



**УТВЕРЖДАЮ**  
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**№500-178-2/1-1216-02**

**по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого  
имущества:**

**Нежилые помещения общей площадью 1 995,60 кв.м.**

**по адресу:**

**Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная,  
д. 45.**

**по состоянию на 05 декабря 2016 года.  
(дата составления отчета: 05 декабря 2016 года).**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У.  
ЗПИФ рентный «Коммерческая  
недвижимость»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»**

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

На основании договора №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительного соглашения №2/1 от 29.11.2016 г. заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» и ООО «Сюрвей.ру», специалисты произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости нежилой недвижимости по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45 общей площадью 1 995,60 кв. м.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 05 декабря 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 05 декабря 2016 года без НДС округленно составляет:

**41 874 200,00 (Сорок один миллион восемьсот семьдесят четыре тысячи двести 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

<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
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
<b>2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
2.1 Краткие данные об оценщиках .....	9
2.2 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки .....	10
2.3 Организации, привлекаемые к проведению оценки .....	10
2.4 Основные ограничения и пределы применения результата оценки .....	10
2.5 Допущения согласно заданию на оценку .....	11
2.6 Ограничения связанные с предполагаемым использованием .....	11
2.7 Основные допущения, на которых основывалась оценка .....	11
2.8 Стандарты оценки, используемые в процессе работы .....	12
2.8.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: .....	12
2.8.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: .....	12
2.8.3 Международные стандарты оценки.....	12
2.9 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	13
2.10 Сведения о независимости оценщика.....	14
2.11 Заявление оценщика .....	14
<b>3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....</b>	<b>15</b>
3.1 Общие понятия и определения .....	15
3.2 Общие положения об оценке недвижимости .....	18
3.3 Основные положения.....	18
3.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	20
3.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	21
3.3.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	21
3.4 Выводы (определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки). .....	22
<b>4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ .....</b>	<b>23</b>
4.1 Основные экономические и социальные показатели.....	23
4.2 Экономическая ситуация в Российской Федерации .....	24
4.3 Валовой внутренний продукт .....	24
4.4 Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности .....	25
4.5 Промышленное производство.....	27
4.6 Сельское и лесное хозяйство .....	29
4.7 Строительство.....	34
4.8 Транспорт.....	37
4.9 Цены .....	39
4.10 Анализ рынка объекта оценки .....	40
<b>5 Оценка недвижимого имущества .....</b>	<b>41</b>

---

5.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
5.1.1 Местоположение и характеристики объекта оценки .....	41
5.1.1.1 Местоположение на карте г. Самара .....	41
5.1.1.2 Местоположение на карте района .....	42
5.1.1.3 Местоположение на карте района .....	43
5.1.2 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	44
5.2 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	44
5.3 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	44
5.3.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	46
5.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	47
5.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	48
5.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	56
5.6.1 Определение ставки дисконтирования .....	62
5.7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	72
<b>6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>75</b>
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	75
6.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ .....	76
<b>7 ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>77</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45 общей площадью 1 995,60 кв. м.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Нежилое помещение	1190,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	63-АД 585848 от 16 апреля 2010 года
2	Нежилое помещение	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	63-АД 585846 от 16 апреля 2010 года
3	Нежилое помещение	150,60	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	63-АД 585847 от 16 апреля 2010 года
4	Нежилое помещение	53,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	63-АД 585845 от 16 апреля 2010 года
5	Нежилое помещение	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	63-АД 585850 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 4233/24820)
6	Нежилое помещение	105,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	63-АД 585849 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 2217/10500)
<b>Итого:</b>		<b>1 995,60</b>		

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №2/1 от 29.11.2016 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	58 937 020,97	0,50	29 468 510,49
Доходный	24 811 449,52	0,50	12 405 724,76
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки без НДС, руб.</b>			<b>41 874 235,25</b>
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.</b>			<b>41 874 200,00</b>

#### 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 05 декабря 2016 года без НДС составляет: **41 874 200,00 (Сорок один миллион восемьсот семьдесят четыре тысячи двести рублей 00 копеек.).**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб., округленно
1	Нежилое помещение	1190,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	24 976 377,5
2	Нежилое помещение	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	5 208 045,0
3	Нежилое помещение	150,60	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	3 160 078,4
4	Нежилое помещение	53,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1 118 409,6

5	Нежилое помещение	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	5 208 045,0
6	Нежилое помещение	105,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	2 203 244,5
	<b>Итого:</b>	<b>1 995,60</b>		<b>41 874 200,00</b>

## 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	05 декабря 2016 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Генеральный договор №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №2/1 от 29.11.2016 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилые помещения общей площадью 1 995,60 кв.м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №2/1 от 29.11.2016 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительного соглашения №2/1 от 29.11.2016 г.)
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» 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.
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	05 декабря 2016 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 29 ноября 2016 года по 05 декабря 2016 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-178-2/1-1216-02
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-

	Черногрязская, д. 22, стр. 1.
<b>Телефон:</b>	(+7 495) 509-22-72.
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45.
<b>ОГРН:</b>	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва.
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	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.

## 2.1 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Миронов Антон Андреевич	<b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213. <b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (495) 509-22-72 <b>Адрес электронной почты Оценщика</b> appraiser@survey.ru <b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. <b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет). <b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. <a href="http://www.sroarmo.ru">www.sroarmo.ru</a> , <a href="mailto:armo@sroarmo.ru">armo@sroarmo.ru</a> Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223 <b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> 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 <b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b>

	<p>Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)».</li> <li>• 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.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.py»      ИНН 7701503076</p> <p>Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. <a href="http://www.survey.ru">www.survey.ru</a>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Трудовой договор с ООО «Сюрвей.py» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).</li> </ul>
--	---

## 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, осмотр объекта оценки не производится.

## 2.5 Допущения согласно заданию на оценку

Отсутствуют.

## 2.6 Ограничения связанные с предполагаемым использованием

Отсутствуют.

## 2.7 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»<sup>1</sup> (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.

## **2.8 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:

### **2.8.1 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.).

### **2.8.2 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>).

### **2.8.3 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)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении

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

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 – 05 декабря 2016 года.

## **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.

## 2.11 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.

Оценщик

Ан. А. Миронов

### 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"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражается в денежной форме (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)</li> </ul>
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 продаёт. 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. ( <i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i> ).
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. ( <i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i> ).
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. ( <i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i> ).
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. ( <i>Международные стандарты оценки</i> ).
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. ( <i>Международные стандарты оценки</i> ).
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. ( <i>Международные стандарты оценки</i> ).
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. ( <i>Международные стандарты оценки</i> ).
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. ( <i>Международные стандарты оценки</i> ).

## 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 этапы<sup>2</sup>:

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

<sup>2</sup> 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

- 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 репрезентативных 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 подходе 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**<sup>3</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.	Справочно		
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрю 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.	августу 2015г.	январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	38540,7 <sup>1)</sup>	99,1 <sup>2)</sup>			96,3 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства		99,2	101,8	100,3	96,3	103,4	96,8
Продукция 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 <sup>4)</sup>	100,8	98,2 <sup>4)</sup>
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,7 <sup>5)</sup>	100,7 <sup>6)</sup>	108,1 <sup>7)</sup>	81,3 <sup>8)</sup>	62,0 <sup>6)</sup>	94,0 <sup>7)</sup>	65,3 <sup>6)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	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 <sup>9)</sup>	95,7 <sup>2)</sup>			92,7 <sup>3)</sup>		
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 <sup>10)</sup>		97,2	97,3	94,7	93,9 <sup>4)</sup>	91,8	95,8 <sup>4)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>11)</sup> :							
номинальная, рублей	36115	109,4	102,0	107,9	103,7 <sup>6)</sup>	102,3	105,4 <sup>4)</sup>
реальная		102,8	101,8	100,4	89,6 <sup>4)</sup>	101,7	90,9 <sup>4)</sup>
Общая численность безработных, млн.человек	4,0 <sup>10)</sup>	99,6	99,5	101,4	106,6 <sup>4)</sup>	99,1	106,8 <sup>4)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	93,8	94,8	101,5	114,7 <sup>4)</sup>	96,1	107,9 <sup>4)</sup>

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
<b>2015г.</b>		
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	
<b>2016г.</b>		
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 ицогу	млрд. рублей	в % к ицогу	млрд. рублей	в % к ицогу
<b>2015г.</b>						
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>18209,7</b>		<b>19284,1</b>		<b>37493,8</b>	
<b>Валовая добавленная стоимость в основных ценах</b>	<b>15956,6</b>	<b>100</b>	<b>17362,6</b>	<b>100</b>	<b>33319,2</b>	<b>100</b>
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
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>2253,1</b>		<b>1921,5</b>		<b>4174,6</b>	

	<i>I квартал</i>		<i>II квартал</i>		<i>I полугодие</i>	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
<b>2016 г.</b>						
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>18561,3</b>		<b>19979,4</b>		<b>38540,7</b>	
<b>Валовая добавленная стоимость в основных ценах</b>	<b>16499,0</b>	<b>100</b>	<b>18061,1</b>	<b>100</b>	<b>34560,2</b>	<b>100</b>
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
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>2062,3</b>		<b>1918,2</b>		<b>3980,5</b>	

## 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	<i>В % к</i>		<i>среднемесячному значению 2013г.</i>	
		<i>предыдущему периоду</i> <i>фактически</i>	<i>с исключением сезонного и календарного факторов</i> <i>фактически</i>	<i>фактически</i>	<i>с исключением сезонного и календарного факторов</i> <i>фактически</i>
<b>2015г.</b>					
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
<b>I квартал</b>	<b>99,6</b>	<b>85,4</b>			
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
<b>II квартал</b>	<b>95,1</b>	<b>98,9</b>			
<b>I полугодие</b>	<b>97,3</b>				
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
<b>III квартал</b>	<b>95,8</b>	<b>103,5</b>			
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>96,8</b>				
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
<b>IV квартал</b>	<b>96,1</b>	<b>110,0</b>			
<b>Год</b>	<b>96,6</b>				
<b>2016г.</b>					
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
<b>I квартал</b>	<b>99,4</b>	<b>88,2</b>			
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
<b>II квартал</b>	<b>101,0</b>	<b>100,6</b>			
<b>I полугодие</b>	<b>100,4</b>				

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2013г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>1)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>1)</sup>
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
<b>III квартал</b>	<b>99,9</b>	<b>102,3</b>			
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>100,3</b>				

1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 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**

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

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

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 2016 г. 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% посевых 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.
<b>Скошено зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы)</b>	27,8	+1,3	105,2	26,5	26,0
в % к площади посева	93,2			87,8	85,6
<b>Обмолочено</b>	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
<b>Намолочено зерна (в первоначально оприходованном весе)</b>					
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
<b>Убрано кукурузы на зерно</b>					
тыс. гектаров	479	-216	68,9	695	739
в % к площади посадки	24,0			36,3	38,4
<b>Собрano зерна кукурузы</b>					
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
<b>Убрано сахарной свеклы</b>					
тыс. гектаров	360	-36	90,8	396	375
в % к площади посадки	37,0			43,9	46,1
<b>Накоплено сахарной свеклы</b>					
всего, млн.тонн	14,8	+0,6	104,0	14,2	13,1
с 1 га, центнеров	410	+51	114,4	359	348
<b>Убрано подсолнечника</b>	1,2	-1,0	55,7	2,2	2,4
в % к площади посадки	25,2			47,5	52,5
<b>Намолочено семян подсолнечника</b>					
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
<b>Убрано льна-долгунца</b>					
тыс. гектаров	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

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

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		
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрю 2014г.	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 сельхозорганизациях 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"**

	<i>Млрд.рублей</i>	<i>В % к</i>	
		<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
<b>2015г.</b>			
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>	<b>932,3</b>	<b>95,0</b>	<b>48,3</b>
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>	<b>1359,9</b>	<b>91,7</b>	<b>144,3</b>
<i>I полугодие</i>	<b>2292,2</b>	<b>93,1</b>	
Июль	523,7	88,2	95,7
Август	533,9	88,9	100,1

	<i>Млрд.рублей</i>	<i>В % к</i>	
		<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
<b>2016г.</b>			
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>	<b>967,8</b>	<b>98,4</b>	<b>51,1</b>
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>	<b>1320,7</b>	<b>91,7</b>	<b>135,3</b>
<i>I полугодие</i>	<b>2288,5</b>	<b>94,3</b>	
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>	<b>1704,1</b>	<b>96,9</b>	<b>124,1</b>
<i>Январь-сентябрь</i>	<b>3992,6</b>	<b>95,6</b>	



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



## 4.8 Транспорт

В январе-сентябре 2016 г. 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 2016 г., млрд.т-км	В % к		Январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г.	Справочно		
		сентябрю 2015 г.	августу 2016 г.		сентябрю 2015 г. в % к сентябрю 2014 г.	августу 2015 г.	январь-сентябрь 2015 г. в % к январю-сентябрю 2014 г.
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>439,4</b>	<b>104,1</b>	<b>103,1</b>	<b>101,8</b>	<b>101,0</b>	<b>102,1</b>	<b>98,9</b>
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) <sup>1)</sup>	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

	Млрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>			
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>	<b>1248,7</b>	<b>98,4</b>	<b>95,1</b>
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>	<b>1222,6</b>	<b>97,2</b>	<b>97,9</b>
<i>I полугодие</i>	<b>2471,3</b>	<b>97,8</b>	
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>	<b>1255,8</b>	<b>101,2</b>	<b>102,7</b>
<i>Январь-сентябрь</i>	<b>3727,1</b>	<b>98,9</b>	
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>	<b>1363,4</b>	<b>103,9</b>	<b>108,6</b>
<i>Год</i>	<b>5090,5</b>	<b>100,2</b>	
<b>2016г.</b>			
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>	<b>1267,1</b>	<b>101,5</b>	<b>92,9</b>
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>	<b>1235,8</b>	<b>101,1</b>	<b>97,5</b>
<i>I полугодие</i>	<b>2502,9</b>	<b>101,3</b>	
Июль	426,0	101,5	104,8
Август <sup>1)</sup>	426,2	103,0	100,0
Сентябрь	439,4	104,1	103,1
<i>III квартал</i>	<b>1291,6</b>	<b>102,9</b>	<b>104,5</b>
<i>Январь-сентябрь</i>	<b>3794,5</b>	<b>101,8</b>	

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

## 4.9 Цены

### ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Сентябрь 2016г. к		Январь-сентябрь 2016г. к январю-сентябрю 2015г.	Справочно сентябрь 2015г. к декабрю 2014г.
	июль	август	сентябрь	декабрю 2015г.	сентябрю 2015г.		
Индекс потребительских цен	100,5	100,0	100,2	104,1	106,4	107,5	110,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>10</sup>	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.



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 офисном сегменте по г. Самаре (I квартал 2016 г.)**

**Данный обзор представлен в приложение к отчету.**

## 5 Оценка недвижимого имущества

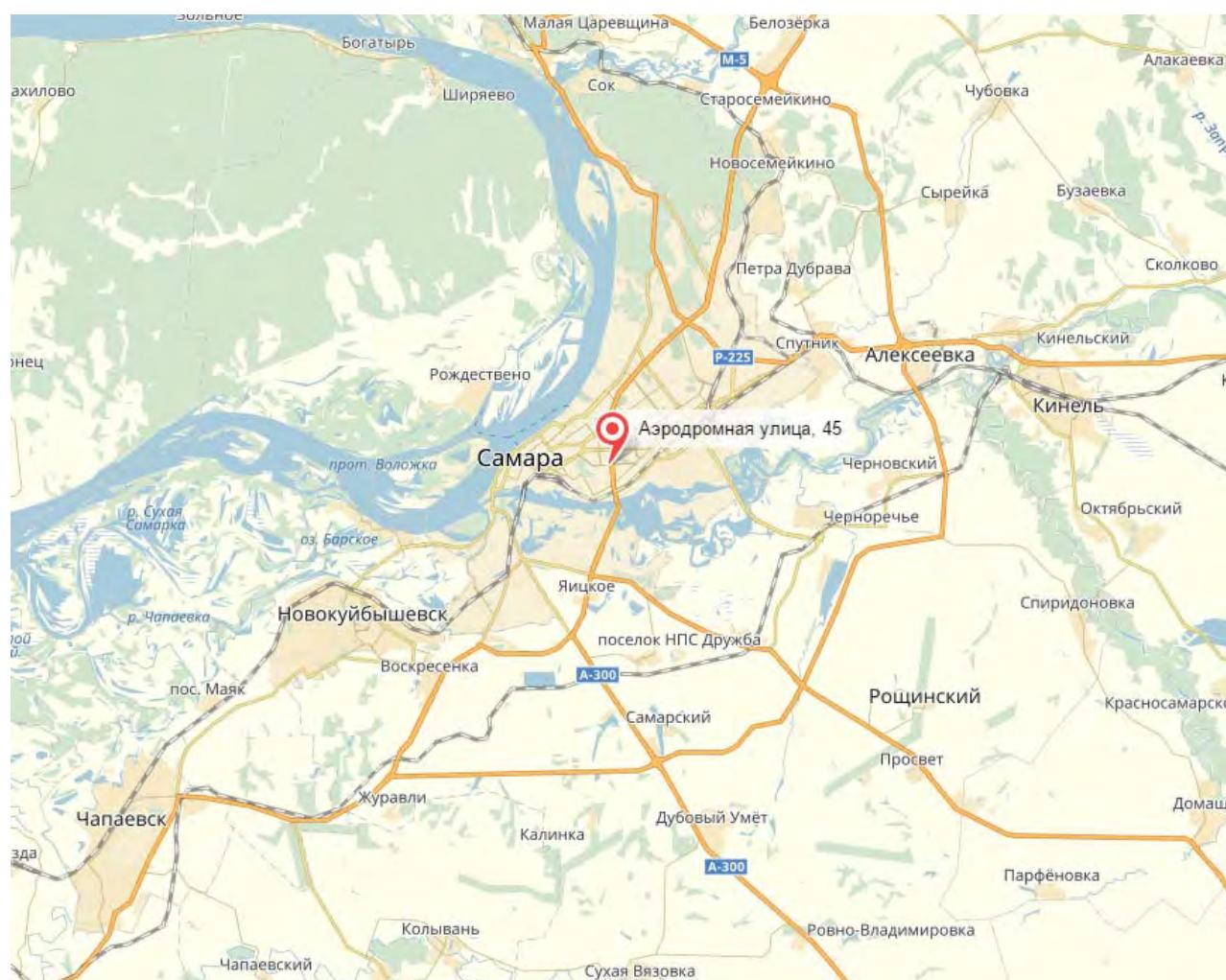
### 5.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 5.1.1 Местоположение и характеристики объекта оценки

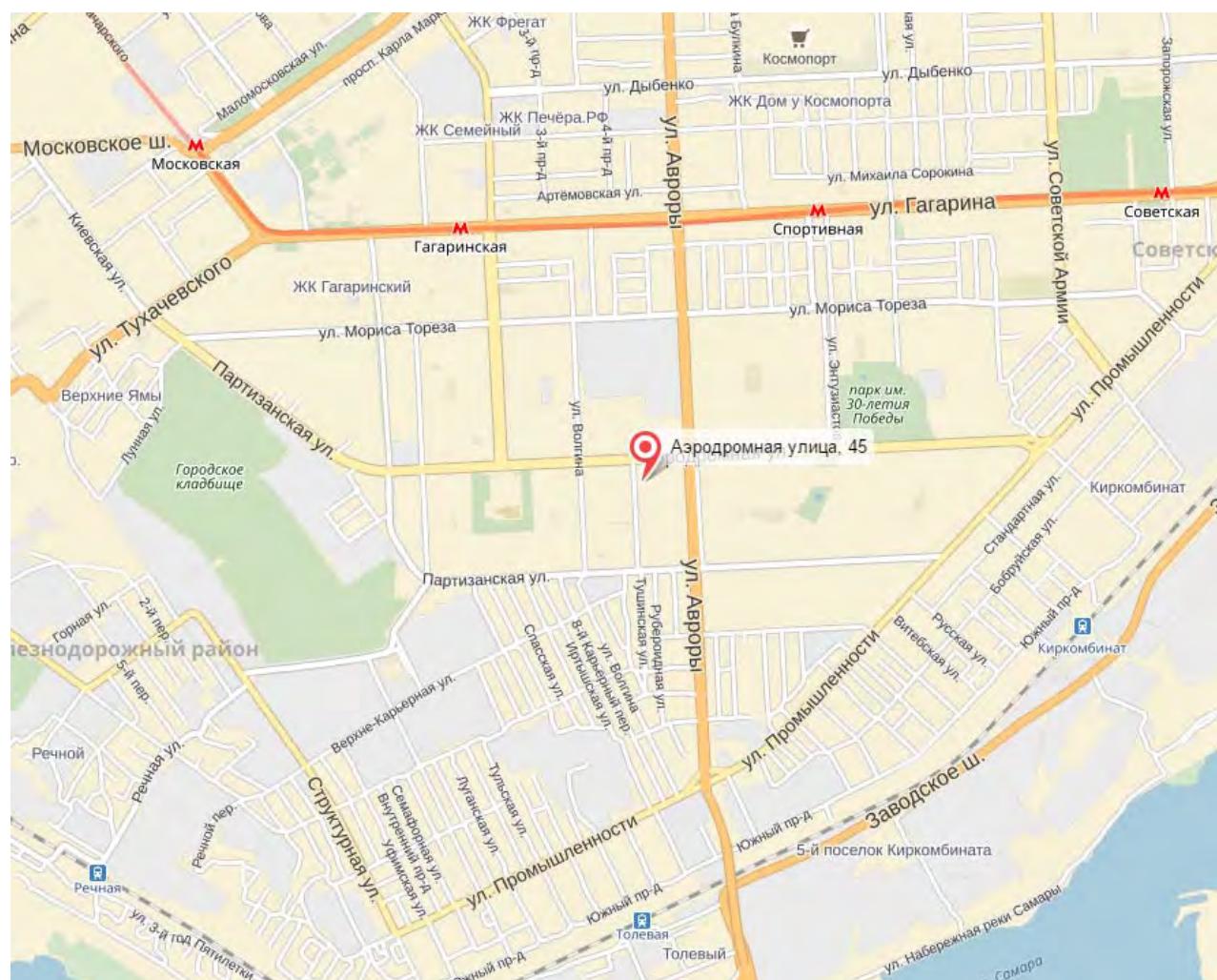
Объектом оценки является часть здания (нежилые помещения) общей площадью 1 995,60 кв.м. по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45.

Помещения находятся в хорошем состоянии.

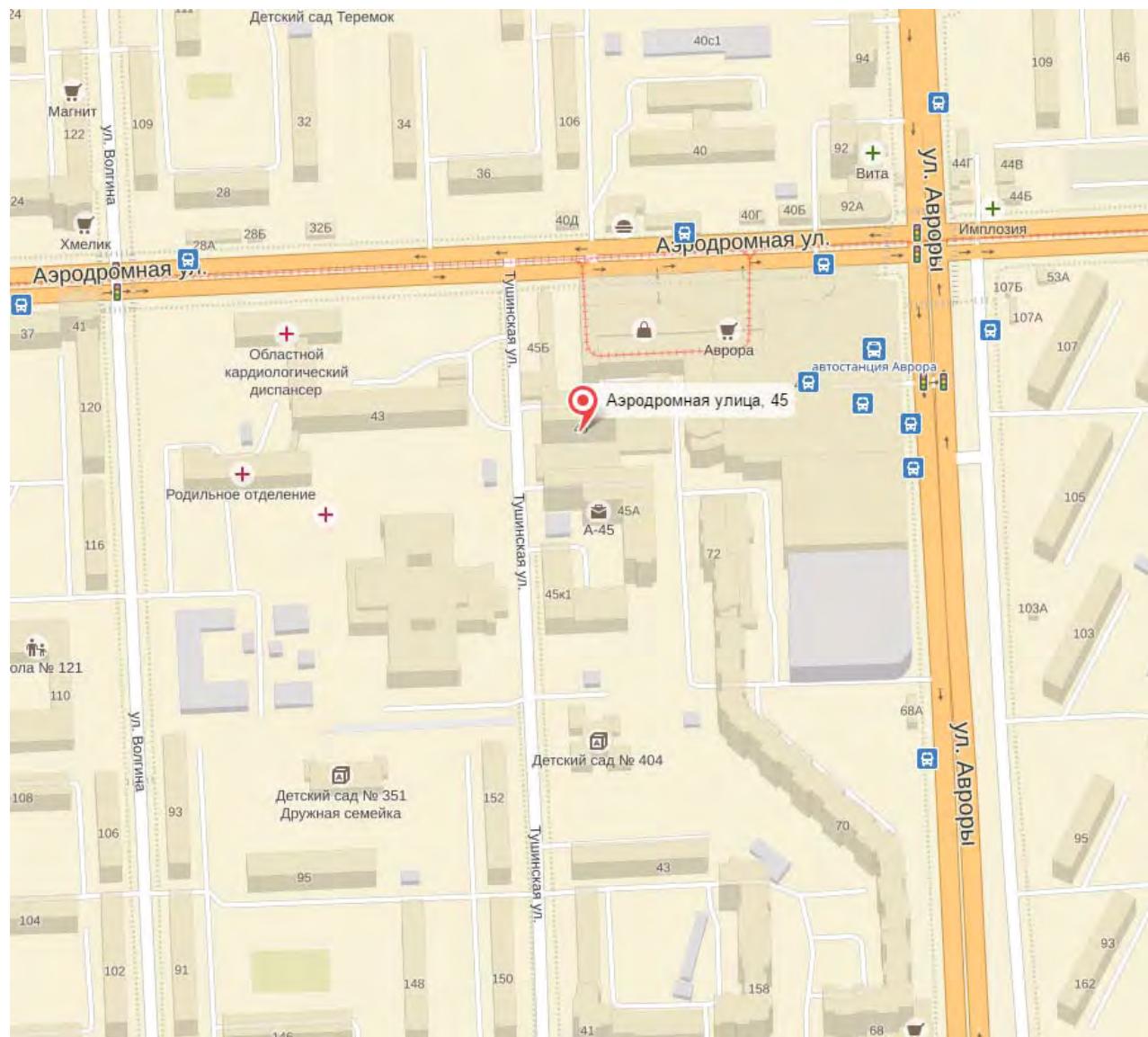
##### 5.1.1.1 Местоположение на карте г. Самара



### 5.1.1.2 Местоположение на карте района



#### 5.1.1.3 Местоположение на карте района



### **5.1.2 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-АД 585848 от 16 апреля 2010 года	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585846 от 16 апреля 2010 года	2
3	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585847 от 16 апреля 2010 года	2
4	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585845 от 16 апреля 2010 года	2
5	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585850 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 4233/24820)	2
6	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АД 585849 от 16 апреля 2010 года (доля в праве 2217/10500)	2
*	<b>ИТОГО</b>		<b>12</b>

*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 свидетельствами о государственной регистрации права.<sup>4</sup>

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права на недвижимость субъектом права объекта оценки являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

### **5.3 Обременения оцениваемых прав**

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на

<sup>4</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Заказчик предоставил копии Свидетельств о собственности, в соответствии с которыми на объект оценки имеются обременения в виде доверительного управления.

### 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 *офисного*.

## 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 риэлтерских агентств.

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

**Таблица 5-1 Объекты-аналоги**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru
2	Описание	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45
8	Площадь, кв.м.	120,00	153,90	304,50	150,60
9	Стоимость, руб./кв.м.	30 000,00	37 005,00	36 782,00	40 000,00
10	Состояние	Хорошее	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
11	Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
12	Ссылка на источник	<a href="http://samara.cian.ru/sale/commercial/151651743/">http://samara.cian.ru/sale/commercial/151651743/</a>	<a href="http://samara.cian.ru/sale/commercial/5971271/">http://samara.cian.ru/sale/commercial/5971271/</a>	<a href="http://samara.cian.ru/sale/commercial/5971283/">http://samara.cian.ru/sale/commercial/5971283/</a>	<a href="http://samara.cian.ru/sale/commercial/5971253/">http://samara.cian.ru/sale/commercial/5971253/</a>

\*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.

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
---	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	------

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

**Корректировка на дату выставления на торги**

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Декабрь 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 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки. По данным фирм занимающихся ремонтом недвижимости средняя стоимость ремонта 1 м<sup>2</sup> уровня «Отлично (Евро)» составляет от 5490 руб.

- косметический (от 2490 руб./кв. м);
- евроремонт (от 5490 руб./кв. м);
- ремонт класса «люкс» (от 7490 руб./кв. м).

Корректировка вводилась на уровне 10%, что составляет разницу в 5490 руб.

**Корректировка на площадь объекта**

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

Все Аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по площади, в результате чего данная корректировка не применялась.

**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:

$$K_e = (D_o - D_a) * (P_n - P_1) / ск$$

Где:

K<sub>e</sub> – величина корректировки на этаж, руб за кв.м, не включая НДС;  
 D<sub>o</sub> – доля площади n-го этажа в общей площади Объекта оценки, %;  
 D<sub>a</sub> – доля площади n-го этажа в общей площади аналога, %;  
 P<sub>n</sub> – средняя рыночная ставка аренды для n-го этажа, руб. за кв.м в год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи;  
 P<sub>1</sub> – 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%

Корректировка не применялась.

Таблица 5-2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Цена, РУБ/ м <sup>2</sup>		30 000,00	37 005,00	36 782,00	31 136,00
Рыночные условия (дата продажи)		дек.16	дек.16	дек.16	дек.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-10,10%	-10,10%	-10,10%	-10,10%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		26 970,00	33 267,50	33 067,02	27 991,26
Месторасположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Тольятти, Революционная ул., 44
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		26 970,00	33 267,50	33 067,02	27 991,26
Общая площадь, м <sup>2</sup>		120,00	153,90	304,50	273,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		26 970,00	33 267,50	33 067,02	27 991,26
Корректировка на уровень расположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		26 970,00	33 267,50	33 067,02	27 991,26
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку

<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
<b>Цена после корректировки, РУБ/м<sup>2</sup></b>		<b>26 970,00</b>	<b>36 594,25</b>	<b>36 373,72</b>	<b>30 790,39</b>
<b>Показатель совокупной корректировки, %</b>		10,10%	0,10%	0,10%	0,10%
<b>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,003	0,332	0,332	0,332
<b>Удельный показатель стоимости, РУБ / м<sup>2</sup></b>	<b>34 528,69</b>				

№ п./п.	Объект оценки	Адрес	Площадь	Доля в праве	Площадь с учетом доли в праве	Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.
1	Нежилое помещение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1 190,30	1,00	1 190,30	34 528,69	41 099 499,71
2	Нежилое помещение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	1,00	248,20	34 528,69	8 570 020,86
3	Нежилое помещение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	150,60	1,00	150,60	34 528,69	5 200 020,71
4	Нежилое помещение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	53,30	1,00	53,30	34 528,69	1 840 379,18
5	Нежилое помещение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	248,20	0,17055	42,33	34 528,69	1 461 599,45

6	Нежилое помещение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	105,00	0,21114	22,17	34 528,69	765 501,06
		<b>Итого:</b>	<b>1 995,60</b>		<b>1 706,90</b>		<b>58 937 020,97</b>

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 05 декабря 2016 года без НДС составляет:

**58 937 020,97 руб.**

**(Пятьдесят восемь миллионов девятьсот тридцать семь тысяч двадцать рублей 97 копеек.)**

## 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	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016	Декабрь 2016
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45A	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Агибалова, 48	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 86
8	Площадь, кв.м.	20,00	70,00	260,00	307,00	500,00
9	Арендная плата, РУБ/кв.м. в год	5 400,00	3 240,00	6 600,00	5 399,00	5 400,00
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
12	Ссылка на источник	<a href="http://samara.cian.ru/rent/commercial/140849712/">http://samara.cian.ru/rent/commercial/140849712/</a>	<a href="http://samara.cian.ru/rent/commercial/146361956/">http://samara.cian.ru/rent/commercial/146361956/</a>	<a href="http://samara.cian.ru/rent/commercial/151650720/">http://samara.cian.ru/rent/commercial/151650720/</a>	<a href="http://samara.cian.ru/rent/commercial/7206988/">http://samara.cian.ru/rent/commercial/7206988/</a>	<a href="http://samara.cian.ru/rent/commercial/14162139/">http://samara.cian.ru/rent/commercial/14162139/</a>

\*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.

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
---	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	------

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

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Декабрь 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 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки. По данным фирм занимающихся ремонтом недвижимости средняя стоимость ремонта 1 м<sup>2</sup> уровня «Отлично (Евро)» составляет от 5490 руб.

Все Аналоги, как и Объект оценки находятся в «Хорошем» состоянии, корректировка не применялась.

### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

Все Аналоги, как и Объект оценки, сопоставимы по площади, в результате чего данная корректировка не применялась.

### 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:

$K_3$  – величина корректировки на этаж, руб за кв.м, не включая НДС;  $\Delta_o$  – доля площади n-го этажа в общей площади Объекта оценки, %;  $\Delta_a$  – 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%.

Корректировка не применялась.

**Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
<b>Цена, РУБ/ м<sup>2</sup></b>		<b>5 400,00</b>	<b>3 240,00</b>	<b>6 600,00</b>	<b>5 399,00</b>	<b>5 400,00</b>
Рыночные условия (дата продажи)		дек.16	дек.16	дек.16	дек.16	дек.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		4 968,00	2 980,80	6 072,00	4 967,08	4 968,00
Месторасположение	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45А	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, ул. Агибалова, 48	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150	Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 86
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		4 968,00	2 980,80	6 072,00	4 967,08	4 968,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>		20,00	70,00	260,00	307,00	500,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		4 968,00	2 980,80	6 072,00	4 967,08	4 968,00
Корректировка на уровень расположения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		4 968,00	2 980,80	6 072,00	4 967,08	4 968,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

<b>Цена после корректировки, РУБ/м<sup>2</sup></b>		<b>4 968,00</b>	<b>2 980,80</b>	<b>6 072,00</b>	<b>4 967,08</b>	<b>4 968,00</b>
<b>Показатель совокупной корректировки, %</b>		8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
<b>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
<b>Удельный показатель стоимости, РУБ / м<sup>2</sup></b>	<b>4 791,18</b>					

### 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:

$$R = O_n + O_f$$

где:  $R$  - коэффициент капитализации;

$O_n$  - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

$O_f$  - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$O_n = R_f + S_1 + S_2$$

где:  $O_n$  - ставка дисконтирования;

$R_f$  - безрисковая ставка;

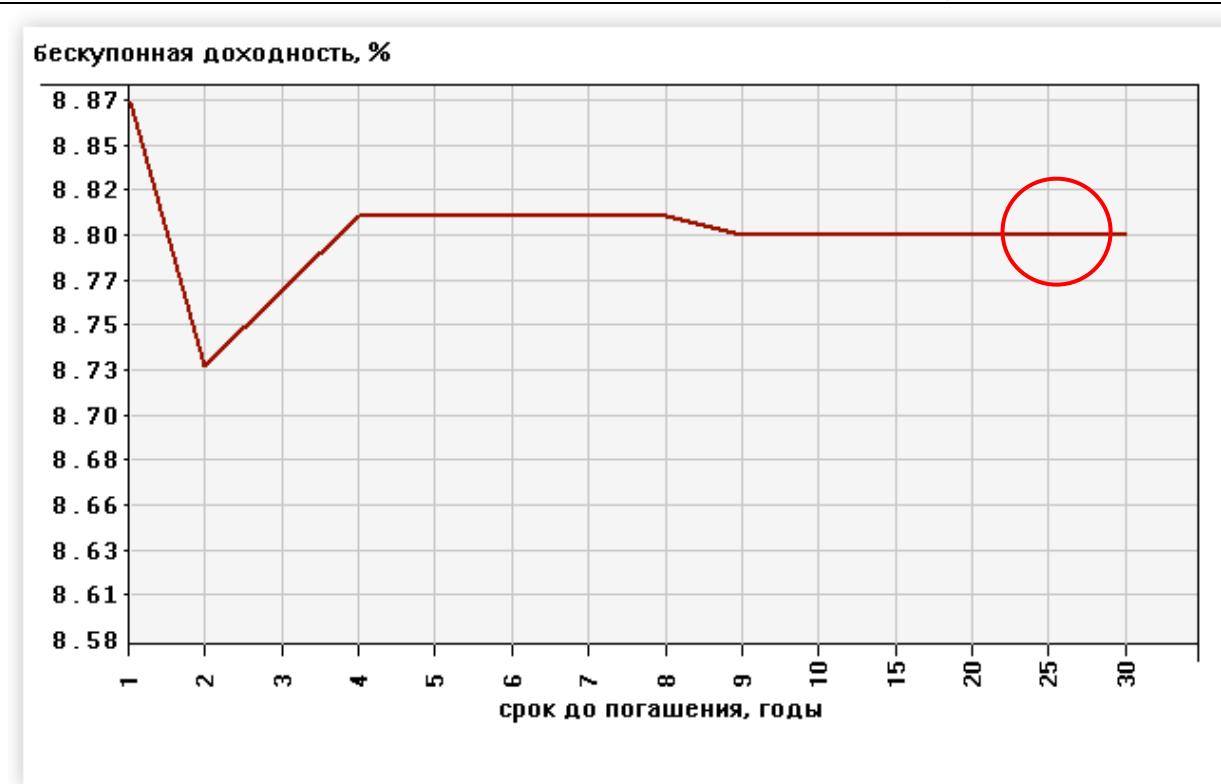
$S_1$  - риск инвестирования;

$S_2$  - риск низкой ликвидности.

#### Безрисковая ставка

Под безрисковой ставкой подразумевается ставка, по которой привлекают средства наиболее надежные заемщики в рамках конкретной страны. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. В мировой практике к таким вложениям относились инвестиции в государственные ценные бумаги (облигации) со сроком погашения через 10-20 лет. В нашей стране вопрос о безрисковой ставке, на сегодняшний момент, является очень спорным. Мы можем говорить только о вложениях с наименьшей степенью риска. Существуют различные мнения о том, что лучше принимать за безрисковую ставку 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. Безрисковая ставка дохода ( $R_f$ ) определена на основе последних рыночных данных и составила  $R_f = 8,80\%$



**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”.

Таблица 5-4 Расчет риска инвестирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
<b>Несистематический риск</b>											
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									
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>	%	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](http://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 финансовых характер. Таким образом, риск устанавливается на низком уровне.
9. *Криминогенные факторы.* Деятельность объекта анализа относится к разрешенным на территории видам деятельности подлежащим лицензированию, однако использование объекта оценки в качестве игрового клуба увеличивает фактор риска. Поэтому надбавка за данный вид риска 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 6 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), «Top 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:

$$S_2 = 8,80\% * 6 / 12 = 4,40\%.$$

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,80%
Премия за риск вложения в недвижимость	3,20%
Премия за низкую ликвидность	4,40%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	1,25%
<b>Ставка дисконтирования дохода</b>	<b>19,65%</b>
<b>Ставка дисконтирования дохода (округленно)</b>	<b>20,00%</b>

## **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 2,35%. Ставка капитализации принимается равной **17,65%** из расчета:

$$K = R - g = 20,00\% - 2,35\% = 17,65\%$$

## **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 формула<sup>5</sup>:

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

**PMT** - ежегодные отчисления в резерв на замещение;  
**C<sub>r</sub>** - 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>	79 824 000,00
<i>Общая площадь здания, кв. м</i>	1 995,6
<i>Площадь объекта оценки, кв. м</i>	1 995,6
<i>Восстановительная стоимость объекта оценки с НДС в текущих ценах, руб.</i>	79 824 000,00
<i>Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб</i>	23 947 200,00
<i>Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет</i>	30
<i>Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 9,42%)</i>	0,006782
<b><i>Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.</i></b>	<b>162 410</b>

#### Расходы на страхование:

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховую премию 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%.

#### Налог на имущество:

Налог на имущество (недвижимость) является постоянной статьей расходов и

<sup>5</sup> Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

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 <sup>2</sup>	1 995,6	1 995,60	1 995,60	1 995,60	1 995,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 791,18	5 030,74	5 282,28	5 546,39	5 601,85
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>9 561 279</b>	<b>10 039 345</b>	<b>10 541 318</b>	<b>11 068 376</b>	<b>11 179 052</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	956 128	1 003 935	527 066	553 419	558 953
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>8 605 151</b>	<b>9 035 410</b>	<b>10 014 252</b>	<b>10 514 957</b>	<b>10 620 099</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>4 989 000</i>	<i>4 989 000</i>	<i>4 989 000</i>	<i>4 989 000</i>	<i>4 989 000</i>
расходы на текущий ремонт помещение и систем жизнеобеспечения	2 993 400	2 993 400	2 993 400	2 993 400	2 993 400
налог на недвижимость (имущество)	1 756 128	1 756 128	1 756 128	1 756 128	1 756 128
расходы на страхование	239 472	239472	239472	239472	239472
<i>Переменные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>258 154</i>	<i>361 416</i>	<i>400 570</i>	<i>420 598</i>	<i>424 804</i>
премия за управление	129 077	180 708	200 285	210 299	212 402
прочие услуги	129 077	180 708	200 285	210 299	212 402
<i>Капитальные резервы (расходы на замещение)</i>	<i>162 410</i>	<i>162 410</i>	<i>162 410</i>	<i>162 410</i>	<i>162 410</i>
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>3 195 587</b>	<b>3 522 584</b>	<b>4 462 272</b>	<b>4 942 949</b>	<b>5 043 885</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	20,00%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,913	0,761	0,634	0,528	0,482
Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 917 571	2 680 686	2 829 080	2 609 877	
Сумма текущих стоимостей	11 037 214				
Ставка капитализации, %	17,65%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	28 577 252,12				
Текущая стоимость реверсии, руб.	13 774 235,52				
Сумма текущих стоимостей	24 811 449,52				
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>24 811 449,52</b>				

**Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 05 декабря 2016 года без НДС составляет:**

**24 811 449,52 руб. (Двадцать четыре миллиона восемьсот одиннадцать тысяч четыреста сорок девять рублей 52 копейки.)**

## 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	0,50	0,30
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,60	0,50
наличие достоверной информации	0,00	0,50	0,40
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,50	0,30
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,70	0,50
учет рисков	0,00	0,50	0,60
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,50	0,60
<b>Итоговое значение весов</b>	<b>не применялся</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

*Источник информации: расчёт Оценщика*

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0,00
Сравнительный	58 937 020,97	0,50	29 468 510,49
Доходный	24 811 449,52	0,50	12 405 724,76
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки без НДС, руб.			<b>41 874 235,25</b>
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.			<b>41 874 200,00</b>

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэроромная, д. 45, на 05 декабря 2016 года без НДС составляет округленно:

**41 874 200,00 (Сорок один миллион восемьсот семьдесят четыре тысячи двести 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., округленно
1	Нежилое помещение	1190,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	24 976 377,5
2	Нежилое помещение	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	5 208 045,0
3	Нежилое помещение	150,60	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	3 160 078,4
4	Нежилое помещение	53,30	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	1 118 409,6
5	Нежилое помещение	248,20	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	5 208 045,0
6	Нежилое помещение	105,00	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д. 45	2 203 244,5
<b>Итого:</b>		<b>1 995,60</b>		<b>41 874 200,00</b>

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

## 7 ПРИЛОЖЕНИЯ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
“АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

07.12.2005

Рег.№ 37-2006

**ООО «Сюрвей.ру»**

является членом

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

Президент НП АРМО

Сафонов Д.В.



# 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

80

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 \_\_\_\_\_

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №3

к ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)  
**№ 433-021703/10**

«30» июля 2012 года

г. Москва

Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-021703/10 (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- Раздел «ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)» излагается в следующей редакции:

«С 16 апреля 2010 года по 15 апреля 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.

Настоящий Полис покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении ущерба, заявленные Страхователю в течение Периода страхования».

- Раздел «ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА» излагается в следующей редакции:

«Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 60.000.000,- (Шестьдесят миллионов).

Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 60.000.000,- (Шестьдесят миллионов)».

- Раздел Договора страхования «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» излагается в следующей редакции:

«Рублей 280.200,- (Двести восемьдесят тысяч двести) за период страхования. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере Рублей 30.000,- (Тридцать тысяч) в срок по 21.05.2010г.
- второй платеж – в размере Рублей 10.200,- (Десять тысяч двести) в срок по 31.08.2010г.
- третий платеж – в размере Рублей 48.000,- (Сорок восемь тысяч) в срок по 21.05.2011г.
- четвертый платеж – в размере Рублей 48.000,- (Сорок восемь тысяч) в срок по 21.05.2012г.
- пятый платеж – в размере Рублей 48.000,- (Сорок восемь тысяч) в срок по 21.05.2013г.
- шестой платеж – в размере Рублей 48.000,- (Сорок восемь тысяч) в срок по 21.05.2014г.
- седьмой платеж – в размере Рублей 48.000,- (Сорок восемь тысяч) в срок по 21.05.2015г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии (первого взноса), настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих страховых взносов в срок, установленный настоящим Договором (Полисом), Страховщик вправе прекратить настоящий Договор (Полис) в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление.

Моментом прекращения настоящего Договора (Полиса) является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора (Полиса).

Оплаченым страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором (Полисом) срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору (Полису)».

- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Остальные условия Договора остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 30 июля 2012 года.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «Сюрвей.ру»

От Страхователя:

(Генеральный директор Маронов А.А., на основании Устава)

“Survey.ru”

Limited liability  
company



**СТРАХОВЩИК:**

ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский ОАО № 1105948-3/12 от 30.01.12 г.)



## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

к договору (полису)

№ 433-021703/10

«31» июля 2011 года

г. Москва

Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-021703/10 (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

## 1. Раздел Договора страхования «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» излагается в следующей редакции:

«Рублей 126.000,- (Столицей шесть тысяч) за период страхования. Оплата страховой премии производится тремя равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере Рублей 30.000,- (Тридцать тысяч) в срок по 21.05.2010г.
- второй платеж – в размере Рублей 48.000,- (Сорок восемь тысяч) в срок по 21.05.2011г.
- третий платеж – в размере Рублей 48.000,- (Сорок восемь тысяч) в срок по 21.05.2012г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии (первого взноса), настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих страховых взносов в срок, установленный настоящим Договором (Полисом), Страховщик вправе прекратить настоящий Договор (Полис) в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление.

Моментом прекращения настоящего Договора (Полиса) является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора (Полиса).

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

## 2. Добавить в Договор страхования раздел «ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ» в следующей редакции:

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

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Полису 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 Полиса.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Полису, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Полису, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

Изменения размера очередного годового платежа страховой премии может быть внесено в настоящий Полис только путем оформления дополнения к настоящему Полису».

## 3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

## 4. Остальные условия Договора остаются без изменений.

## 5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «13» августа 2010 года.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ООО «Сюрвей.ру»

От Страхователя:  
(Генеральный директор Миронов А.А. на основании Устава)  
**Survey.ru**



**СТРАХОВЩИК:**  
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю.,  
на основании Доверенности № 1105948-3/12 от 30.01.12 г.)



## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору (полису)

№ 433-021703/10

«13» августа 2010 года

г. Москва

Открытое страховое акционерное общество «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-021703/10 (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА» излагается в следующей редакции:

«Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 60.000.000,- (Шестьдесят миллионов).  
 Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 60.000.000,- (Шестьдесят миллионов)».

2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению составляет Рублей 10.200,- (Десять тысяч двести). Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «31» августа 2010 года.

При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Остальные условия Договора остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «13» августа 2010 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 ООО «Сюрвей.ру»

От Страхователя:

(*Ген. директор*)  
*Мурзаков А.А.*  
 ФИО, должность, основание полномочий



**СТРАХОВЩИК:**  
 ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Мелехин Д.В. на основании Доверенности № 683815-3/10 от 23.03.2010 г.)



## ПОЛИС (ДОГОВОР)

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-021703/10

«05» мая 2010

г. Москва

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

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

**СТРАХОВЩИК:**

Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Настоящий Полис заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ОСАО «Ингосстрах» от 04.04.2007г. (Лицензия ФССН С №0928 77 от 26.12.2005 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Объектом страхования по настоящему Полису являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистом Страхователя;
- согласованными со Страховщиком расходами 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 Специалистом Страхователя оценочной деятельности.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

По настоящему Полису страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Специалистом Страхователя при осуществлении оценочной деятельности.

Страховой случай считается наступившим, если:

- обязанность Страхователя по возмещению причиненных убытков может быть установлена, как в течение периода страхования, так и после окончания периода страхования, на основании вступившего в законную силу решения (постановления) суда или без такого решения на основании признанной Страхователем добровольно с письменного согласия Страховщика претензии (иска) о возмещении причиненных убытков;
- ошибка, упущенное при осуществлении оценочной деятельности, приведшие к причинению убытков, имели место в течение периода страхования или ретроактивного периода.

Страховым случаем также являются события, указанные в п.4.4. Правил страхования.

Россия, 115998, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр. 2. Тел.: (495) 232 3211, 959 4677. Факс: (495) 959 4518, 959 4405, 234 3600.

Страхователь

Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: [ingos@ingos.ru](mailto:ingos@ingos.ru), <http://www.ingos.ru>

Страховщик

**РЕТЬИ ЛИЦА**

Третьями лицами по настоящему Договору являются:

- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Специалистами Страхователя оценочной деятельности.

**СПЕЦИАЛИСТЫ  
СТРАХОВАТЕЛЯ:**

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:**

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ  
ПЕРИОД, ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ  
ПРЕМИЯ  
(ПРОДЛЕНИЕ СРОКА  
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

**СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

**ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА:**

**БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:**

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

Оценщики, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков, и осуществляющие оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

С «16» апреля 2010 года по «15» апреля 2013 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.

Настоящий Полис покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении ущерба, заявленные Страхователю в течение Периода страхования.

Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Специалистом Страхователя после «16» апреля 2010 года.

В случае если Страхователь досрочно прекратит действие настоящего Полиса или откажется от его возобновления на новый период страхования, за Страхователем, при условии оплаты Дополнительной премии, сохраняется право в течение 365 дней после даты досрочного прекращения или невозобновления настоящего Полиса, сообщить Страховщику о заявленных требованиях о возмещении вреда за упущения, ошибки, допущенные Страхователем с Ретроактивной даты до окончания Периода страхования по настоящему Полису. Такие требования будут считаться заявленными в течение периода действия настоящего Полиса.

Дополнительная премия за Дополнительный период составляет 50% от Страховой премии по настоящему Полису и подлежит оплате в течение 14 банковских дней с момента досрочного прекращения или невозобновления настоящего Полиса.

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются:

- реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю;
- упущенная выгода Выгодоприобретателя, исчисленная в соответствии со ставкой рефинансирования Центрального Банка РФ от величины налога, переплаченного вследствие завышенной стоимости объекта оценки, за время с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части Выгодоприобретателю;
- расходы Страхователя, произведенные в целях уменьшения убытков, на выяснение обстоятельств наступления страхового случая, и расходы Страхователя на защиту (в соответствии с п.п. 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования).

Расходы, указанные в п.п. 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования, возмещаются в размере, не превышающем 25% от общего лимита ответственности Страховщика по настоящему Полису.

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).

Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).

Безусловная франшиза (собственное участие Страхователя в оплате убытка) по настоящему Полису не устанавливается.

Рублей 90.000,- (Девяносто тысяч) за период страхования. Оплата страховой премии производится тремя равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 30.000,- Рублей,- (Тридцать тысяч) в срок по 21.05.2010г.
- второй платеж – в размере 30.000,- Рублей,- (Тридцать тысяч) в срок по 21.05.2011г.
- третий платеж – в размере 30.000,- Рублей,- (Тридцать тысяч) в срок по 21.05.2012г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии (первого взноса), настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих страховых взносов в срок, установленный настоящим Договором (Полисом), Страховщик вправе прекратить настоящий Договор (Полис) в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление.

Моментом прекращения настоящего Договора (Полиса) является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора (Полиса).

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

## **ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:**

Все лимиты, франшизы и суммы премии выражаются в Рублях. Оплата страховой премии осуществляется в рублях по курсу Центрального банка РФ на день осуществления платежа. Выплата страхового возмещения производится по курсу Центрального банка РФ на день страхового случая.

## **ЮРИСДИКЦИЯ:**

Российская Федерация.

## ИЗМЕНЕНИЕ ПОЛИСА:

УСЛОВИЙ

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

## УВЕДОМЛЕНИЯ:

Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Полисом 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 Полиса. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ООО «Сюрвей.ру»**

## От Страхователя:

(Генеральный директор Миронов Антон Андреевич  
на основании Устава.)



**СТРАХОВЩИК:**  
**ОСАО «Ингосстр**

От Страховщика:

От Страховщика: Ингосстрах  
Номер документа №62  
*(Начальник Отдела страхования финансовых и  
профессиональных рисков Мелехин Д.В.  
на основании Доверенности № 383815-3/10 от 23.03.2010 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

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

№ 33  
INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY

## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору (полису)

№ 433-021699/10

«25» сентября 2012 года

г. Москва

ОСАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Миронов Александр Андреевич, именуемый в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-021699/10 от «05» мая 2010 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «Период страхования (срок действия договора страхования)» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«С «16» апреля 2010 года по «15» мая 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
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.  
При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.»
2. Раздел «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«Рублей 126.000,- (Сто двадцать шесть тысяч) за период страхования. Оплата страховой премии производится шестью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
  - первый платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2010г.
  - второй платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2011г.
  - третий платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2012г.
  - четвертый платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2013г.
  - пятый платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2014г.
  - шестой платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2015г.При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии (первого взноса), настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих страховых взносов в срок, установленный настоящим Договором (Полисом), Страховщик вправе прекратить настоящий Договор (Полис) в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление.  
Моментом прекращения настоящего Договора (Полиса) является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора (Полиса).  
Оплаченым страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором (Полисом) срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору (Полису).»
3. Добавить в Договор страхования раздел «Изменение условий договора» и изложить его в следующей редакции:  
«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 настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Страхователь

Страховщик

2. 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.
3. 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.
4. Изменения размера очередного годового платежа страховой премии может быть внесено в настоящий Договор только путем оформления дополнения к настоящему Договору.»
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «25» сентября 2012 года, при условии оплаты страховой премии в сроки, установленные настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Миронов Александр Андреевич

От Страхователя: 

**СТРАХОВЩИК:**

ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:   
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 1105948-3/12 от 30.01.2012 г.)  


**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-021699/10**

«05» мая 2010 г.

г. Москва

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Миронов Александр Андреевич  
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.

**СТРАХОВЩИК:**

Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 26.12.2005 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.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (далее – Выгодоприобретатель).

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт установления обязанности возместить реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю, 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 реального ущерба.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):**

С «16» апреля 2010 года по «15» мая 2013 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
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.  
При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.

**СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

При наступлении страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату только в размере реального ущерба, причиненного имущественным интересам Выгодоприобретателя.  
Под реальным ущербом понимаются расходы, которые Выгодоприобретатель, чье право нарушено, произвел или должен будет произвести для восстановления своего нарушенного права, утрата или повреждение имущества Выгодоприобретателя.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.

**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА:**

Лимиты ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем и каждому страховым случаям устанавливаются в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

Рублей 63.000,- (Шестьдесят три тысячи) за период страхования. Оплата страховой премии производится тремя равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2010г.  
- второй платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2011г.  
- третий платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2012г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии (первого взноса), настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих страховых взносов в срок, установленный настоящим Договором (Полисом), Страховщик вправе прекратить настоящий Договор (Полис) в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление.

Моментом прекращения настоящего Договора (Полиса) является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора (Полиса).

Оплаченым страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором (Полисом) срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии к всей премии, причитающейся по настоящему Договору (Полису).

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя: 

**СТРАХОВЩИК**  
**ОСАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:   
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Меликян Д.В.)  
на основании Доверенности № 383815-3/10 от 23.03.2010 г.)

**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.)



## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

к договору (полису)

№ 433-021698/10

«25» сентября 2012 года

г. Москва

ОСАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и **Миронов Антон Андреевич**, именуемый в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-021698/10 от «05» мая 2010 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «**Период страхования (срок действия договора страхования)**» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«С «16» апреля 2010 года по «15» мая 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
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.  
При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.»
2. Раздел «**Страховая премия**» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
«Рублей 126.000,- (Сто двадцать шесть тысяч) за период страхования. Оплата страховой премии производится шестью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2010г.  
- второй платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2011г.  
- третий платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2012г.  
- четвертый платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2013г.  
- пятый платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2014г.  
- шестой платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2015г.  
При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии (первого взноса), настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих страховых взносов в срок, установленный настоящим Договором (Полисом), Страховщик вправе прекратить настоящий Договор (Полис) в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление.  
Моментом прекращения настоящего Договора (Полиса) является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора (Полиса).  
Оплаченым страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором (Полисом) срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору (Полису).»
3. Добавить в Договор страхования раздел «**Изменение условий договора**» и изложить его в следующей редакции:  
«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 настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Страхователь

Страховщик

2. 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.
3. 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.
4. Изменения размера очередного годового платежа страховой премии может быть внесено в настоящий Договор только путем оформления дополнения к настоящему Договору.»
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «25» сентября 2012 года, при условии оплаты страховой премии в сроки, установленные настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**

ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 1105948-3/12 от 30.01.2012 г.)



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
 № 433-021698/10**

«05» мая 2010 г.

г. Москва

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Миронов Антон Андреевич  
 Паспортные данные: 45 02, 713350, 60 о/м г. Москвы, 16.04.2002 г.

**СТРАХОВЩИК:**

Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
 Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 26.12.2005 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.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (далее – Выгодоприобретатель).

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт установления обязанности возместить реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю, 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 реального ущерба.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
 (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
 СТРАХОВАНИЯ):**

С «16» апреля 2010 года по «15» мая 2013 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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.

При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.

**СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

При наступлении страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату только в размере реального ущерба, причиненного имущественным интересам Выгодоприобретателя.

Под реальным ущербом понимаются расходы, которые Выгодоприобретатель, чье право нарушено, произвел или должен будет произвести для восстановления своего нарушенного права, утрата или повреждение имущества Выгодоприобретателя.

**ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.

**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
 СТРАХОВЩИКА:**

Лимиты ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем и каждому страховым случаям устанавливаются в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

Рублей 63.000,- (Шестьдесят три тысячи) за период страхования. Оплата страховой премии производится тремя равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2010г.
- второй платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2011г.
- третий платеж – в размере 21.000,- Рублей,- (Двадцать одна тысяча) в срок по 21.05.2012г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии (первого взноса), настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих страховых взносов в срок, установленный настоящим Договором (Полисом), Страховщик вправе прекратить настоящий Договор (Полис) в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление.

Моментом прекращения настоящего Договора (Полиса) является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора (Полиса).

Оплаченым страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором (Полисом) срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору (Полису).

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
 Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
 ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
 (Начальник Отдела страхования финансовых и  
 профессиональных рисков Мелехин Д.В.  
 на основании Доверенности № 383815-3/10 от 23.03.2010 г.)





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](http://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.



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

01.04.2016 № 07 - 02359/16

на № 6/н от 30.03.2016

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 регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 16 апреля 2010 года

Документы-  
основания Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.

Субъект Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого  
(субъекты) права инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 150,60 кв.м

6 этаж поз. № 19

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара,  
Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый ( или условный ) номер

63:01:0000000:0:1939/34

Существующие ограничения Доверительное управление  
(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним

сделана запись регистрации 16 апреля 2010 года

63-63-01/043/2010-441

Государственный регистратор Е.П. Привиринц

63-АД 585847

**САМАРСКАЯ  
ОБЛАСТЬ 63**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 16 апреля 2010 года

Документы-  
основания Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.

Субъект Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого  
(субъекты) права инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 1190,30 кв.м

4 этаж комнаты №№ 2,3,14,15,16,17,19

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара,  
Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый ( или условный ) номер

63:01:0000000:0:1939/10

Существующие ограничения Доверительное управление  
(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним

16 апреля 2010 года

сделана запись регистрации

63-63-01/043/2010-447

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина



**САММАНДА  
СВЯЩЕНСТВО 63**



## СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 16 апреля 2010 года

Документы-  
основания Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.

Субъект Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого  
(субъекты) права инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 248,20 кв.м

4 этаж комнаты №№ 1,4-13,18

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара,  
Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый ( или условный ) номер

63:01:0000000:0:1939/9

Существующие ограничения Доверительное управление  
(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество и сделок с ним 16 апреля 2010 года

сделана запись регистрации 63-63-01/043/2010-448

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина

63-АД 585846

САНАДУЧА

САНАДУЧА

САНАДУЧА

САНАДУЧА 63



## СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 16 апреля 2010 года  
Документы-основания Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ (Доля 4233/24820)

Объект права НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ  
Назначение: Нежилое помещение  
Площадь: 248,20 кв.м  
6 этаж комнаты №№ 1,4-13,18

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара,  
Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер  
63:01:0000000:0:1939/17

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
сделана запись регистрации 16 апреля 2010 года  
63-63-01/043/2010-445

Государственный регистратор Е.П. Просвирнина



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

Общество с ограниченной ответственностью "Янко+"  
(Доля 20587/24820)

ИНН: 6316114118

Зарегистрировано: 02.10.2006 г. ИФНС по

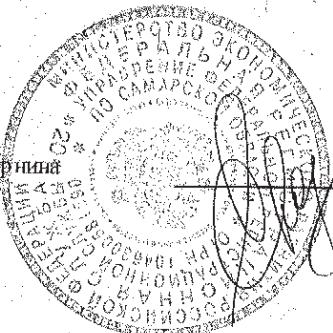
Октябрьскому району г. Самары

Документ регистрации №-

Юр. адрес: 443080, г. Самара, ул. Санфировой, дом 95/

Государственный регистратор

Е.П. Просвирнина





## СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 16 апреля 2010 года

Документы-  
основания Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 53,30 кв.м

6 этаж, поз. 22

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара,  
Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/35

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
сделана запись регистрации 16 апреля 2010 года

63-63-01/043/2010-433

Государственный регистратор Е.П. Профиршина

63-АД 585845



## СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 16 апреля 2010 года

Документы-  
основания Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.

Субъект Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого  
(субъекты) права инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ (Доля 2217/10500)

Объект права НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 105,00 кв.м

1 этаж поз №№ 3, 4, 6-10, 23, 25, 29, 30

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара,  
Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый ( или условный ) номер

63:01:0000000:0:1939/29

Существующие ограничения Доверительное управление  
(обременения) права

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое

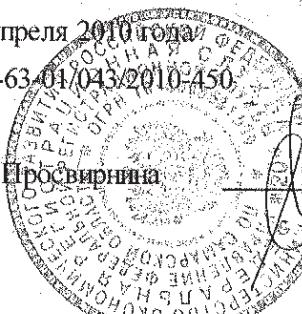
имущество и сделок с ним

сделана запись регистрации

16 апреля 2010 года

63-63-01/043/2010-450

Государственный регистратор Е.П. Бровкина



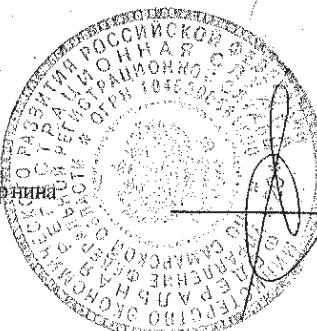
63-АД 585849

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

Общество с ограниченной ответственностью  
"Капитолий" (Доля 8283/10500)  
ИНН: 6319692854  
Зарегистрировано: 20.09.2007 г. ИФНС по  
Промышленному р-ну г. Самары  
Юр.адрес: 443022, г. Самара, пр. Кирова, д.24

Государственный регистратор

Е.П. Просвирнина





## СВИДЕТЕЛЬСТВО о государственной регистрации права

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 16 апреля 2010 года

Документы-  
основания Договор купли-продажи от 11.02.2010 г.

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Назначение: Нежилое помещение

Площадь: 53,30 кв.м

6 этаж, поз. 22

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара,  
Железнодорожный р-н, ул. Аэродромная, д.45

Кадастровый (или условный) номер

63:01:0000000:0:1939/35

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

сделана запись регистрации 16 апреля 2010 года  
63-63-01/043/2010-433

Государственный регистратор Е.П. Профиршина

63-АД 585845

ГАМБОККА  
СЕВРАЛАНД

ГАМБОККА  
СЕВРАЛАНД

ГАМБОККА  
СЕВРАЛАНД

СЕВРАЛАНД 63

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

офис

**Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45**
[Показать на карте](#)
**офис**
[Об объекте](#)
[На карте](#)
[+7 846 233-70-15](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**

Площадь: 154 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 2 из 10

**О здании**

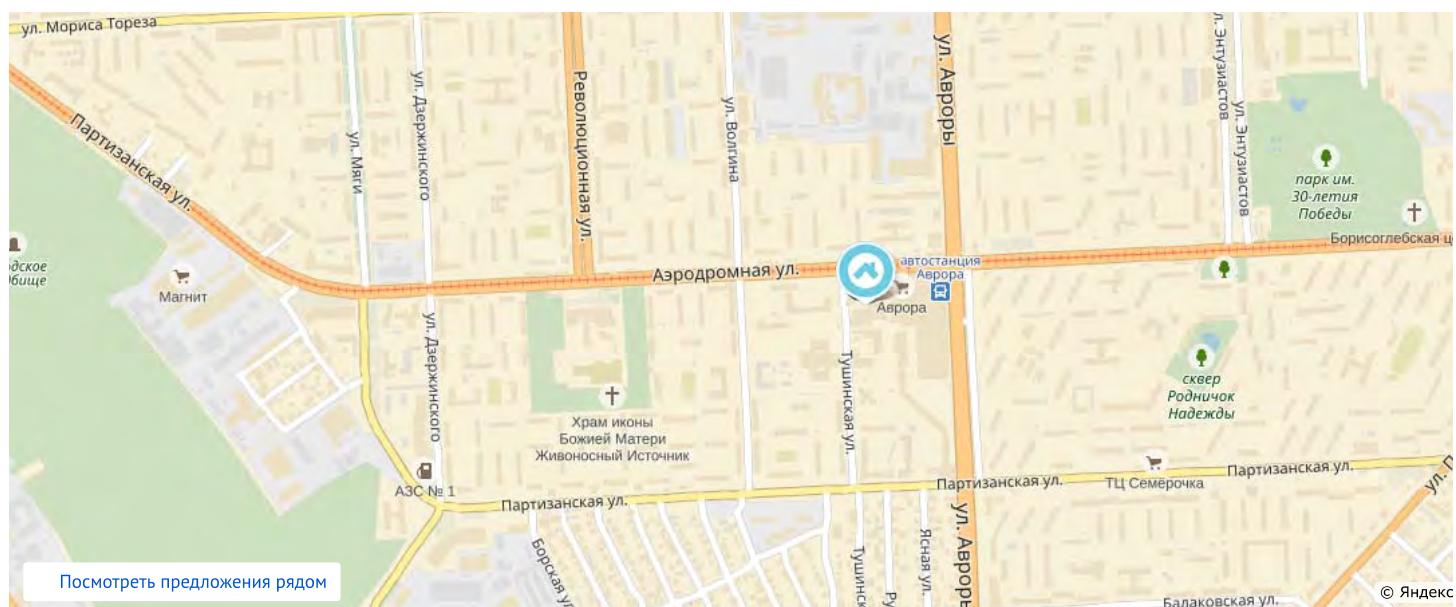
Тип здания: отдельно стоящее здание  
 Общая площадь: 153,9 м<sup>2</sup>

Помещение в новом офисном комплексе А 45. Черновая отделка. Второй этаж, круглогодичная охрана и видеонаблюдение территории. Свободная планировка, высокие потолки, подведены все коммуникации. Идеально под офис, медицинский центр, фитнес- клуб.

Камертон

[+7 846 233-70-15](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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


Поделиться в



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

офис

**Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45А**

[Показать на карте](#)**офис**[Об объекте](#) [На карте](#)**+7 846 233-66-88**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**Площадь: 120 м<sup>2</sup>

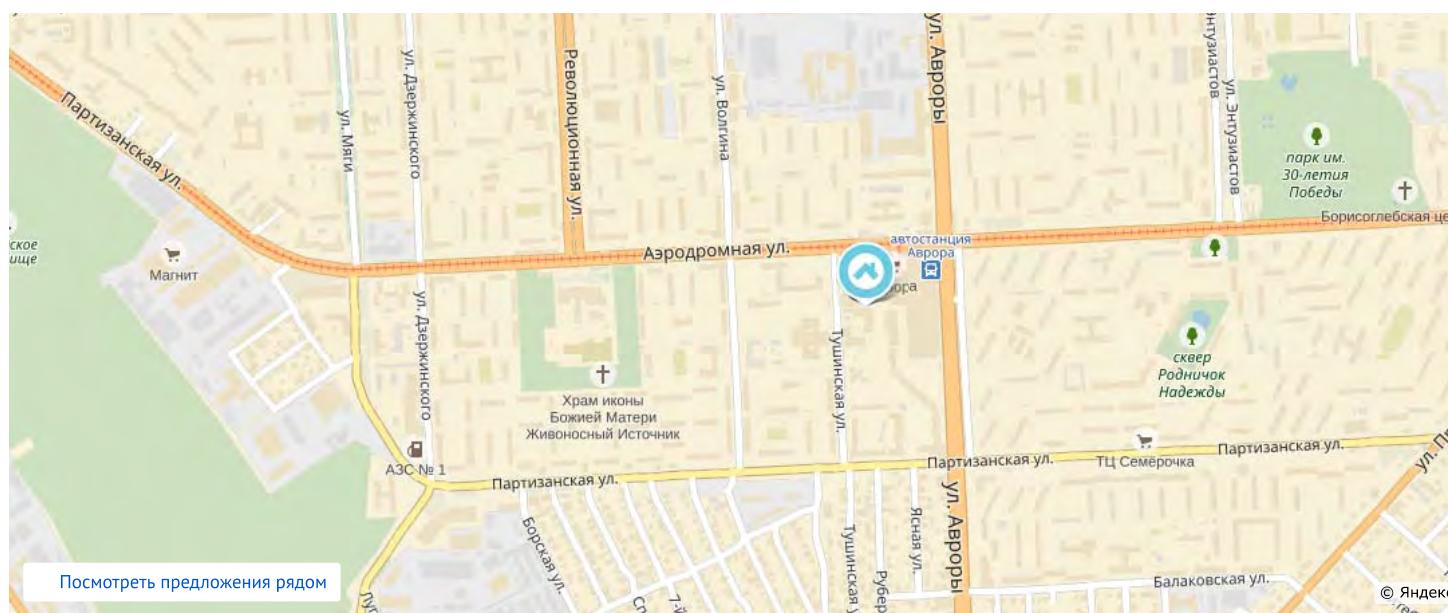
Этаж: 2 из 9

**О здании**Общая площадь: 120 м<sup>2</sup>

Офис расположенный на 2-ом в офисном центре. Хороший ремонт. Светлое, теплое помещение. Обслуживание комплекса осуществляет управляющая компания, охрана, уборка, пропускной режим. Срочно, ТОРГ!!!.

**ID:7081798****+7 846 233-66-88**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)**3 600 000 руб.****ID:7081798**[Показать телефон](#)**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#)[ПАНОРАМЫ](#)[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)

Поделиться в



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

офис

Самарская область, Самара, район  
Железнодорожный, Аэродромная ул., 45

[Показать на карте](#)**11 200 000 руб.**36 782 руб. за м<sup>2</sup>[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 13, за сегодня 2

Платное

сегодня,  
01:40[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-70-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**Площадь: 304 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 10

**11 200 000 руб.**

Камертон

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

Помещение в новом офисном комплексе А 45. Черновая отделка. Второй этаж, отдельный вход, круглосуточная охрана и видеонаблюдение территории. Свободная планировка, высокие потолки, подведены все коммуникации. Идеально под офис, медицинский центр, фитнес- клуб.

Камертон

+7 846 233-70-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

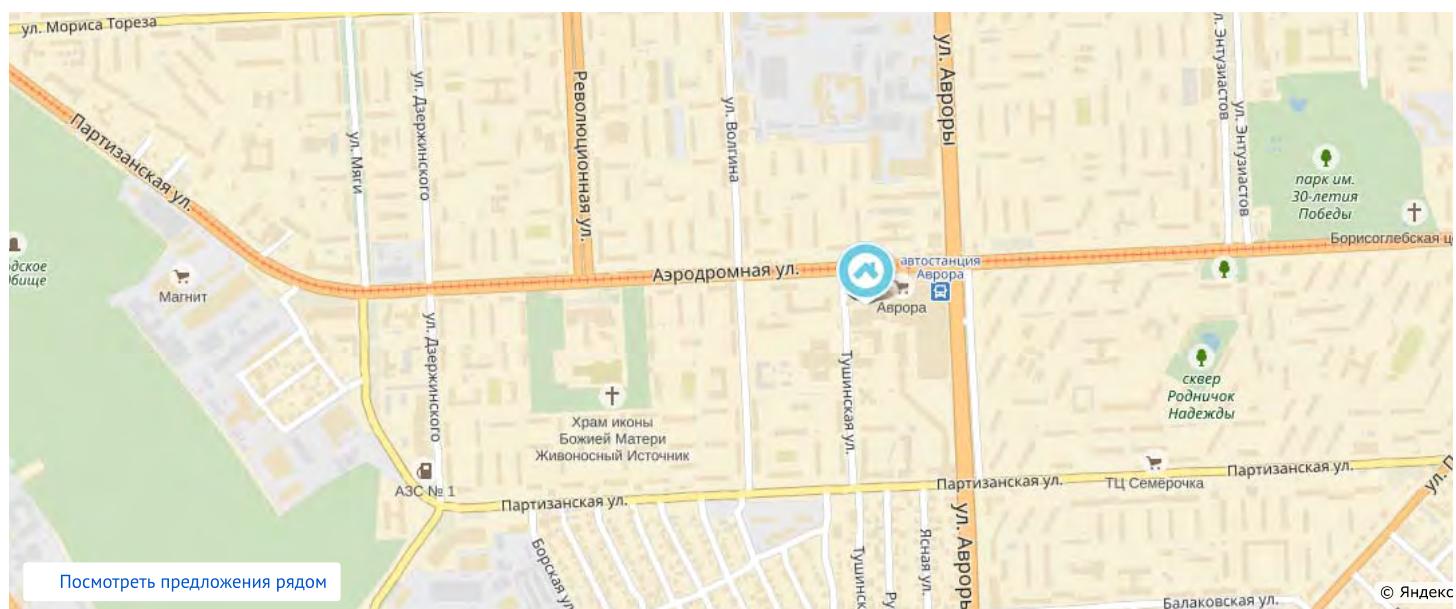
**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)

КАРТА

360°

ПАНОРАМЫ

ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Посмотреть предложения рядом

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

офис

**Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45**
[Показать на карте](#)**6 024 000 руб.**40 000 руб. за м<sup>2</sup>[Следить за изменением цены](#)**+7 846 233-70-15**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Продать быстрее](#)

Просмотров: всего 17, за сегодня 2

**₽ Платное**сегодня,  
01:40**Об объекте**

Площадь: 151 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 2 из 10

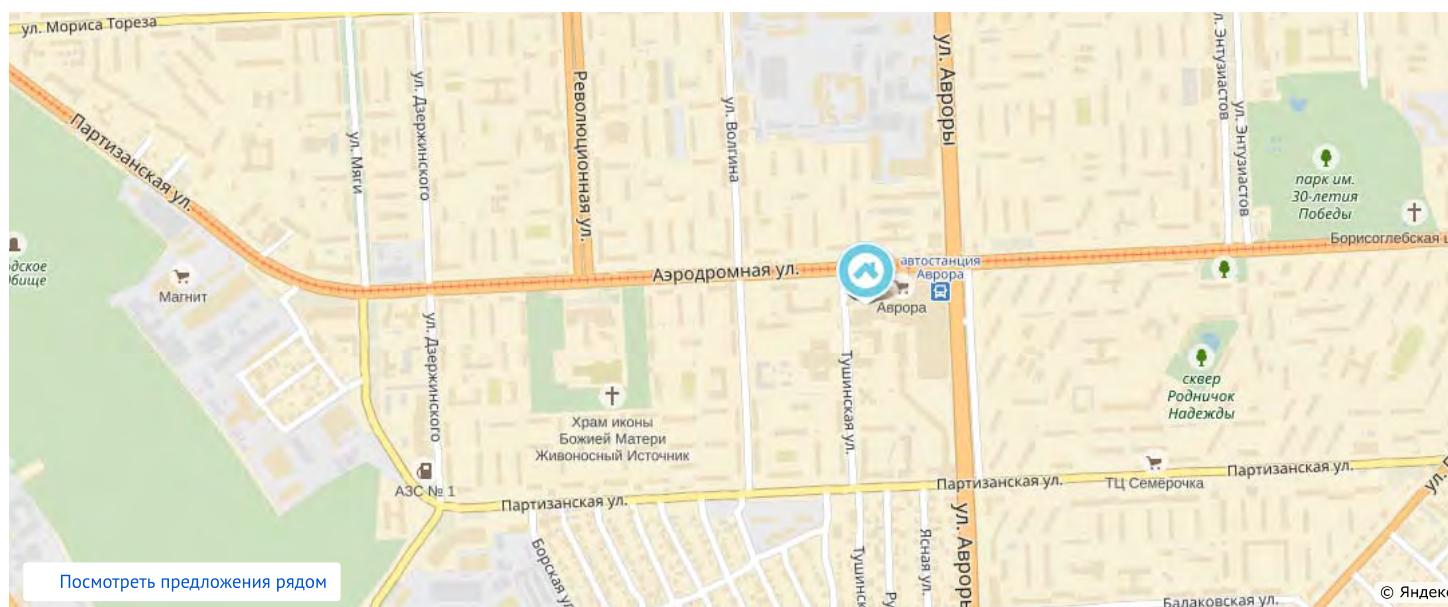
**6 024 000 руб.****Камертон**[Показать телефон](#)**офис**[Об объекте](#) [На карте](#)

Помещение в новом офисном комплексе А 45. Черновая отделка. Второй этаж, круглогодичная охрана и видеонаблюдение территории. Свободная планировка, высокие потолки, подведены все коммуникации. Идеально под офис, медицинский центр, фитнес-клуб.

Камертон

+7 846 233-70-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)[КАРТА](#)[360°](#)[ПАНОРНЫ](#)[похожие рядом](#)

Поделиться в



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

офис

**Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 86**
[Показать на карте](#)
**9 000 – 225 000 руб. в месяц**5 400 руб. за м<sup>2</sup> в год, включая: коммунальные платежи, операционные расходы
[Следить за изменением цены](#)

+7 927 727-79-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес

Тип аренды: прямая

Срок аренды: длительный

Арендные каникулы: да

**Об объекте**Площадь: 20 – 500 м<sup>2</sup>

Этаж: 7 из 9

Планировка: кабинетная

Состояние: офисная отделка

Парковка: наземная

**О здании**

Тип здания: бизнес-центр

Общая площадь: 500 м<sup>2</sup>

Участок: в собственности

Категория: действующий

Кондиционирование: местное

Отопление: центральное

Система пожаротушения: сигнализация

**БЕЗ КОМИССИИ!! Резервный генератор. Бесперебойная связь. Перепланировка под Вас!**

~ 500 кв.м. отдельный блок с системой контроля доступа на 7м этаже - коридорная система, 2 санузла по 2 места, кухня, серверная, гипсокартоном выделены кабинеты различной площади от 12 до 80 кв.м.

Пожарная сигнализация. Речевое оповещение!!.. Кондиционеры. Возможна перепланировка.

резервную линию электропитания и подключено в городскую сеть через кольцевую подстанцию. Также имеется резервный стационарный генератор на 100 кВт. 2 резервных канала связи

Современный 7 этажный офисный центр с выделенной парковкой за шлагбаумом и парковкой на 200 мест напротив. Близость остановок общественного транспорта 14 маршрутов.

Презентабельная входная группа. Стойка вахтеров. Информационный стенд с указанием фирм. Турникет. 2 лифта 5 и 7 человек. Фитнесклуб. Столовая.

На данную площадь готовы закрепить несколько парковочных мест. Одно непосредственно у входа в ОЦ, остальные за шлагбаумом

Цена: 450 руб. за кв.м включая коммунальные услуги и уборку. + электричество по счетчикам. УСНО

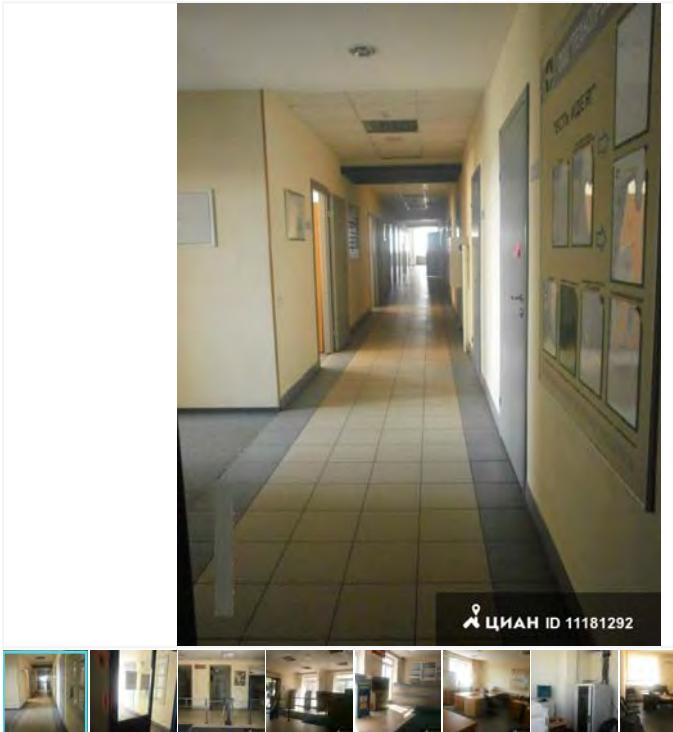
Готовы к переговорам. Открыты к сотрудничеству!

[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 67, за сегодня 4

Платное

18 окт, 14:37



ЦИАН ID 11181292

**офис**
[Об объекте](#)
[На карте](#)
**9 000 – 225 000 руб. в месяц**

Ольга Сизинцева

[Показать телефон](#)

120

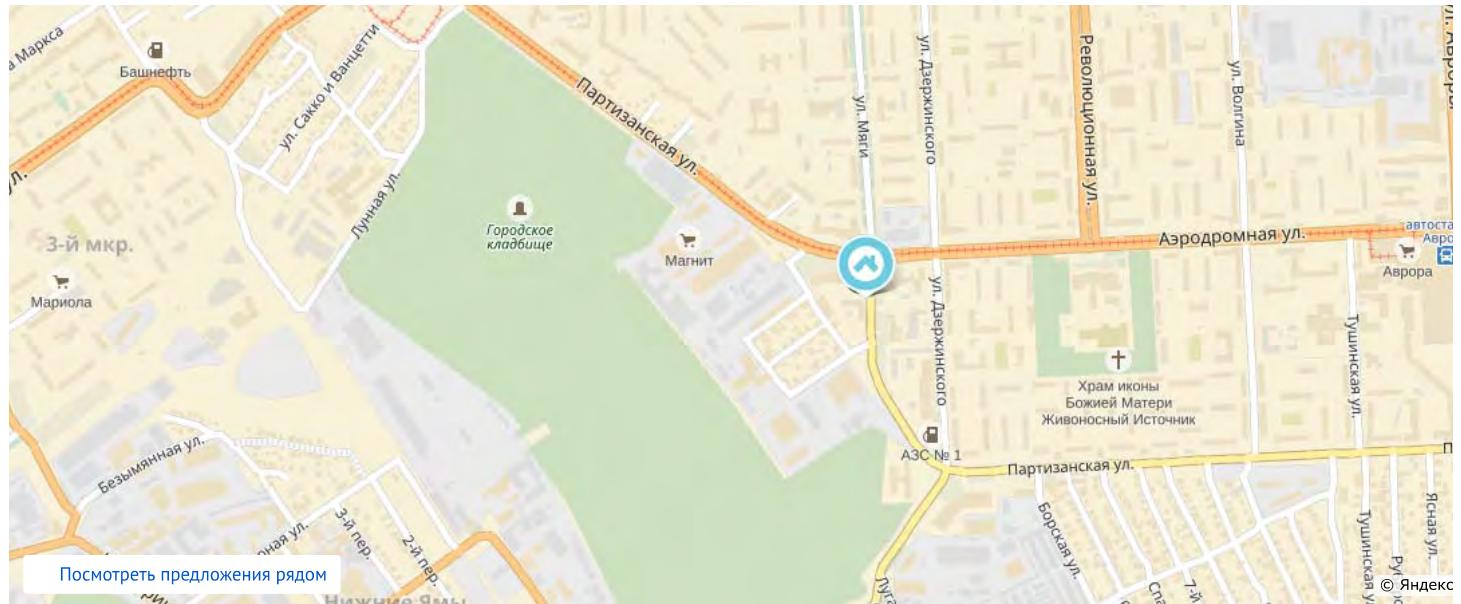
С уважением, Сизинцева Ольга +79277-277-930  
Специалист по аренде коммерческой недвижимости

Ольга Сизинцева  
Частный маклер  
+7 927 727-79-30  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

#### Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#)

[КАРТА](#) [360° ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



Поделиться в [В](#) [О](#) [f](#) [t](#)

#### Похожие предложения



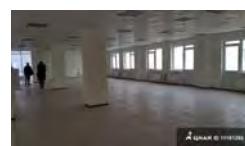
офис 2800 кв.м., этаж 2/3  
улица Авроры, 110к2  
90 000 ₽



офис 70 кв.м., этаж 3/9  
Аэродромная улица, 45А  
31 500 ₽



офис 110 кв.м., этаж 2/4  
проспект Кирова, 435  
88 000 ₽



офис 409 кв.м., этаж 5/9  
улица Буянова, 1  
184 050 ₽



офис 966 кв.м., этаж 1/1  
Молодогвардейская улица,  
211  
531 190 ₽

1-комнатные квартиры в новостройках в районе Митино в Москве | 1-комнатные квартиры в новостройках рядом с метро Проспект Ветеранов | 1-комнатные квартиры в новостройках рядом с метро Спортивная | 1-комнатные квартиры в новостройках рядом с метро Площадь Ильича | 1-комнатные квартиры в новостройках рядом с метро Фрунзенская  
Снять офис до 20 м<sup>2</sup> в Самаре | Снять офис до 30 м<sup>2</sup> в Самаре | Снять офис до 100 м<sup>2</sup> в Самаре | Снять офис до 50 м<sup>2</sup> в Самаре

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#) и [Политикой конфиденциальности ЦИАН](#). Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете [Лицензионное соглашение](#).

[Справочный центр](#) [Тарифы и цены](#) [Контакты](#) [Реклама на сайте](#) [Программа «Работаем честно»](#) [Процессинг объявленияй](#)

#### офис

[Об объекте](#) [На карте](#)

9 000 – 225 000 руб. в месяц

Ольга Сизинцева

[Показать телефон](#)

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

офис

**Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45**
[Показать на карте](#)

Гагаринская, 20 мин. пешком

**3 780 – 18 900 руб. в месяц**3 240 руб. за м<sup>2</sup> в год, включая: НДС, коммунальные платежи, операционные расходы
[Следить за изменением цены](#)

+7 927 727-79-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес

Тип аренды: прямая

Срок аренды: длительный

[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 61, за сегодня 2



18 окт, 13:13



## офис

[Об объекте](#)
[На карте](#)
**3 780 – 18 900 руб. в месяц**

Ольга Сизинцева

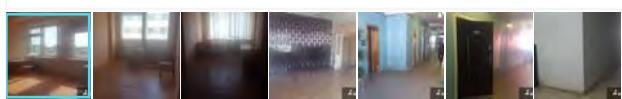
[Показать телефон](#)

Планировка: кабинетная

Состояние: офисная отделка

Доступ: свободный

Парковка: наземная



## О здании

Тип здания: бизнес-центр

Участок: в собственности

**ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!! Юр. адрес!! Без комиссии!!**  
Железнодорожный р-н. ул. Аэродромная, 45 / а/с Аврора

70 кв.м. блок из 3х кабинетов

Кабинет на м этаже офисного центра с высочайшей доступностью всеми видами общественного транспорта - 35 маршрутов. Развитая инфраструктура  
Вахта. Лифты. Коридорная система. Ремонт если не понравится, можно договорится на новый. Линолеум, обои, побелка, деревянные окна.

Цена предложения: 270 руб. за кв.м. все включено.

С уважением, специалист по аренде коммерческой недвижимости  
Сизинцева Ольга, моб.: +7 927-277-930,

Ольга Сизинцева

Частный маклер

+7 927 727-79-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

## Дополнительные услуги

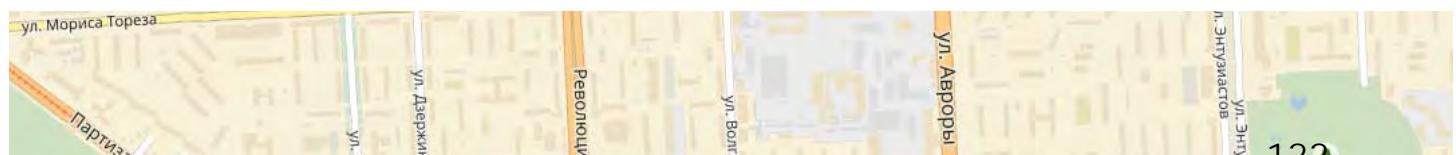
[Рассчитать стоимость переезда](#)

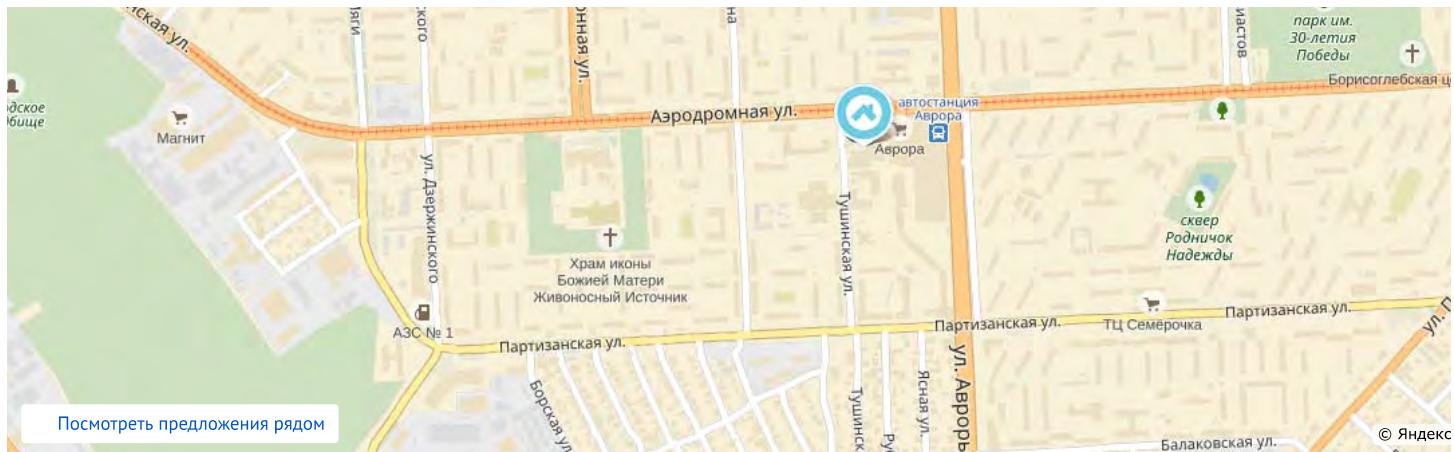


ПАНОРАМЫ



ПОХОЖИЕ РЯДОМ





Поделиться в [Вконтакте](#) [Одноклассники](#) [Facebook](#) [Twitter](#)

### Похожие предложения



#### офис

Об объекте [На карте](#)

Аэродромная улица, 45  
Гагаринская, 20 мин.  
пешком

**9 450 ₽**

[офис 17 кв.м., этаж 3/5](#)  
проезд 4-й, 57  
Гагаринская, 20 мин.  
пешком

**9 350 ₽**

**3 780 – 18 900 руб. в месяц**

Ольга Сизинцева

[Показать телефон](#)

[Продажа квартир в Самаре](#) | [Продажа квартир в Уфе](#) | [Аренда квартир на длительный срок в Уфе](#) | [Купить вторичку – 3-комнатные квартиры в микрорайоне Южный в городе Уфа](#) | [Аренда помещений в Самаре](#)

[Снять офис до 50 м<sup>2</sup> в Самаре](#) | [Снять офис до 20 м<sup>2</sup> в Самаре](#) | [Снять офис до 50 м<sup>2</sup> в Самаре](#) | [Снять офис до 20 м<sup>2</sup> в Самаре](#) | [Снять офис до 200 м<sup>2</sup> в Самаре](#) | [Снять офис до 30 м<sup>2</sup> в Самаре](#)

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#) и [Политикой конфиденциальности ЦИАН](#). Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете [Лицензионное соглашение](#).

[Справочный центр](#) [Тарифы и цены](#) [Контакты](#) [Реклама на сайте](#) [Программа «Работаем честно»](#) [Продвижение объявлений](#)

[Премиум-размещение](#) [Спецпредложения](#) [Подбор ипотеки](#) [Поиск на карте](#) [Реклама ЦИАН на ТВ](#)

Лидер онлайн-недвижимости России

Мобильное приложение ЦИАН:

**Cian.ru** – достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости

**EMLS.ru** – сайт недвижимости Санкт-Петербурга

**Realty.dmir.ru** – объявления по недвижимости, продажа и аренда

 **Промсвязьбанк**  
Генеральный партнер группы  
проектов

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

офис

**Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Аэродромная ул., 45А**
[Показать на карте](#)
[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 52, за сегодня 1


Платное

сегодня, 01:00

**офис**
[Об объекте](#)
[На карте](#)
[+7 846 233-65-00](#), [+7 846 233-65-05](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая

Срок аренды: длительный

**Об объекте**Площадь: 20 м<sup>2</sup>

Этаж: 5 из 9

**О здании**

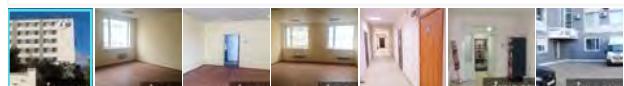
Тип здания: отдельно стоящее здание

Общая площадь: 20 м<sup>2</sup>

Офисы с отличным ремонтом от 20 кв.м. В здании есть лифт, столовая. Возможность размещения рекламы на фасаде. Около центра есть парковка. Удобная транспортная развязка. Новый прекрасный ремонт.

**9 000 руб. в месяц**

ID:7312721

[Показать телефон](#)


ID:7312721

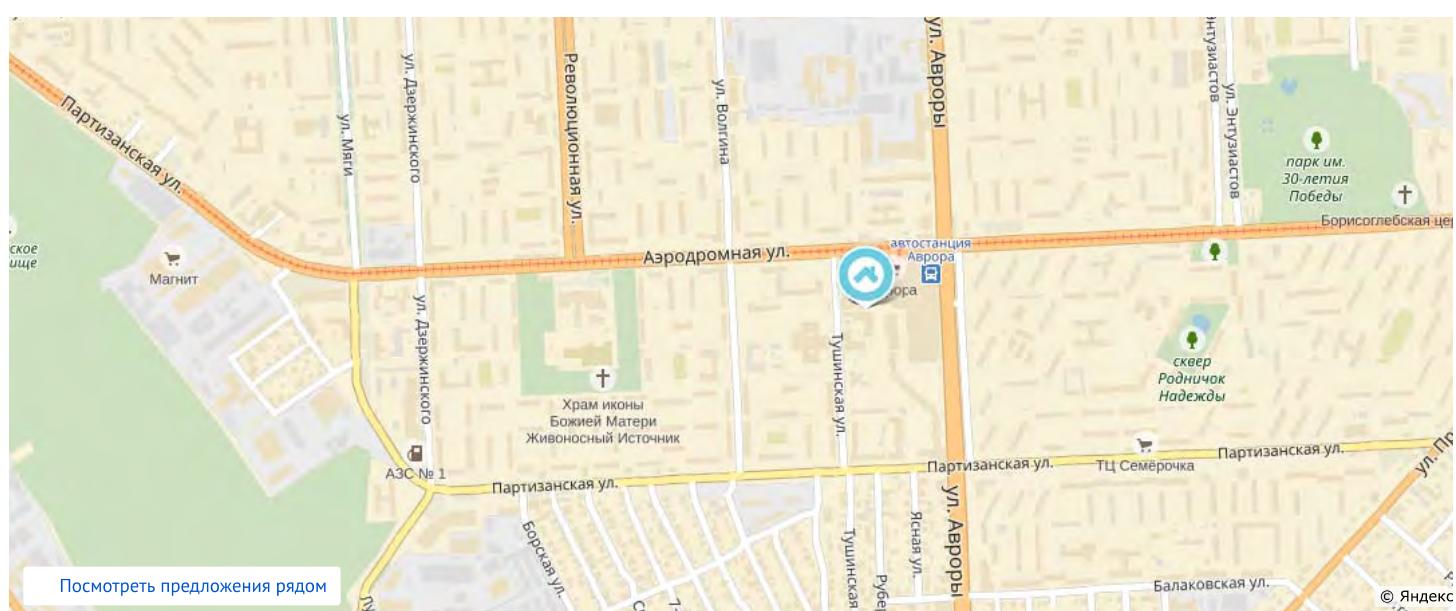
[+7 846 233-65-00](#), [+7 846 233-65-05](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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

[КАРТА](#)

[ПАНОРНЫ](#)

[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)


Поделиться в

124



## Установите мобильное приложение ЦИАН

Свежие объявления всегда под рукой

Бесплатное приложение ЦИАН доступно для iOS, Android и Windows Phone.

Вход

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

[Добавить объявление](#)

### офис

[Об объекте](#) [На карте](#)

143 000 руб. в месяц

ID:7081798

[Показать телефон](#)

**143 000 руб. в месяц**

6 600 руб. за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-66-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: [прямая](#)

Срок аренды: [длительный](#)

### Об объекте

Площадь: 260 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 16

### О здании

Общая площадь: 260 м<sup>2</sup>

**Просьба агентам не звонить.** По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдаётся офис 260 кв. м под офис с новым ремонтом.

Сдаётся офисное помещение с отдельным входом в новом современном доме около Самарского Железнодорожного вокзала. Помещение располагается на 2 этаже. Новый ремонт. 12 кабинетов. Возможна перепланировка под арендатора. свидетельство на нежилое помещение. Напротив стадион Локомотив. Парковка на 27 машиномест.

Цианд <http://samara.cian.ru/rent/commercial/151650720/>



ID:7081798

+7 846 233-66-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

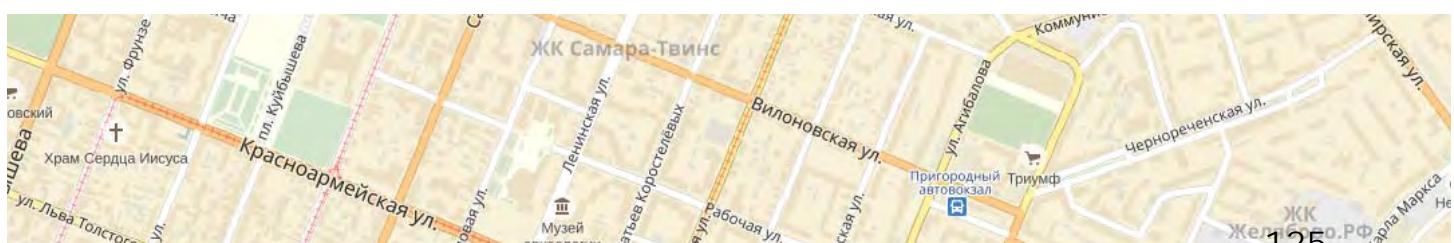
### Дополнительные услуги

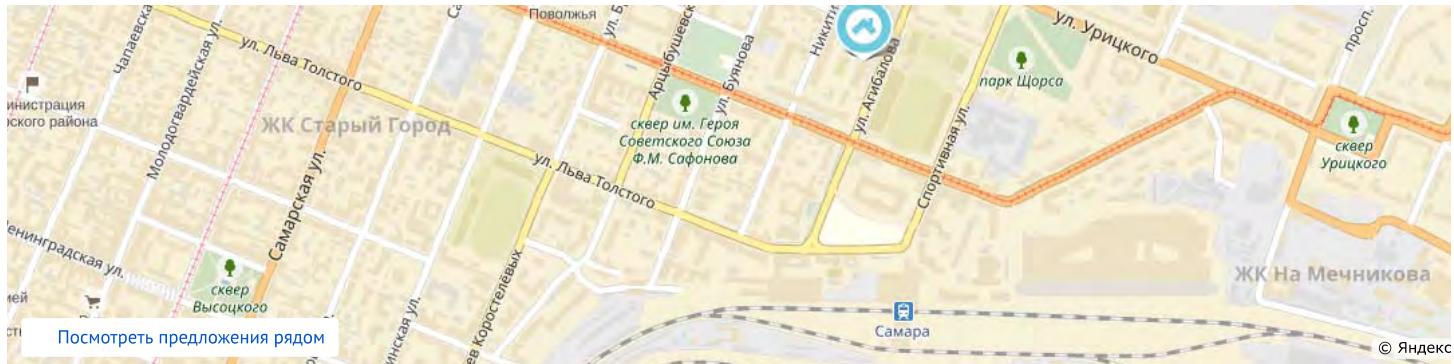
[Рассчитать стоимость переезда](#)

[КАРТА](#)

[ПАНОРНЫ](#)

[ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



**офис**[Об объекте](#) [На карте](#)

143 000 руб. в месяц

ID:7081798

[Показать телефон](#)

[офис 350 кв.м., этаж 2/16](#)  
улица Агибалова, 48  
**192 500 ₽**



[офис 30 кв.м., этаж 2/4](#)  
улица Авроры, 3  
**16 500 ₽**



[офис 31 кв.м., этаж 1/4](#)  
улица Авроры,  
**16 940 ₽**



[офис 25 кв.м., этаж 1/4](#)  
Ново-Садовая улица,  
106к106  
**13 750 ₽**



[офис 52 кв.м., этаж 4/10](#)  
улица Мичурина, 21  
**28 600 ₽**

[Квартиры в новостройках на улице Перовская в Москве](#) | [Квартиры в новостройках рядом с метро Новогиреево](#) | [Квартиры в новостройках рядом с метро Перово](#) | [Квартиры в новостройках в Самарской области](#) | [Купить вторичку - 3-комнатные квартиры в Самаре](#)  
Снять офис до 30 м<sup>2</sup> в Самаре | Снять офис до 20 м<sup>2</sup> в Самаре | Снять офис до 30 м<sup>2</sup> в Самаре | Снять офис до 50 м<sup>2</sup> в Самаре | Снять офис до 200 м<sup>2</sup> в Самаре | Снять офис до 100 м<sup>2</sup> в Самаре

ЦИАН – база данных о недвижимости. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#) и [Политикой конфиденциальности ЦИАН](#). Оплачивая лицензионный платеж, вы принимаете [Лицензионное соглашение](#).

[Справочный центр](#) [Тарифы и цены](#) [Контакты](#) [Реклама на сайте](#) [Программа «Работаем честно»](#) [Продвижение объявлений](#)

[Премиум-размещение](#) [Спецпредложения](#) [Подбор ипотеки](#) [Поиск на карте](#) [Реклама ЦИАН на ТВ](#)

Лидер онлайн-недвижимости России

Мобильное приложение ЦИАН:

**Cian.ru** – достоверные объявления о продаже и аренде жилой, загородной и коммерческой недвижимости

**EMLS.ru** – сайт недвижимости Санкт-Петербурга

**Realty.dmir.ru** – объявления по недвижимости, продажа и аренда

 **Промсвязьбанк**  
Генеральный партнер группы проектов

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

офис

**Самарская область, Самара, район Железнодорожный, Партизанская ул., 150**
[Показать на карте](#)**138 100 руб. в месяц**5 399 руб. за м<sup>2</sup> в год, комиссия 50%, для агента 50%[Следить за изменением цены](#)

+7 846 233-64-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип здания:

помещение

**офис**[Об объекте](#) [На карте](#)Площадь: 50 / м<sup>2</sup>

Этаж: 1 из 5

**О здании**

Тип здания: жилой дом

Общая площадь: 307 м<sup>2</sup>

Офисное помещение 307 кв. м. расположено на 1/5-этажного жилого дома. Помещение с возможностью свободной перепланировки, состояние хорошее. Вблизи ТЦ Аврора, для сотрудников большой выбор предприятий быстрого питания, отличная транспортная развязка. Коммунальные услуги входят в аренду. Выделено 12 телефонных линий, интернет, охрана, кондиционеры, 4 отдельных независимых входа, хорошее естественное освещение, 3 туалета, высокие потолки "Армстронг". Парковка свободная.

Ивановой Дарии

+7 846 233-64-05

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

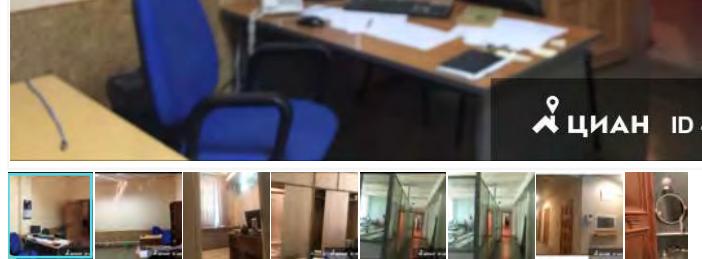
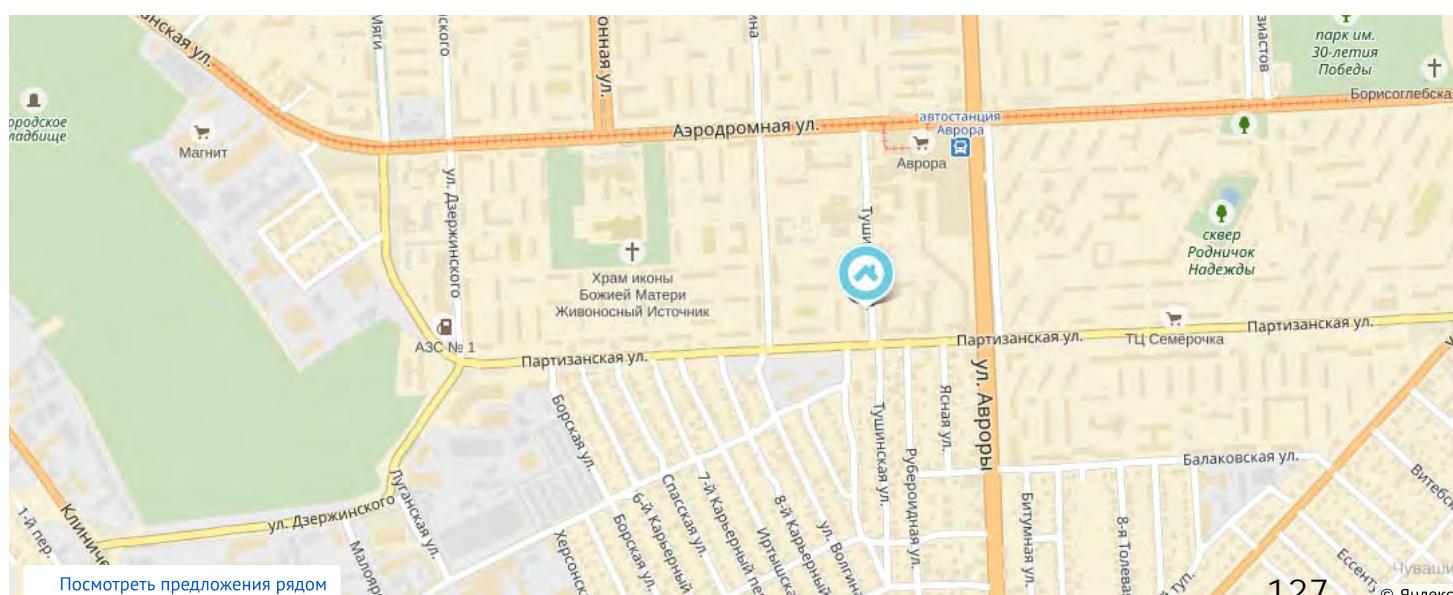
[Сдать быстрее](#)

Просмотров: всего 15, за сегодня 2

сегодня, 01:30

**138 100 руб. в месяц**

Ивановой Дарии

[Показать телефон](#)**Дополнительные услуги**[Рассчитать стоимость переезда](#)[Посмотреть предложения рядом](#)



**ГК «Институт оценки»  
443011, г. Самара, ул. 22 Паргаса, 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.

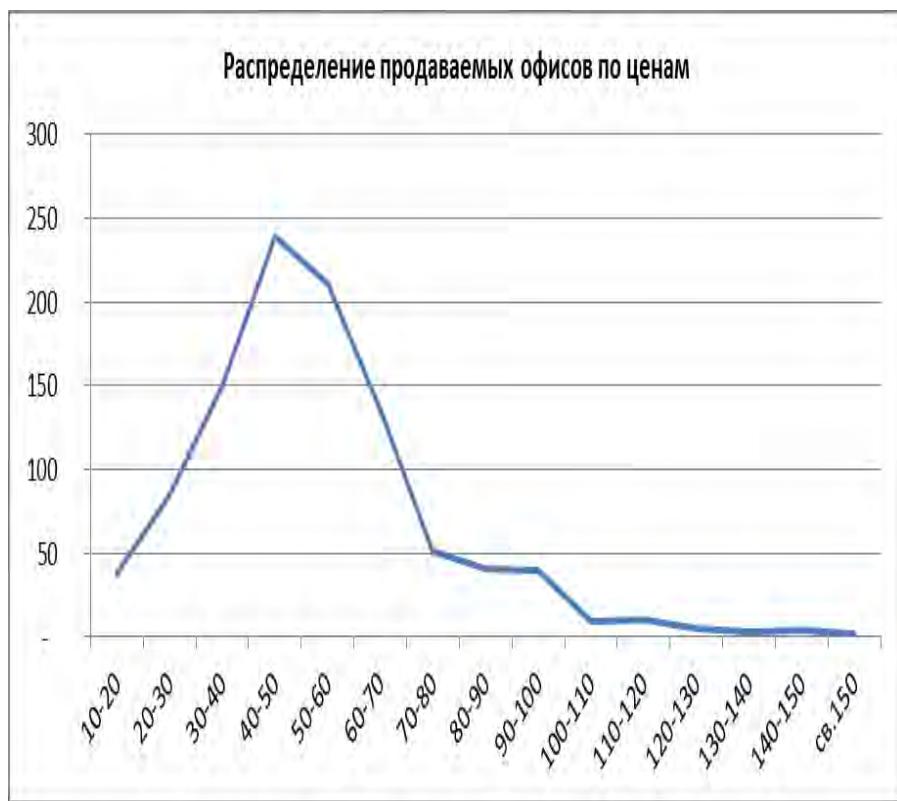
Средневзвешенная стоимость по городу составила 44 892 рубля за квадратный метр.

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
<b>Итого для анализа</b>	<b>1 023</b>



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

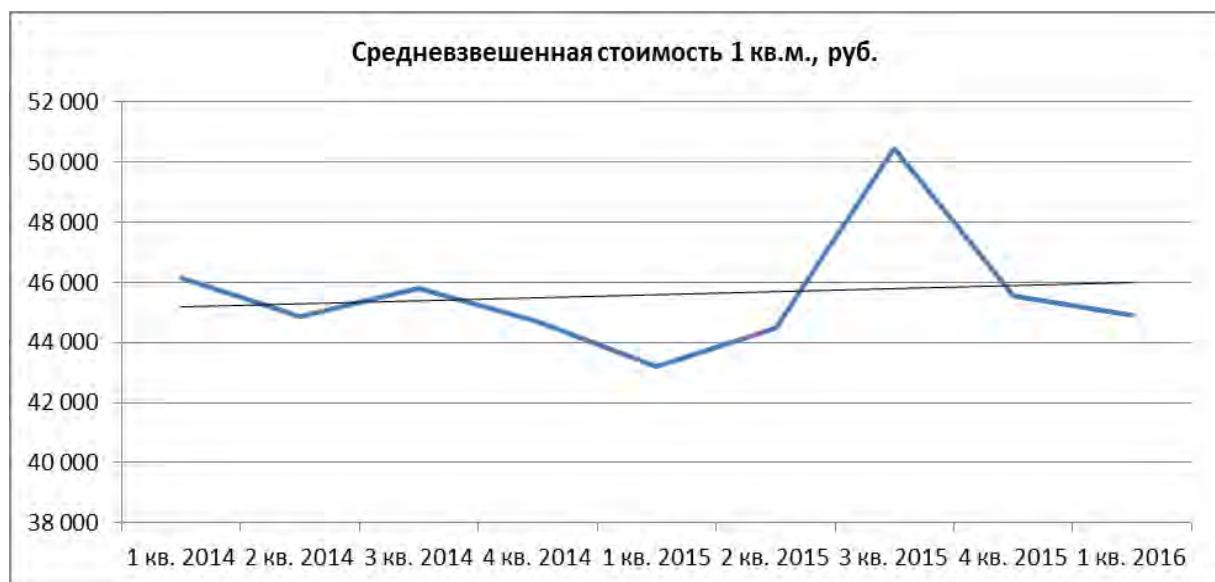
В нижнем ценовом сегменте до 30 000 руб./кв.м находятся низкокачественные, приспособленные под офисы помещения, которые зачастую расположены в цокольных этажах старых зданий.

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
<b>Всего</b>	<b>1055</b>

#### 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.	<b>46 152</b>	44 878	45 819	44 714	43 218	<b>44 501</b>	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:

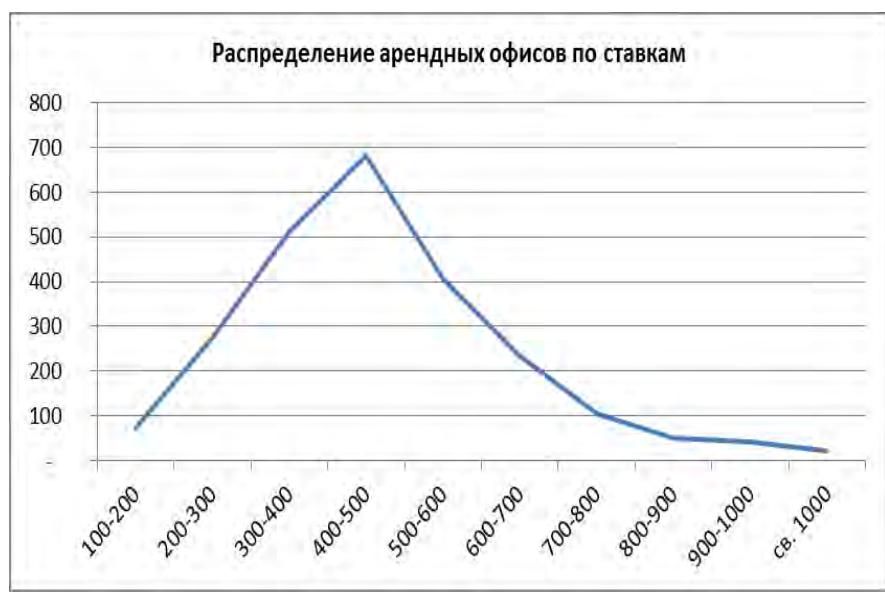
Район	Количество предложений	Объем рынка		Стоимость 1 кв.м., руб./мес.		
		кв.м.	руб.	Минимальная	Максимальная	Средневзвешенная
В целом по г.Самара	2 477	392 915	202 351 225	100	1 667	515

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 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
<b>Итого для анализа</b>	<b>2 399</b>





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
<b>Всего</b>	<b>2477</b>



**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**

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.*

