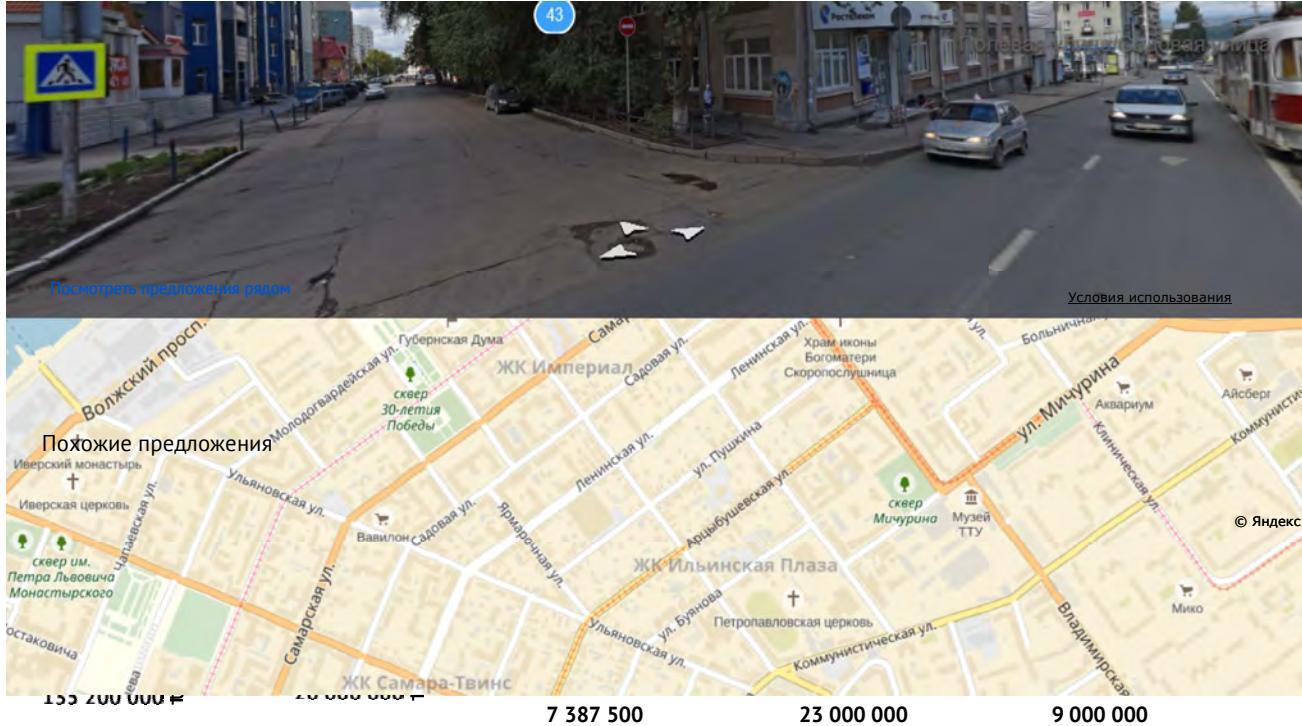
[360°](#)

[ПАНОРНЫ](#)

[3D](#)

[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)





Продажа квартир в Самаре | Купить вторичку - 1-комнатные квартиры в поселке Кряк города Самары | Купить вторичку - 1-комнатные квартиры в поселке Совхоз Волгарь города Самары | Купить вторичку - 3-комнатные квартиры в поселке Кряк города Самары | Купить помещение в Самаре | Купить офис до 50 м² в Самаре | Купить офис до 200 м² в Самаре | Купить офис до 30 м² в Самаре | Купить офис до 200 м² в Самаре | Купить офис до 30 м² в Самаре

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

0 Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

[Добавить объявление](#)

офис

Самарская область, Самара, район Ленинский, ул. Братьев Коростелевых, 99 [Показать на карте](#)**3 500 000 руб.**35 000 руб. за м²[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-64-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объектеПлощадь: 100 м²

Этаж: 2 из 2

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 100 м²

Продается офисное помещение на пересечении ул. Вилоновской и ул. Бр. Коростелевых. Площадь 100 кв. м. Удобные подъездные пути и транспортная доступность, круглосуточный доступ, благоприятный, густонаселенный район. Идеально под турфирму, салон красоты, и мн. др. Внутренние перегородки гипсокартонные, можно изменить конфигурацию помещения.

Ивановой Дарии

+7 846 233-64-07

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

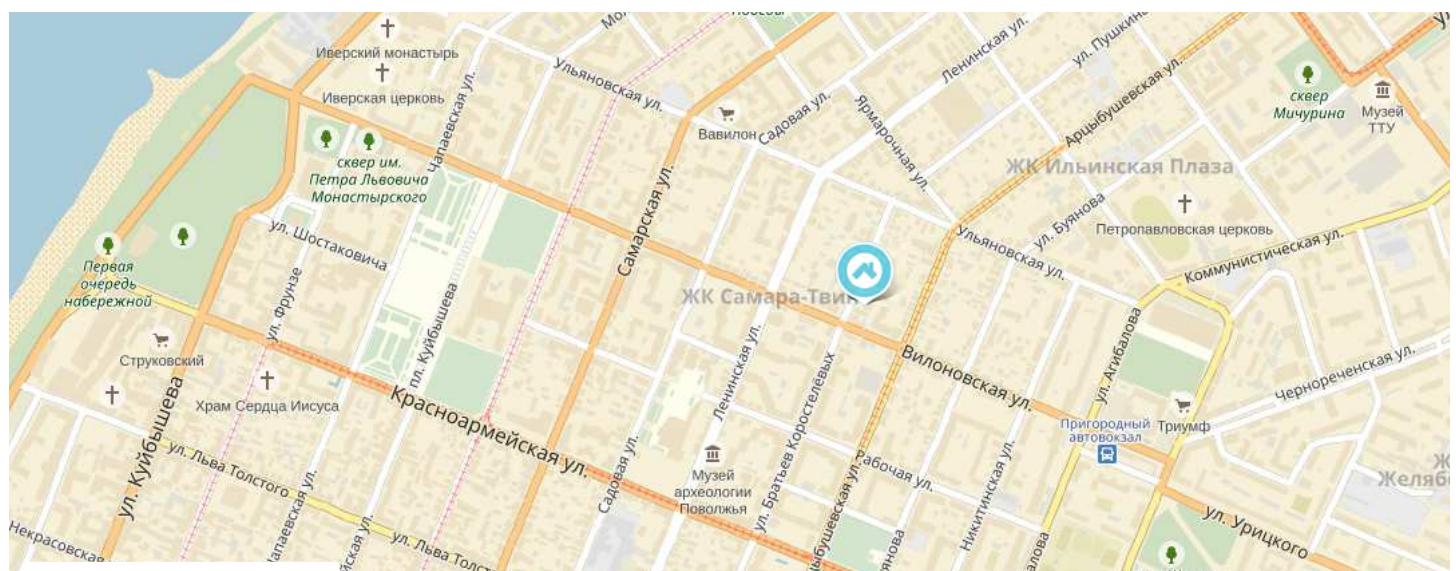
[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 47, за сегодня 1

P Платное

вчера,

02:50

**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#)[360°](#)[ПАНОРАМЫ](#)[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)**офис**[Об объекте](#) [На карте](#)**3 500 000 руб.**

Ивановой Дарии

[Показать телефон](#)

98

офис[Об объекте](#) [На карте](#)**10 200 000 руб.**

ID:7311299

[Показать телефон](#)[Аренда](#) [Продажа](#) [Новостройки](#) [Посуточно](#) [Коммерческая](#)[Добавить объявление](#)

офис

Самарская область, Самара, район Ленинский, Красноармейская ул. [Показать на карте](#)**10 200 000 руб.**34 035 руб. за м²[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-69-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объектеПлощадь: 300 м²

Этаж: 12 из 12

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 300 м²

Продают неж. помещение-пентхаус на 12/12 эт., кирпичный 2-санузла по 3,5 м, комнаты (24,0 8,7 37,3 16,0 56,9 40,2 20,5) коридорного типа, дом, панорамный вид на город. .

[iцианд](http://samara.cian.ru/sale/commercial/7182580/) <http://samara.cian.ru/sale/commercial/7182580/>

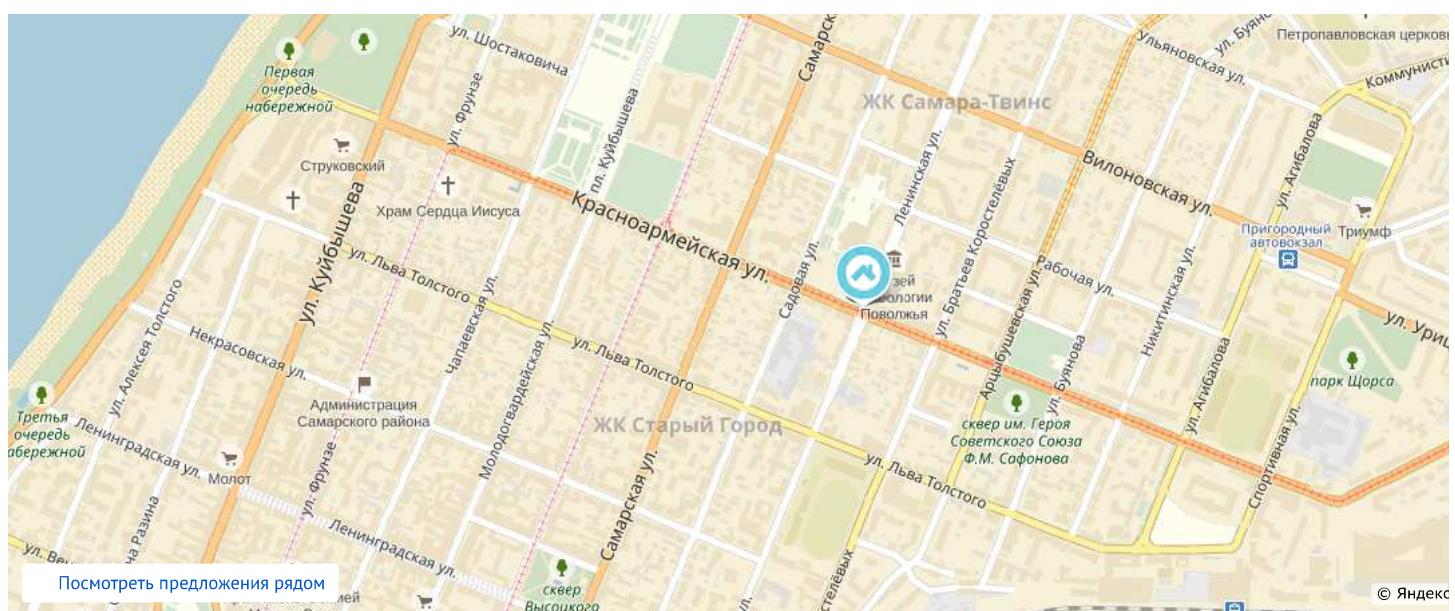
ID:7311299

+7 846 233-69-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 51, за сегодня 1 ₽ Платное 21 ноя, 15:50


**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#)[ПАНОРНЫЕ](#)[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)

Поделиться в



Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

0 Вход

офис[Об объекте](#) [На карте](#)

Железнодорожный, Красноармейская ул., 70

[Показать на карте](#)**10 190 000 руб.**33 967 руб. за м² Следить за изменением цены

+7 846 233-68-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объектеПлощадь: 300 м²

Этаж: 12 из 12

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 300 м²Продажа офиса 300 м² по улице Красноармейская, 70 (Железнодорожный район).

12 этаж, 7 комнат, санузел, коридор, лоджии, дом кирпичный, хорошая отделка и ремонт во всех помещениях офиса, все необходимые коммуникации, телефон, интернет. Вход через жилой подъезд, лифт, проход в офис через балкон.

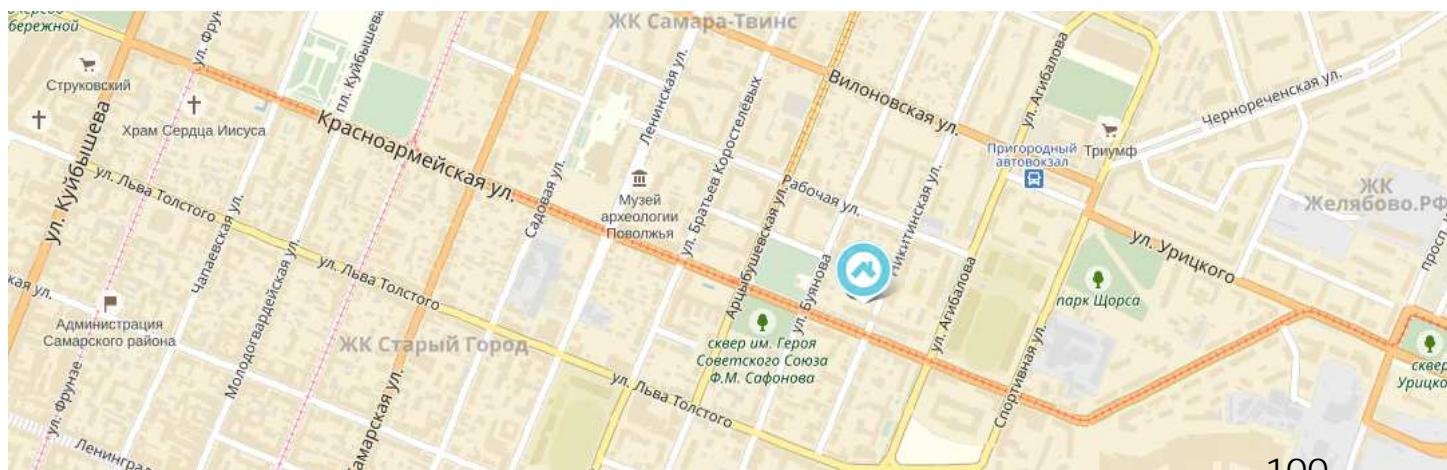
Индивидуальность помещения, ненормированное рабочее время и наличие всех удобств позволяют использовать его круглосуточно. Оформлено свидетельство о собственности.

Идеально подходит под офис с любой посещаемостью по времени суток. Это: Студия (фотостудия, творческая или художественная мастерская, дизайна), Бюро (проектное, конструкторское, архитектурное), Ателье (модельное, индивидуального пошива), Агентство (рекламное, кадровое, недвижимости), Фотостудия, издастельство, полиграфия. Учебные классы для проведения тренингов и семинаров. Хорошая транспортная развязка, панорамный вид на Город и реку Самарку, Рядом Железнодорожный вокзал.

Правильный Выбор

+7 846 233-68-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги[Рассчитать стоимость переезда](#)

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

0 Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

[Добавить объявление](#)

офис

Самарская область, Самара, район Октябрьский,

[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 38, за сегодня 1

P Платное вчера, 01:40

офис

[Об объекте](#) [На карте](#)

12 500 000 руб.

ID:7311299

[Показать телефон](#)[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-69-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объектеПлощадь: 370 м²

Этаж: 3 из 3

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 370 м²

Отдельный вход, оснащеный постом охраны,. Все коммуникации в хор. состоянии, Возможна продажа по частям.



ID:7311299

+7 846 233-69-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#)[360° ПАНОРАМЫ](#)[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)[Посмотреть предложения рядом](#)

© Яндекс

Поделиться в



Похожие предложения

<http://samara.cian.ru/sale/commercial/6644166/>

101

1/2

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

0 Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

[Добавить объявление](#)

офис

Самарская область, Самара, район Ленинский, Галактионовская ул., 132 [Показать на карте](#)**50 000 руб. в месяц**6 000 руб. за м² в год, комиссия 50%, для агента 50%[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 60, за сегодня 1

Платное

вчера, 02:50

**50 000 руб. в месяц**

ID:7081798

[Показать телефон](#)**офис**[Об объекте](#) [На карте](#)

Тип аренды: прямая

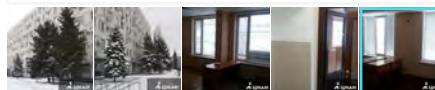
Срок аренды: длительный

Об объектеПлощадь: 100 м²

Этаж: 4 из 6

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 100 м²Аренда.
ул. Галактионовская, 132/ Молодогвардейская, Ленинский р-н.
Общая площадь: 100 кв. м.

ID:7081798

+7 846 233-66-54

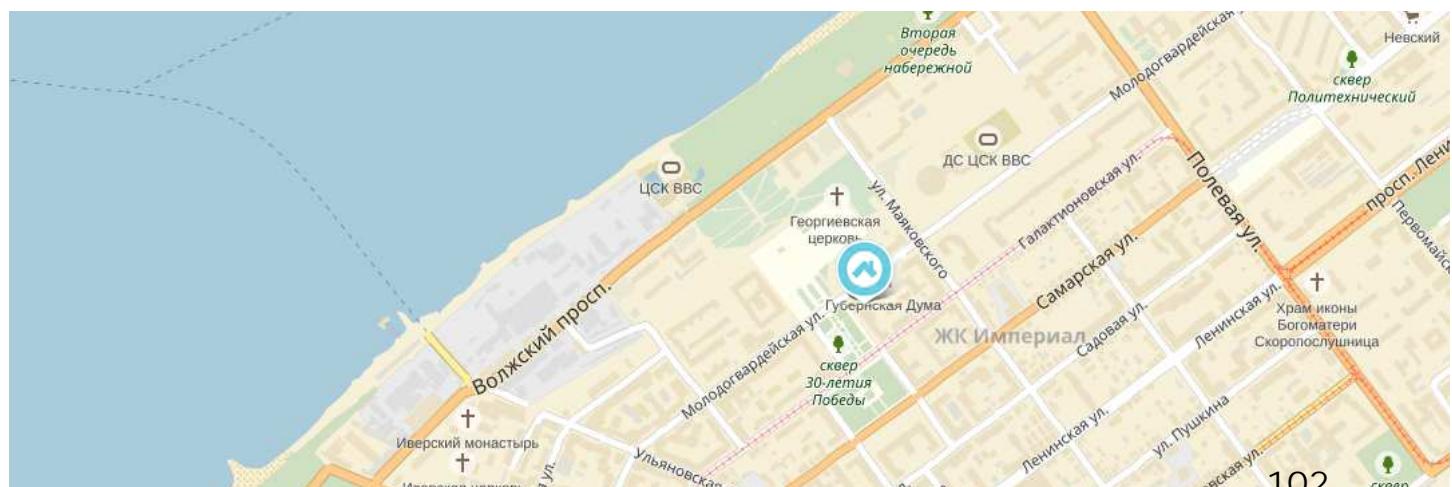
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)

КАРТА

ПАНОРНЫ

ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

0 Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

[Добавить объявление](#)

офис

Самарская область, Самара, район Ленинский, Ленинская ул., 224 [Показать на карте](#)**80 500 руб. в месяц**6 038 руб. за м² в год, комиссия 50%, для агента 50% Следить за изменением цены

+7 846 233-66-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 47, за сегодня 2

Платное

вчера, 02:50

**80 500 руб. в месяц**

ID:7081798

[Показать телефон](#)**офис**[Об объекте](#) [На карте](#)**ОБЪЕКТ**Площадь: 160 м²
Этаж: 1 из 17**О здании**Тип здания: отдельно стоящее здание
Общая площадь: 160 м²Аренда.
ул. Ленинская, 224/Ярмочная, Ленинский р-н.
Общая площадь 160 кв. м., 1-й этаж.

Сдается в аренду помещение под офис компании на улице Ленинской. Центральный, деловой район города. Отдельный вход, качественный ремонт, пять кабинетов. Все коммуникации, охранно-пожарная сигнализация, железная дверь, на фасаде место под рекламу, телефон, интернет. Отлично подходит под офис компании и т. д.

Цена: 505 руб. /кв. м.
Общая стоимость: 80 500 руб.

ID:7081798

+7 846 233-66-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

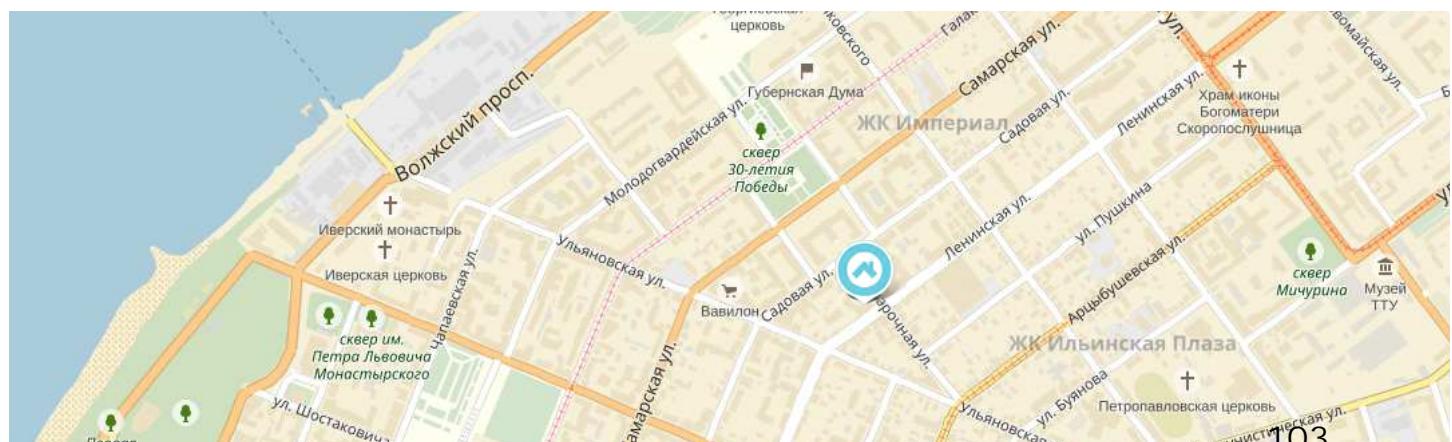
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)

КАРТА

360°

ПАНОРНЫ

ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

0 Вход

офис

Об объекте На карте

68 750 руб. в месяц

ID:123989

[Показать телефон](#)Ульяновская ул., 52 [Показать на карте](#)**68 750 руб. в месяц**6 600 руб. за м² в год, комиссия 50%, для агента 50%[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-69-25

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая

Срок аренды: длительный

**Об объекте**Площадь: 125 м²

Этаж: 5 из 16

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 125 м²

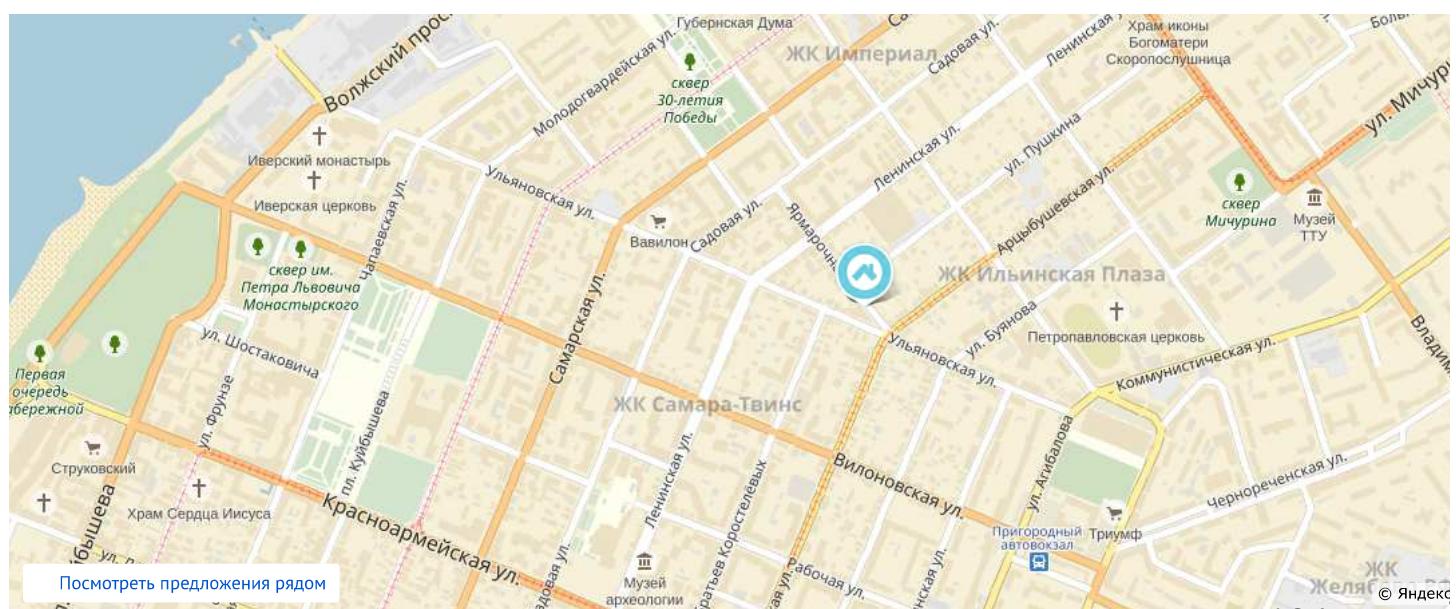
Помещение с качественной отделкой в офисном центре Галактика. 1 просторный кабинет, свободная планировка (124,9 кв. м). Отдельный санузел. Принудительная система вентиляции. В наличии есть и другие помещения меньшей площади. Отличная проходимость, хорошая транспортная развязка. 550 рублей/ квадратный метр + коммунальные платежи.



ID:123989

+7 846 233-69-25

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Дополнительные услуги[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#)[360°](#)[ПАНОРАМЫ](#)[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

0 Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

[Добавить объявление](#)

офис
Самарская область, Самара, район Ленинский,

офис[Об объекте](#) [На карте](#)[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-67-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая

Срок аренды: длительный

Об объектеПлощадь: 128 м²

Этаж: 1 из 11

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание

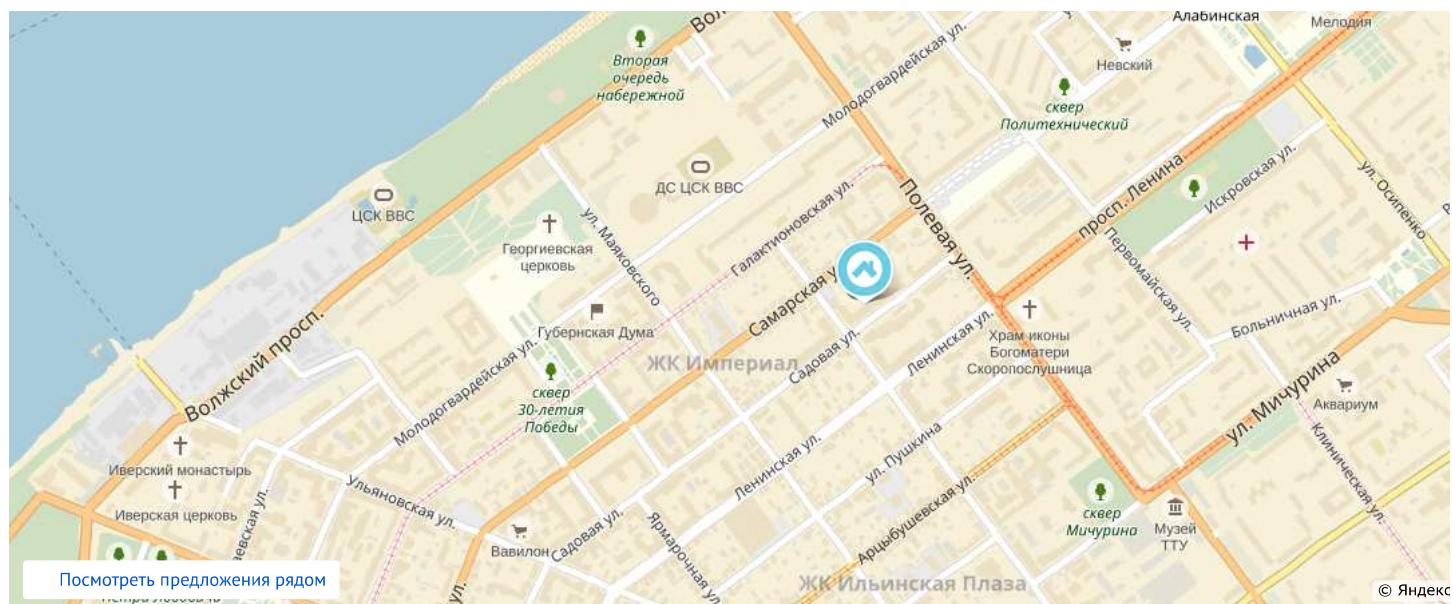
Общая площадь: 128 м²

Сдается в аренду нежилое помещение под офис в центральном районе города. Район современной застройки, развитая инфраструктура. Качественный ремонт, удобная планировка, все коммуникации, ж/б перекрытия. Удобные подъездные пути, парковка.

Пять звезд

+7 846 233-67-35

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#)[ПАНОРАМЫ](#)[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)[Посмотреть предложения рядом](#)

Поиск домов с привидениями в мобильном приложении ЦИАН

[ПОДРОБНЕЕ](#)

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка

0 Вход

Аренда Продажа Новостройки Посуточно Коммерческая

[Добавить объявление](#)

офис
 Самарская область, Самара, район Ленинский,

офис[Об объекте](#) [На карте](#)[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-69-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая

Срок аренды: длительный

Об объектеПлощадь: 97 м²

Этаж: 4 из 17

О зданииОбщая площадь: 97 м²

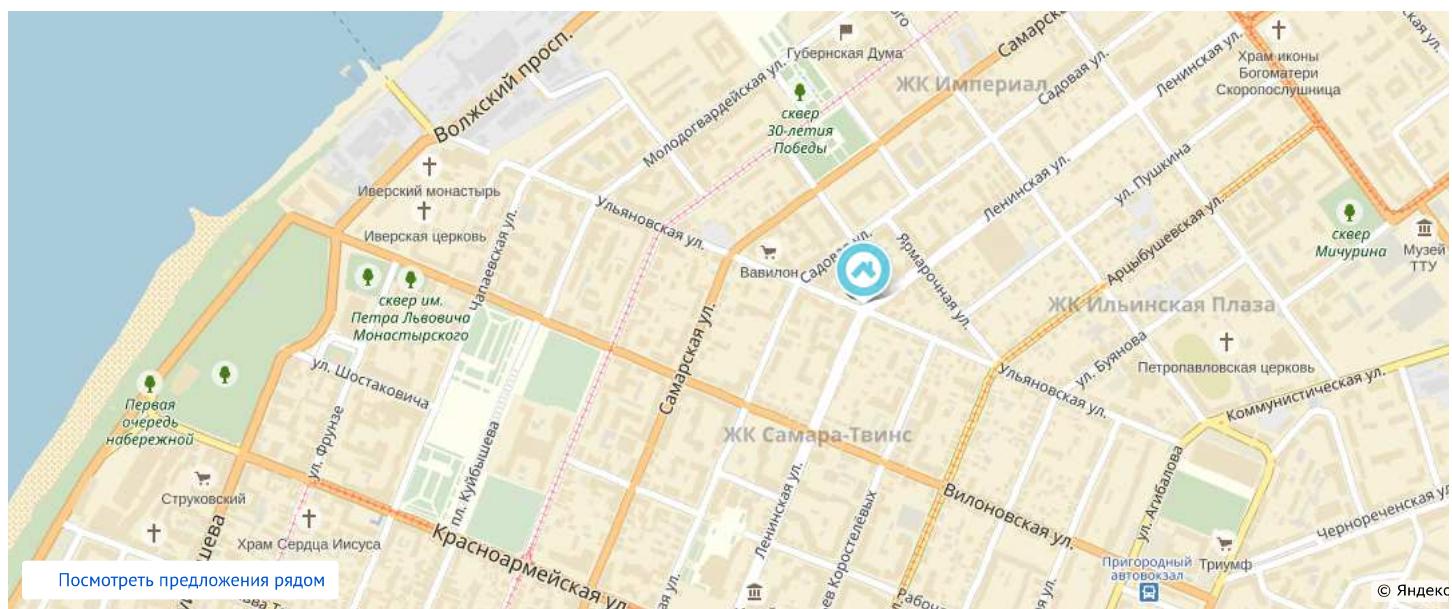
89179492838 Есть еще 107, 128, 190 кв.м, 500 руб./ кв.м ком. платежи

РИЭЛТИ

+7 846 233-69-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

НЕТ ФОТО

Дополнительные услуги[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#)[ПАНОРАМЫ](#)[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)[Поделиться в](#)

