SURVEY.RU

Консалтинг Оценка Сюрвей ООО "Сюрвей.ру"

Россия, 105064, г. Москва,

ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1

Тел.: (495) 509-22-72 Факс: (495) 505-39-45 e-mail: reports@survey.ru

// Сюрвей.р

http://www.survey.ru Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 356 ООО спорвей ру

**УТВЕРЖДАЮ** 

Генеральный Директор

А.А. Миронов

Экз. №

# ОТЧЕТ об оценке

№500-179-03-0716

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества:

Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А»

> по состоянию на 19 июля 2016 года (дата составления отчета: 20 июля 2016 года)

заказчик:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ

рентный «Первый Рентный»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Сюрвей.ру»

Клиент:

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

Отчет об оценке

№500-179-03-0716

Объект оценки:

Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

Начальнику отдела коллективных инвестиций ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Г-же Р.А. Кирпичниковой

#### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Росана Александровна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.) расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А».

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 19 июля 2016 года после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 20 июля 2016 года).

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 19 июля 2016 года (НДС не облагается) составляет:

### 121 158 281,66 руб. (Сто двадцать один миллион сто пятьдесят восемь тысяч двести восемьдесят один рубль 66 копеек.)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (APMO), "Международными стандартами оценки" (The International Assets Value's Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор ООО «Сюрвей.ру» А.А. Миронов

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 1

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
	.1 Объект оценки (общая информация)	5
	.2 Основания для проведения оценки	6
	.3 Результаты оценки	6
	.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	6
2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	7
	.1 Краткие данные об оценщиках	8
	.2 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	9
	.3 ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	9
	.4 ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	9
	.5 Допущения согласно заданию на оценку	10
	.6 Основные допущения, на которых основывалась оценка	10
	.7 Стандарты оценки, используемые в процессе работы	11
	2.7.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к	
	применению в РФ:	11
	2.7.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-	
	членами СРО:2.7.3 Международные стандарты оценки	
	.8 Заявление оценщика	
	.9 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик	12
	. У СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК АКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
	.10 Сведения о независимости оценщика	
3	·	
_	1 Общие понятия и определения	
	2 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	
	3 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	
	3.3.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	19
	3.3.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	20
	3.3.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	
	.4 ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснов	
	тказа от использования подходов оценки)	
4	КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ	
	.1 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	
	.2 Экономическая ситуация в российской Федерации	
	4.2.1.1 Добыча полезных ископаемых	
	4.2.1.3 Строительство	
	4.2.1.4 Жилищное строительство	
	4.2.1.5 Транспорт	
	.3 ЦЕНЫ	
	4.3.1.1 Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги	
	4.3.1.2 индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг	
	.5 Анализ рынка объекта оценки	
5	Оценка недвижимого имущества	
	1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	5.1.1 Местоположение и характеристики объекта оценки	
	·	

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

5.1.2	Земельный участок 63:01:0637006:408 на Публичной кад	астровой
карте		
5.1.3	Земельный участок 63:01:0637006:408 на Публичной кад	астровой
карте	42	
5.1.4	Перечень использованных при проведении оценки объект	га оценки
даннь	ых с указанием источников их получения	43
5.2 Оця	ЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	43
5.3 Обя	РЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	43
	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использова	
объек	TOB	44
5.4 ОП	РЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХО	)ДОМ 45
	РЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ Г	
46		
5.5.1	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	51
5.6 ОП	РЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ Д	ОХОДНЫМ
ПОДХОД	ДОМ	52
	ГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	
5.7.1	Итоговая таблица стоимости объектов оценки:	54
	ЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И	
	<b>АЛОВ</b>	55
	РЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	
	УМЕНТАЦИЯ	
, HOW	/	,

Сюрвей.py / Survey.ru<sup>TM</sup>

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### 1.1 Объект оценки (общая информация)

Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м., расположенный по адресу: РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А».

№п/п	Кадастровый номер, наименование	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Тип	Категория земель/ Разрешенное использование	Доля в праве
1	63:01:0637006:408	9 314,00	РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А»	з/у	Земли населенных пунктов, многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах	1
	Итого:	9 314,00				

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### 1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 20.07.2016 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 20.07.2007 г. и 22.10.2010 г. №№ 256, 255, 254, 611 (соответственно), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, USD	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0	0
Сравнительный	1 919 631,05	121 158 281,66	1	121 158 281,66
Доходный	не применялся	не применялся	0	0
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.				121 158 281,66

#### 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 19 июля 2016 года (НДС не облагается) составляет: 121 158 281,66 руб. (Сто двадцать один миллион сто пятьдесят восемь тысяч двести восемьдесят один рубль 66 копеек.).

№п/ п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:408	9 314,00	РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А»	121 158 281,66
	Итого:	9 314,00		121 158 281,66

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	19 июля 2016 года.		
Основание для проведения оценки:	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 20.07.2016 г.		
Оцениваемый объект:	Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.		
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.		
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №3 от 20.07.2016 г.		
Задача оценки:	Оценка производится для принятия управленческого решения.		
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.		
Собственник имущества:	ООО «Альбатрос».		
Балансовая стоимость (при наличии):	Не предоставлена.		
Дата составления отчета:	20 июля 2016 года.		
Срок проведения оценки:	с 20 июля 2016 года по 20 июля 2016 года.		
Порядковый номер отчета:	500-179-03-0716		
Курс доллара USA	63,1154		
Данные	об оценочной компании		
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая- Черногрязская, д. 22, стр. 1		
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая- Черногрязская, д. 22, стр. 1		
Телефон:	(+7 495) 509-22-72		
Факс:	(+7 495) 505-39-45		
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.		
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва		
Данные о страховании	Полис обязательного страхования ответственности		
ответственности:	при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия		

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

	договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.		
Форма отчета:	письменная		

#### 2.1 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
	Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213.
	<b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (495) 509-22-72
	Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru
	Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
	Стаж Осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).
	Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)
Миронов Антон Андреевич	Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223
	Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему
	дисциплинарных и иных взысканий
	Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют
	Информация о договоре страхования ответственности
	Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.
	Образование Оценщика
	• Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

- Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4C от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7C от 12.06.2007 г., 563-10C от 23.06.2010 г.
- Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г.
- Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г.

### Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» ИНН 7701503076

Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.

• Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).

### **2.2** Специалисты, привлекаемые к проведению оценки Отсутствуют.

### **2.3** Организации, привлекаемые к проведению оценки Отсутствуют.

#### 2.4 Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

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.

#### 2.5 Допущения согласно заданию на оценку

• В связи с невозможность организации выезда Оценщика и самостоятельной однозначной идентификации по месту, осмотр объекта оценки не производится.

#### 2.6 Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

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

й.ру»© www.survey.ru (+7 495) 509-22-72

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

#### 2.7 Стандарты оценки, используемые в процессе работы

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

#### 2.7.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

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

#### 2.7.3 Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

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 - 20 июля 2016 года.

#### 2.8 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

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

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

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

#### 2.10 Сведения о независимости оценщика

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### 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:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражается в денежной форме (Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3)

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе ПО своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213).

Имущество (активы)

представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)

Недвижимое имущество определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)

Движимое

включает в себя материальные и нематериальные объекты, не

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

имущество

являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)

Основные активы

это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:

Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.

Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)

Цена

является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)

Стоимость

является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)

Затратный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, необходимых основанных на определении затрат, ДЛЯ восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его обязательные к применению (Стандарты оиенки,

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

субъектами оценочной деятельности).

### Сравнительный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

#### Доходный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

### Физический износ (обесценение)

потеря стоимости , вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Международные стандарты оценки*).

# Функциональное устаревание (обесценение)

потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (Международные стандарты оценки).

#### Экономическое устаревание

потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (Международные стандарты оценки).

#### Устранимое обесценение

износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат не устранение износа. (Международные стандарты оценки).

### Неустранимое обесценение

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### 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 арендуется 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 обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный 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);

2016 г., OOO «Сюрвей.ру»© www.survey.ru (+7 495) 509-22-72

<sup>&</sup>lt;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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

■ 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 осуществляет 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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

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 стоимости воспроизводства 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 стоимости воспроизводства 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.).

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

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 максимально нивелируются существующие помощи которого различия 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 перерасчитывется в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 3 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

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

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

Для целее настоящей работы « ... под **справедливой 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 ...».

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что на дату оценки отсутствует сложившийся коммерческий рынок аренды земельных участков.

**Затратный подход** к оценке земельного участка, свободного от улучшений не применяется, так как земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял.

2016 г., ООО «Сюрвей.ру»©

www.survey.ru (+7 495) 509-22-72

 $<sup>^{3}</sup>$  Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

#### 4.1 Основные экономические и социальные показатели

	Апрель	В % к		Январь-	Январь- Справочно			
	2016г.	апрелю	марту	апрель	апрель 2013	апрель 2015г. в % к		
		2015г.	2016г.	2016г. в % к январю- апрелю 2015г.	апрелю 2014г.	марту 2015г.	апрель 2015г. в % к январю- апрелю 2014г.	
Валовой внутренний продукт		98,81),2)			97,2 <sup>3)</sup>			
Индекс промышленного производства		100,5	94,4	99,9	95,5	93,5	98,5	
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	299,5	102,7	113,9	102,8	103,3	113,9	103,5	
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	412,5	100,8	95,3	101,3	98,8	94,4	98,5	
в том числе железнодорожного транспорта	189,7	102,2	95,7	101,0	98,0	92,8	99,7	
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2212,0	95,2	98,6	94,8	90,2	97,6	92,3	
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	679,6	99,2	98,8	98,9	97,5 <sup>4)</sup>	98,6	99,1 <sup>4)</sup>	
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	38,35)	76,66)	116,0 <sup>7</sup> )	72,78)	67,2 <sup>6)</sup>	111,5 <sup>7)</sup>	69,08)	
в том числе: экспорт товаров	23,0	69,9	114,0	66,8	70,0	111,9	73,3	
импорт товаров	15,3	89,4	119,2	84,8	62,4	110,8	61,6	
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2149,49)	95,2 <sup>2</sup> )			95,23)			
Индекс потребительских цен		107,3	100,4	108,1	116,4	100,5	116,3	
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,9	102,6	103,0	115,0	102,7	111,1	
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		92,9	108,0	95,3	97,4 <sup>4)</sup>	114,8	97,6 <sup>4)</sup>	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>11)</sup> :	36210	105,4	102,0	107,1	105,2 <sup>4</sup> )	105,4	105,6 <sup>4</sup> )	
номинальная публей реальная		98,3	101,6	99,1	90,4 <sup>4</sup> )	104,9	90,8 <sup>4)</sup>	
Общая численность безработных, млн.человек	4,5 <sup>10</sup> )	102,3	99,0	102,5	108,84)	98,2	104,14)	
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,1	103,8	99,4	106,9	107,4 <sup>4)</sup>	101,5	102,9 <sup>4)</sup>	

Предварительная оценка. І квартал 2016г. в % к І кварталу 2015 года. І квартал 2015г. в % к І кварталу 2014 года.

Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г.Севастополю. Данные за март 2016 года.

Март 2016г. и март 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших це- нах.

Март 2016г. и март 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. I квартал 2016г. и I квартал 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовав- ших ценах. Данные за I квартал 2016 года. Предварительные данные. Данные за периоды 2016г. - оценка.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

лава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### 4.2 Экономическая ситуация в российской Федерации

**Индекс промышленного производства** в апреле 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в январе-апреле 2016г. - 99,9%.

#### ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	В % к					
	соответствую- щему периоду	предыдуш	ему периоду	среднемесячному значению 2013г.		
	предыдущего года	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов 1)	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов 1)	
		20151	Γ•			
Январь	100,9	78,8	96,8	92,2	100,6	
Февраль	98,4	99,2	99,2	91,5	99,7	
Март	99,4	110,7	99,8	101,3	99,5	
І квартал	99,6	85,4				
Апрель	95,5	93,5	98,6	94,7	98,1	
Январь-апрель	98,5					
Май	94,5	98,6	99,7	93,4	97,8	
Июнь	95,2	100,6	99,8	93,9	97,6	
ІІ квартал	95,1	98,9				
I полугодие	97,3					
Июль	95,3	102,3	100,1	96,1	97,8	
Август	95,7	100,2	99,9	96,3	97,7	
Сентябрь	96,3	103,4	100,5	99,5	98,1	
III квартал	95,8	103,5				
Январь-сентябрь	96,8					
Октябрь	96,4	105,2	100,0	104,7	98,2	
Ноябрь	96,5	99,8	99,4	104,5	97,6	
Декабрь	95,5	107,0	100,8	111,8	98,4	
IV квартал	96,1	110,0				
Год	96,6					
		20161	Γ•			
Январь	97,3	80,3	99,8	89,8	98,2	
Февраль	101,0	103,0	100,1	92,5	98,3	
Март	99,5	109,1	100,3	100,9	98,6	
I квартал	99,4	88,2				
Апрель	100,5	94,4	100,0	95,3	98,6	
Январь-апрель	99,9					

<sup>1)</sup> 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.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.



#### 4.2.1.1 Добыча полезных ископаемых

**Индекс производства** по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в январе-апреле 2016г. - 103,1%.

ДИНАМИКА ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ

	В % к	
	соответствующему	предыдущему
	периоду предыдущего года	периоду
	2015г.	
Январь	101,5	94,5
Февраль	100,1	91,1
Март	100,4	110,0
I квартал	100,7	93,2
Апрель	99,2	96,7
Январь-апрель	100,4	
Май	99,1	103,2
Июнь	99,1	98,2
II квартал	99,2	101,3
I полугодие	100,0	
Июль	100,2	103,3
Август	100,8	101,7
Сентябрь	100,8	99,5
III квартал	100,6	104,2
Январь-сентябрь	100,3	
Октябрь	101,4	103,3
Ноябрь	99,9	96,2

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

Декабрь	100,1	104,0
IV квартал	100,5	102,1
Γοὸ	100,3	
	2016г.	
Январь	100,4	94,8
Февраль	105,8	95,9
Март	104,2	108,3
I квартал	103,4	96,0
Апрель	101,7	94,4
Январь-апрель	103,1	



#### 4.2.1.2 Сельское хозяйство

**Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей** (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в апреле 2016г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 299,5 млрд.рублей, в январе-апреле 2016г. - 900,2 млрд.рублей.

#### ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

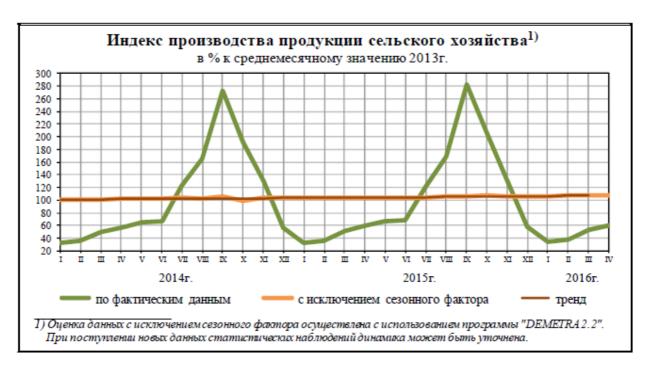
	В % к	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду				
2015г.						
Январь	102,8	59,1				
Февраль	103,2	109,9				
Март	104,2	142,6				

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

I квартал	103,5	32,2
Апрель	103,3	113,9
Январь-апрель	103,5	
Май	102,7	112,8
Июнь	101,6	101,6
II квартал	102,5	159,5
I полугодие	102,9	
Июль	98,0	178,3
Август	102,5	140,5
Сентябрь	103,7	167,7
III квартал	102,1	в 3,0р.
Январь-сентябрь	102,2	
Октябрь	107,6	72,3
Ноябрь	102,3	64,7
Декабрь	103,6	43,6
IV квартал	105,2	69,0
Γοὸ	103,0	
	2016г.	
Январь	102,5	58,5
Февраль	103,1	110,5
Март	102,7	142,0
I квартал	102,8	31,4
Апрель	102,7	113,9
Январь-апрель	102,8	



#### 4.2.1.3 Строительство

**Строительная** деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в апреле 2016г. составил 392,0 млрд.рублей, или 94,1% (в сопоставимых

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-апреле 2016г. - 1359,8 млрд.рублей, или 96,7%.

Таблица 4-1 Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство»

	Млрд.рублей	В %	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущем у периоду
	2015	г.	
Январь	257,7	93,3	31,7
Февраль	289,6	96,5	109,0
Март	385,0	95,1	138,5
I квартал	932,3	95,0	48,3
Апрель	391,7	92,6	101,5
Январь-апрель	1324,0	94,3	
Май	419,9	90,6	104,9
Июнь	548,3	91,9	130,0
<b>II квартал</b>	1359,9	91,7	144,3
I полугодие	2292,2	93,1	
Июль	523,7	88,2	95,7
Август	533,9	88,9	100,1
Сентябрь	587,9	91,4	108,8
III квартал	1645,5	89,6	116,6
Январь-сентябрь	3937,7	91,6	
Октябрь	573,0	90,8	97,6
Ноябрь	600,0	96,1	104,6
Декабрь	834,8	98,5	139,9
IV квартал	2007,8	95,6	117,6
Год	5945,5	93,0	
	2016	г.	
Январь	261,0	95,8	31,0
Февраль	307,4	100,4	114,3
Март	399,4	98,6	135,8
I квартал	967,8	98,4	51,1
Апрель	392,0	94,1	97,2
Январь-апрель	1359,8	96,7	

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.



#### 4.2.1.4 Жилищное строительство.

**Жилищное строительство.** В апреле 2016г. построено 63,4 тыс. новых квартир, в январеапреле 2016г. - 287,4 тыс. квартир.

#### ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

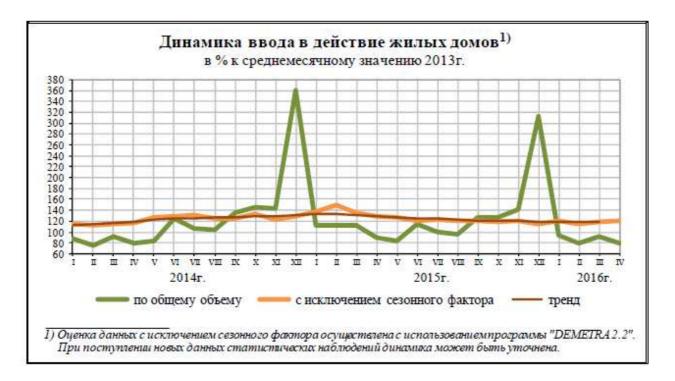
	Млн.м <sup>2</sup>	B %	, r	
	общей площади	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущем у периоду	
	2015	5r. <sup>1)</sup>		
Январь	6,2	128,1		
Февраль	6,1	147,1	98,6	
Март	6,3	127,4	103,9	
I квартал	18,6	133,5	52,3	
Апрель	5,0	116,1	78,9	
Январь-апрель	23,6	129,4		
Май	4,7	101,1	93,0	
Июнь	6,4	93,6	137,5	
II квартал	16,1	102,0	86,2	
I полугодие	34,7	116,8		
Июль	5,5	94,0	85,6	
Август	5,2	92,5	95,7	
Сентябрь	7,0	94,7	133,0	
III квартал	17,7	93,8	110,2	
Январь-сентябрь	52,4	107,9		

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

7,0 7,8 18,1 32,9 85,3	99,0 91,9 92,5 101,4	99,8 112,5 231,6 186,1
18,1 32,9 85,3	91,9 92,5 101,4	231,6
32,9 85,3	92,5 101,4	
85,3	101,4	186,1
,	,	
2016г	·_	
	-	
5,5	88,7	
4,7	76,9	85,6
5,4	85,3	115,3
15,6	83,7	47,4
4,7	93,3	86,3
20,3	85,7	
	4,7 5,4 15,6 4,7 20,3	4,7     76,9       5,4     85,3       15,6     83,7       4,7     93,3



#### 4.2.1.5 Транспорт

В январе-апреле 2016г. **грузооборот транспорта**, по предварительным данным, составил 1679,4 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 756,2 млрд., автомобильного - 66,0 млрд., морского - 15,7 млрд., внутреннего водного - 9,8 млрд., воздушного - 1,9 млрд., трубопроводного - 829,9 млрд.тонно-километров.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

#### ГРУЗООБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Апрель	B 9	<u>⁄о к</u>	Январь-		Справочно	
	2016г., млрд.т-км	апрелю 2015г.	марту 2016г.	апрель 2016г. в % к январю- апрелю 2015г.	апрель 20 апрел ю 2014г.	15г. в % к марту 2015г.	январьапрель 2015г. в % к январюапрелю 2014г.
Грузооборот транспорта	412,5	100,8	95,3	101,3	98,8	94,4	98,5
в том числе: железнодорожного	189,7	102,2	95,7	101,0	98,0	92,8	99,7
автомобильного	17,3	97,9	96,0	97,8	92,5	96,6	94,0
морского	3,2	81,8	71,2	142,5	150,1	150,3	105,2
внутреннего водного	3,1	120,3	126,3	108,9	60,1	106,4	81,2
воздушного (транспортная авиация) <sup>1)</sup>	0,5	107,5	98,2	108,5	115,9	105,0	113,6
трубопроводного	198,5	99,8	95,0	101,2	100,2	94,9	97,9
1) По данным Росавиации.							

#### ДИНАМИКА ГРУЗООБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд.т-км	В % к		
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущем у периоду	
		2015г.		
Январь	424,5	96,1	95,8	
Февраль	390,6	98,6	92,0	
Март	433,7	100,6	111,0	
I квартал	1248,7	98,4	95,2	
Апрель	409,3	98,8	94,4	
Январь-апрель	1658,1	98,5		
Май	414,4	96,1	101,2	
Июнь	398,8	96,9	96,2	
II квартал	1222,6	97,2	97,9	
I полугодие	2471,3	97,8		
Июль	419,8	101,9	105,3	
Август	413,7	100,6	98,6	
Сентябрь	422,3	101,0	102,1	
III квартал	1255,8	101,2	102,7	
Январь-сентябрь	3727,1	98,9		
Октябрь	460,0	104,5	108,9	
Ноябрь	444,1	103,4	96,5	
Декабрь	459,3	103,7	103,4	

Отчет об оценке  $N_{2}500-179-03-0716$ 

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

IV квартал	1363,4	103,9	108,6
Год	5090,5	100,2	
	20	16г.	
Январь	428,5	100,9	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
$Map\tau^{1)}$	432,6	99,8	106,6
I квартал <sup>1)</sup>	1267,0	101,5	92,9
Апрель	412,5	100,8	95,3
Январь-апрель	1679,4	101,3	

#### 4.3 Цены

#### 4.3.1.1 Индексы потребительских цен и тарифов на товары и услуги4

	Всего			В том числе на				
	к преды- дущему	к декабрю предыду-	продоволі това		непродово: тов:	пьственные ары	усл	уги
	периоду	щего года	к преды- дущему периоду	к декабрю предыду- щего года	к преды- дущему периоду	к декабрю предыду- щего года	к преды- дущему периоду	к декабрю предыду- щего года
			201	15г.				
Январь	103,9	103,9	105,7	105,7	103,2	103,2	102,2	102,2
Февраль	102,2	106,2	103,3	109,1	102,1	105,3	100,8	103,0
Март	101,2	107,4	101,6	110,9	101,4	106,8	100,3	103,3
I квартал	107,4	107,4	110,9	110,9	106,8	106,8	103,3	103,3
Апрель	100,5	107,9	100,3	111,2	100,9	107,8	100,0	103,4
Май	100,4	108,3	100,1	111,3	100,5	108,4	100,5	103,9
Июнь	100,2	108,5	99,6	110,8	100,3	108,7	101,0	104,9
II квартал	101,0	108,5	100,0	110,8	101,8	108,7	101,5	104,9
Июль	100,8	109,4	99,7	110,5	100,5	109,2	103,0	108,0
Август	100,4	109,8	99,3	109,8	100,8	110,0	101,3	109,4
Сентябрь	100,6	110,4	100,4	110,2	101,1	111,2	100,0	109,4
III квартал	101,7	110,4	99,5	110,2	102,3	111,2	104,3	109,4
Октябрь	100,7	111,2	101,0	111,4	101,0	112,3	99,9	109,3
Ноябрь	100,8	112,1	101,2	112,7	100,7	113,2	100,2	109,5
Декабрь	100,8	112,9	101,2	114,0	100,4	113,7	100,7	110,2
IV квартал	102,3	112,9	103,4	114,0	102,2	113,7	100,7	110,2
			201	16г.				
Январь	101,0	101,0	101,2	101,2	100,7	100,7	101,0	101,0
Февраль	100,6	101,6	100,7	101,9	100,8	101,5	100,3	101,4
Март	100,5	102,1	100,4	102,3	100,8	102,3	100,1	101,4
I квартал	102,1	102,1	102,3	102,3	102,3	102,3	101,4	101,4
Апрель	100,4	102,5	100,4	102,7	100,6	102,9	100,3	101,7

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Информация об индексах потребительских цен и средних потребительских ценах на наблюдаемые товары и услуги по субъектам Российской Федерации, федеральным округам и России в целом размещена на официальном Интернет-сайте Росстата (www.gks.ru)

2016 г., ООО «Сюрвей.ру»©

www.survey.ru (+7 495) 509-22-72

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

## МАКСИМАЛЬНЫЕ И МИНИМАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ ПО СУБЪЕКТАМ РОССИЙСКОЙ ФЕЛЕРАПИИ

Максимально	е значение	Минимальное значение		
субъект Российской Федерации	индекс цен к предыдущ ему месяцу, %	субъект Российской Федерации	индекс цен к предыдуш ему месяцу, %	
Чукотский авт.округ	101,4	Республика Мордовия	100,0	
Кабардино-Балкарская	101,1	Республика Дагестан	100,0	
Смоленская область	100,8	Мурманская область	100,1	
Республика Крым	100,8	Костромская область	100,1	
Вологодская область	100.8	Республика Ингушетия	100,1	

В апреле 2016г. в 5 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,8% и более, из них в Чукотском автономном округе - на 1,4% в результате увеличения цен на услуги и продовольственные товары на 1,8% и 1,6% соответственно.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,5% (с начала года - 102,7%), в Санкт-Петербурге - 100,4% (с начала года - 103,1%).

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключающий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в апреле 2016г. составил 100,5%, с начала года - 102,6% (в

апреле 2015г. - 100,8%, с начала года - 108,4%).

В апреле 2016г. цены на **продовольственные товары** выросли на 0,4% (в апреле 2015г. - на 0,3%).

#### 4.3.1.2 Индексы цен и тарифов на отдельные группы и виды услуг

	К пре	дыдущему м	есяцу	Апрель 2016г. к		Январь-	Справочно
	февраль	март	апрель	декабрю	апрел	апрель 2016г.	апрель 2015г.
				2015г.	ю 2015г.	к январю-	к декабрю
					20131.	апрелю	2014г.
						2015г.	
Продовольственные товары							
без алкогольных напитков	100,7	100,3	100,4	102,7	105,0	106,3	112,0
хлеб и хлебобулочные изделия	100,4	100,7	100,8	102,4	106,6	107,6	108,7
крупа и бобовые	100,5	101,8	102,1	104,5	106,0	105,1	113,9
макаронные изделия	100,5	100,6	100,8	102,5	106,1	108,6	115,4
мясо и птица	99,3	99,7	99,7	98,5	98,2	99,3	104,6
рыба и морепродукты	101,5	101,1	101,0	104,6	108,0	110,2	117,2
молоко и молочная продукция	100,7	100,8	100,6	102,9	106,9	107,9	107,4
масло сливочное	100,5	100,7	100,7	103,0	105,4	105,7	108,1
масло подсолнечное	101,0	101,1	101,0	103,6	119,4	122,3	119,1
яйца	97,9	97,7	97,1	94,9	98,8	101,6	105,3
сахар-песок	103,0	99,4	98,0	102,7	102,1	99,8	113,6
плодоовощная продукция	102,3	98,7	99,9	107,1	98,4	98,1	127,6
Алкогольные напитки	100,7	100,9	100,8	102,9	107,3	108,2	106,2

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

В апреле 2016г., как и в предыдущем месяце, отмечался существенный рост цен на отдельные виды круп. Так, крупа гречневая-ядрица стала дороже на 5,6%, овсяные хлопья "Геркулес" - на 2,5%, горох и фасоль - на 2,1%. Одновременно рис и пшено подешевели на 0,5%.

	Кт	предыдущему м	есяцу	Январь	<u>Справочно</u>
	ноябрь 2015г.	декабр ь 2015г.	январ ь 2016г	2016г. к январю 2015г.	январь 2015г. к декабрю 2014г.
Ткани	100,6	100,8	100,9	116,8	103,3
Одежда и белье	101,1	100,7	100,6	112,0	101,3
Трикотажные изделия	101,1	100,7	100,6	112,1	101,4
Обувь	101,2	100,5	100,5	114,1	101,4
Моющие и чистящие средства	101,4	100,8	100,7	119,5	103,2
Табачные изделия	101,9	101,2	101,7	126,6	101,6
Электротовары и	100,8	100,8	101,0	111,2	106,1
Телерадиотовары	101,3	101,0	101,1	107,1	103,6
Строительные материалы	100,4	100,2	100,5	108,1	102,7
Бензин автомобильный	99,9	99,3	99,6	104,7	99,7
Медикаменты	100,7	100,2	100,5	112,8	106,6

#### 4.4 Просроченная дебиторская задолженность организаций

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец марта 2016г. составил, по предварительным данным, 2393,4 млрд.рублей.

РАЗМЕР И СТРУКТУРА ПРОСРОЧЕННОЙ КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

	Март	В % к		
	2016г., млрд.рублей	марту 2015г.	февралю 2016г.	итогу
Всего	2393,4	110,8	103,5	100
в том числе:	21,4	98,6	117,3	0,9
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	,	, -	. ,-	
рыболовство, рыбоводство	0.8	105.5	96.8	0.0
добыча полезных ископаемых	167.5	82.3	94.5	7.0
в том числе:	150,6	81,2	94,5	6,3
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых				
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-	16.0	04.7	02.0	0.7
энергетических обрабатывающие производства	16,9	94,7	93,9	0,7
оораоатывающие производства	975.8	124.1	105.4	40.8
из них:	9,4	58,7	83,0	0,4
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака				
текстильное и швейное производство	4,2	130,1	98,5	0,2
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	0,3	3,4	155,9	0,0
обработка древесины и производство изделий из дерева	3,1	58,6	80,9	0,1

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

				_
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	11,0	69,6	100,2	0,5
производство кокса и нефтепродуктов	544,5	128,8	109,6	22,8
химическое производство	48,6	117,6	101,5	2,0
производство резиновых и пластмассовых изделий	2,9	115,8	126,7	0,1
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	34,9	113,5	100,6	1,5
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	87,3	104,2	98,6	3,6
в том числе:				
металлургическое производство	75,5	101,6	98,0	3,1
производство готовых металлических изделий	11,8	124,7	102,7	0,5
производство машин и оборудования	40,3	113,7	122,5	1,7
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	17,7	106,9	104,0	0,7
производство транспортных средств и оборудования	125,6	в 2,0р.	95,8	5,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	494,7	123,9	106,9	20,7
из них производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды	472,6	124,0	107,3	19,7
из них:				
производство, передача и распределение электроэнергии	179,5	133,1	115,2	7,5
производство и распределение газообразного топлива	109,2	142,0	113,7	4,6
строительство	85,5	122,7	110,9	3,6
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	444,6	93,0	95,9	18,6
в том числе:	12,3	151,6	91,4	0,5
торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт				
оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	429,8	92,0	96,0	18,0
розничная торговля, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами; ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования	2,5	93,5	96,6	0,1
гостиницы и рестораны	3,0	в 2,5р.	в 2,1р.	0,1
транспорт и связь	81,7	118,3	91,8	3,4
из них:	11,1	109,6	83,7	0,5
деятельность железнодорожного транспорта		,		
транспортирование по трубопроводам	3,6	162,3	151,6	0,2
СВЯЗЬ	12,4	93,5	96,0	0,5
финансовая деятельность	1,6	32,6	176,9	0,1
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	100,0	90,3	126,1	4,2
из них: управление эксплуатацией жилого фонда	15,9	75,0	88,9	0,7
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	10.1	02.1	1122	0.0
научные исследования и разработки	18,1	93,1	112,2	0,8

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	0,1	74,4	97,9	0,0
образование				
	0,8	в 2,2р.	174,8	0,0
здравоохранение и предоставление социальных услуг	0,9	113,2	97,5	0,0
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	15,0	120,2	97,7	0,6

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц возросла на 0,1 процентного пункта и на конец марта 2016г. составила 6,4%.

#### 4.5 Анализ рынка объекта оценки

Самарская область входит в состав Приволжского федерального округа. Граничит на западе с Ульяновской областью, на севере – с Республикой Татарстан, на востоке – с Оренбургской областью, на юго-западе – с Саратовской областью, в самой южной точке имеет соприкосновение с Республикой Казахстан.

По состоянию на01.01.2014 г. земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га. На долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 4070,1 тыс. га[1], то есть почти 76%всей территории.

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3796,5 тыс. га (93,28 %), в том числе: пашни -2857,7 тыс. га (70,21%), залежи -105,4 тыс. га (2,58 %), многолетние насаждения -27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы -50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища -755,1 тыс. га (18,55%). Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Особенности климата Самарской области определяют разделение территории области на четыре почвенно-ландшафтные зоны, с постепенным изменением биоклиматических факторов с севера на юг: лесостепную, переходную от лесостепной к степной, степную и сухостепную. Эти зоны существенно отличаются ценностью сельскохозяйственных земель.

В лесостепной зоне преобладают черноземы типичные и выщелоченные, среднегодовое количество осадков— 500 мм(зона повышенного увлажнения), гидротермический коэффициент -1,1-1,0.

Буферная зона (переходная от лесостепной к степной) характеризуется преобладанием в почвенном составе черноземов обыкновенных. Среднегодовое количество осадков -470 мм, гидротермический коэффициент -1,0-0,9. Это зона умеренного увлажнения.

В степной зоне распространены черноземы обыкновенные и южные. Это зона пониженного увлажнения. Среднегодовое количество осадков — 430 мм, гидротермический коэффициент — 0.8-0.7.

Сухостепная зона характеризуется устойчивым дефицитом влажности. Среднегодовое количество осадков -350 мм, гидротермический коэффициент -0,7-0,6. Почвенный покров представлен черноземами южными и темно-каштановыми почвами.

Общее количество почвенных разновидностей в Самарской области достигает нескольких сотен наименований, однако в практическом земледелии учитываются различия только между основными типами почв.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

Агрономическая ценность почв области неодинакова. Наиболее ценными являются типичные, выщелоченные и оподзоленные черноземы, с содержанием гумуса в пахотном слое доб-8%. Содержание гумуса у черноземов обыкновенных варьирует в интервале 5-6,6%, у черноземов южных -4,5-5,3%. Темно-каштановые почвы содержат 3-3,6% гумуса.

Несмотря на значительный объем сельскохозяйственных земель, предложения продажи на рынке ограничены. Это вызвано рядом причин: во-первых, особенностями правового режима земель сельхозназначения, ограничивающего их свободный оборот; во-вторых, невысоким спросом; в-третьих, практически полным отсутствием в СМИ информации о предложениях к продаже так называемых земельных паев (земельных участков в составе земель общей долевой собственности). В отношении таких участков сложилась особенная ситуация: желающих продать такие объекты очень много -приехав в село можно без особых проблем найти продавца. Но право обладатели земельных долей в силу возраста, а также проживания в сельской местности не размещают предложения в Интернете или СМИ.

Фактически рынок земель сельскохозяйственного назначения начал формироваться в 2005-2006 гг. Поначалу предложения на рынке были единичны, но с 2007 г. ситуация на рынке стала меняться. В период с 2007 г. по 2011 г. на долю таких предложений приходилось около 4% рынка, с 2012 г. по 2014 г. – около 6%. Меняется и качество предложений. Если в период с 2005 г. по 2011 г. основная часть приходилась на, так называемые, «паи», то есть участки в составе земель общей долевой собственности, не выделенные в натуре, то с 2012 г. на рынке экспонируются земельные участки на праве собственности, сформированные путем выдела из земель долевой собственности. Такие участки, разумеется, стоят дороже. Так, к примеру, в 2015 г. земельные паи, не выделенные в натуре, предлагаются к продаже в среднем по 5-7 тыс. руб. за 1 га. Если же участки выделены из общей долевой собственности и их границы установлены на местности, цена предложений вырастает, как минимум, в 3-4 раза.

Хочется обратить особое внимание на цены предложений на земли сельскохозяйственного назначения. Никакой другой сегмент рынка не представляет такого широкого диапазона цен! Даже поверхностный обзор предложений позволяет в одном и том же муниципальном районе выявить участки, стоимость которых отличается в десятки раз.

Ценовой разброс способен ввести в заблуждение даже опытного оценщика. Во избежание ошибок следует понять, прежде всего, степень инвестиционной привлекательности экспонируемых земельных участков.

Информация, полученная из текстов объявлений и опроса продавцов, выявила следующие тенденции.

В случаях, когда земельные участки примыкают к населенным пунктам, автотрассам, водным объектам, и юридически возможен перевод их в категорию земель населенных пунктов или земель промышленности, цены предложений превышают 500 тыс. руб./га. Верхняя граница предложений в текущем году – более2000 тыс. руб./га.

Довольно высокий уровень цен отмечается по участкам, расположенным в местах с хорошей транспортной доступностью, в радиусе до 40-50 км от Самары/Тольятти. Как правило, продавцы таких участков позиционируют свой товар как «участки дляСНТ», то есть садовых некоммерческих товариществ.

Цены предложений варьируют в диапазоне400-500 тыс. руб./га, если участки расположены вблизи Самары или Тольятти, для удаленных от крупных населенных пунктов участков цены ниже -150-300тыс.руб./га. Размеры таких участков невелики - от 2

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

до 100 га. В большинстве случаев такие участки сформированы путем выдела долей из земель общей долевой собственности бывших сельскохозяйственных предприятий.

Наиболее «дорогие» предложения встречаются по участкам, приуроченным к крупным транспортным магистралям. По всей видимости, их продавцы предполагают, что такие участки могут быть использованы для размещения объектов придорожной инфраструктуры. Кроме того, высокие цены предложений встречаются по участкам, примыкающим к черте городов (Самары, Тольятти, Сызрани).

Если же альтернативное использование сельскохозяйственных угодий невозможно(причины: удалены от населенных пунктов, имеют значительные размеры, непригодны для перевода в иные категории), уровень цен на них низкий – в пределах 10-50 тыс. руб./га. В случаях, когда участки не выделены в натуре, то есть являются землями общей долевой собственности, цена их колеблется в пределах 5-7 тыс. руб./га. Встречаются и более дешевые предложения.

Таким образом, оценка сельскохозяйственных угодий сравнительным подходом подразумевает кропотливую работу по выбору объектов-аналогов. Прежде всего, следует учитывать тот факт, что правовой статус участка законодательно определен: это земли сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства. К «дорогим» предложениям оценщику следует относиться осторожнее – далеко не всегда написанное в объявлении возможно осуществить на практике. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения специфичен, не каждый участок подлежит переводу в земли населенных пунктов или земли промышленности. Даже если получено разрешение на перевод, эта процедура сопряжена с определенными временными и материальными затратами.

Здесь оценщик напрямую сталкивается с проблемой наиболее эффективного использования(НЭИ).

Анализ наилучшего использования участка, относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения и предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, ни в коем случае не предполагает альтернативного использования (для коттеджной застройки, объектов придорожной инфраструктуры и т.д.).

Для таких сельскохозяйственных угодий, как пашня, HЭИ — это использование участка в составе научно обоснованного севооборота, способствующего не только получению высоких урожаев при минимальных затратах, но и восстановлению и повышению плодородия почвы.

Применительно к сенокосам и пастбищам наиболее эффективным является их использование в системе сенокосо- и пастбище оборотов, смысл которых заключается в том, что эти угодья разбиваются на участки, которые по очереди стравливаются животным или скашиваются, причем один из участков в этом году не используется совсем — чтобы семена трав могли созреть и упасть в почву. Их всхожесть сохраняется годами, что позволяет обойтись без искусственного подсева, внесения удобрений и дополнительных механических обработок. НЭИ для залежи — это рассмотрение вариантов перевода в иное угодье — пашню, пастбище, сенокос, в результате которого отдача от участка будет максимальной при сохранении природно-экологического баланса территории.

Анализ массива данных по предложениям к продаже сельскохозяйственных угодий в Самарской области в 2013-2014 гг., выполненный автором статьи, демонстрирует следующие показатели.

По виду права: участки в общей долевой стоимости («паи»), не выделенные в натуре: 9%; участки в собственности граждан и юридических лиц: 91%.

Здесь следует отметить, что рынок не отражает реальной ситуации. Как отмечалось выше, реальный объем предложений по продаже земельных паев в разы выше.

Сюрвей.ру / Survey.ru<sup>TM</sup>

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 4 КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

По площадям: от 1 га до 20 га - 65%; от 20 га до 100 га -20%; от 100 га до 500 га - 11%; от 500 га до 1000 га - 3%; свыше 1000 га - 1%.

По ценам: в пределах 10-50 тыс. руб./га – 29%; 100-300тыс. руб./га-21%; 400-500 тыс. руб./га -16%; свыше 500 тыс. руб./га – 34%.

Источник: Аналитическое агентство RWAY

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 5 Оценка недвижимого имущества

### 5.1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1.1 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А».

Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер, наименование	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Тип	Категория земель/ Разрешенное использование	Доля в праве
1	63:01:0637006:408	9 314,00	РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А»	з/у	Земли населенных пунктов, многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах	1
	Итого:	9 314,00				

№ п/ п	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Свидетельства о государственной регистрации права	Дата выдачи свидетельств
1	9 314,00	РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А»	63-AH №319481	25 декабря 2014 года
	9 314,00			

Сюрвей.ру / Survey.ru<sup>TM</sup>

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

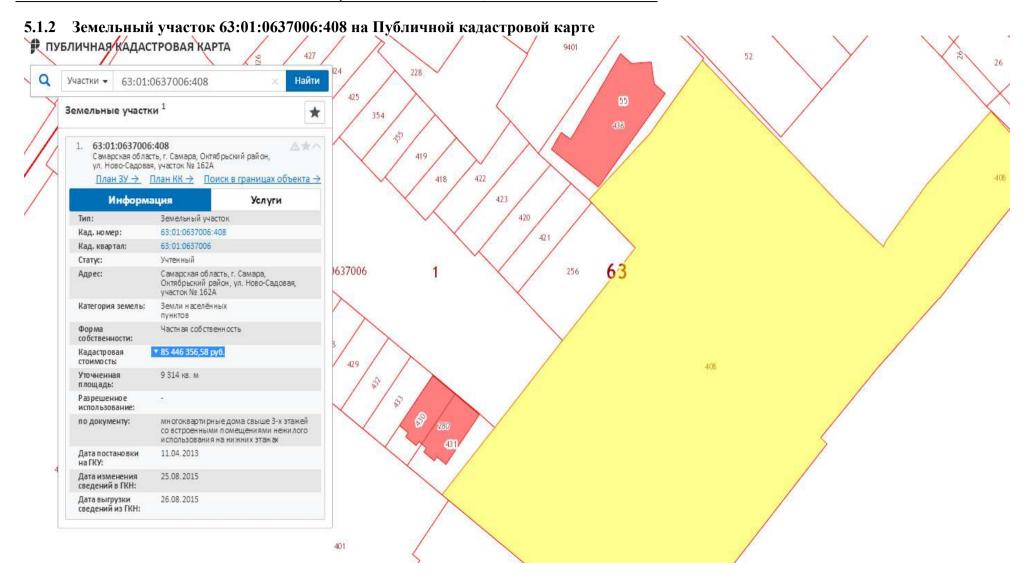
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

№	Кадастровый	Общая	Адрес	Кадастровая
π/	номер	площадь		стоимость, руб.
П		земельного		
		участка, кв.м.		
1	63:01:0637006:408	9 314,00	РФ, Самарская область, г.Самара,	85 446 356,58
			Октябрьский район, ул. Ново-Садовая,	
			участок № 162 «А»	
	Итого:	9 314,00		85 446 356,58

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

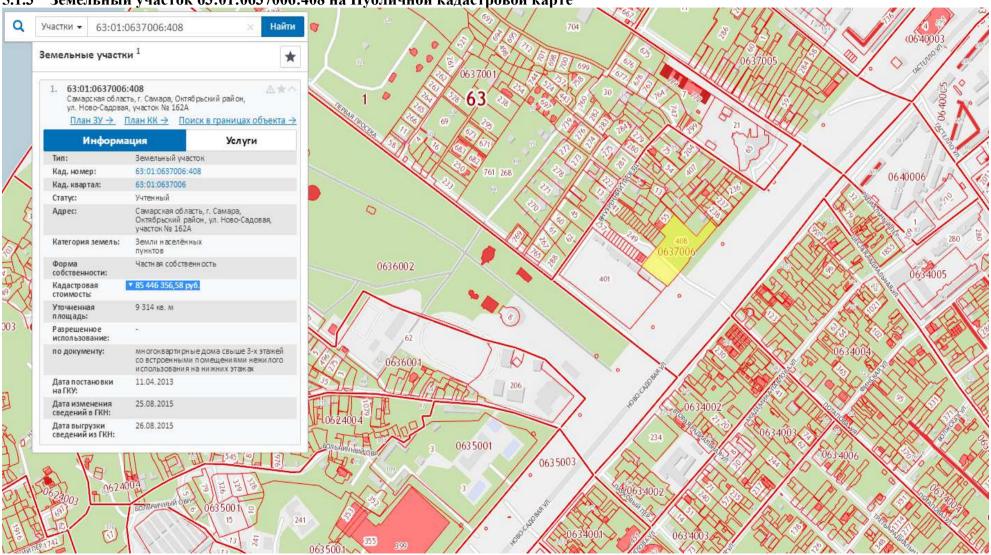


Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

5.1.3 Земельный участок 63:01:0637006:408 на Публичной кадастровой карте



Источник информации: Публичная кадастровая карта, ссылка: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

Объектом оценки являются Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м. расположенные по адресу: РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А».

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемого объекта составлено на основании обобщения данных из документов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

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

Nº	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АН №319481 от 25 декабря 2014 года	1
*	ИТОГО		1

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

### 5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено свидетельством о государственной регистрации права. Собственник объекта оценки: ООО «Альбатрос».

### 5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

Заказчик предоставил копию Свидетельства о собственности в соответствие с которой на объект оценки зарегистрированы обременения – ипотека в силу закона.

### 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;

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- □ для земельного участка с имеющимися улучшениями;
- □ для земельного участка свободного.

Оценщик считает нецелесообразным проводить специальный анализ использования участка земли как свободного.

Наиболее эффективное использование Объекта, с нашей точки зрения, по прямому назначению в качестве земельного участка для строительства многоквартирного дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах.

Сюрвей.py / Survey.ru<sup>TM</sup>

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 5.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

**Затратный подход** к оценке земельного участка, свободного от улучшений не применяется, так как земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял.

Кадастровая стоимость приводится информационно.

№ п/ п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:408	9 314,00	РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А»	85 446 356,58
	Итого:	9 314,00		85 446 356,58

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 5.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о продаже 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  $1 \, \mathrm{m}^2$  общей площади.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

Таблица 5-1 Объекты-аналоги земельные участки

<b>№</b> ,	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>п./п.</b> 1	Источник информации*	rosrealt.ru, 89276100149	rosrealt.ru, 89276100149	rosrealt.ru, 89276100149
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Советской Армии	г. Самара, Железнодорожный район, Буянова ул.	г. Самара, Самарский район, Алексея Толстого ул.
8	Площадь, кв.м.	4 500,00	4 800,00	1 800,00
9	Стоимость, рублей	67 500 000,00	90 000 000,00	18 000 000,00
10	Стоимость, рублей/сот.	1 500 000,00	1 875 000,00	1 000 000,00
11	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
12	Ссылка на источник информации	http://www.rosrealt.ru/Sama ra/uchastok/260594	http://www.rosrealt.ru/Sam ara/uchastok/230004	http://www.rosrealt.ru/Sa mara/uchastok/230007
13	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 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 №17, 2015» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.4.1, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (земельные участки) в среднем по крупным городам составляет 9,90% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -9,90%.

Сюрвей.py / Survey.ru<sup>TM</sup>

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектованалогов - Июль 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 близости друг от друга, в результате чего данная 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 имеют сравнимые площади, введение корректировки не требуется.

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

Таблица 5-2 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена, руб./сот.		1 500 000,00	1 875 000,00	1 000 000,00
Рыночные условия (дата продажи)		мар.16	мар.16	мар.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-9,90%	-9,90%	-9,90%
Цена после корректировки, руб./сот.		1 351 500,00	1 689 375,00	901 000,00
Месторасположение	РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А»	г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Советской Армии	г. Самара, Железнодорож ный район, Буянова ул.	г. Самара, Самарский район, Алексея Толстого ул.
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./сот.		1 351 500,00	1 689 375,00	901 000,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	9 314,00	4 500,00	4 800,00	1 800,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./сот.		1 351 500,00	1 689 375,00	901 000,00
Показатель совокупной корректировки, %		9,90%	9,90%	9,90%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,33	0,33	0,33
Удельный показатель стоимости, руб. / сот.	1 300 818,75			

Сюрвей.ру / Survey.ru<sup>тм</sup> Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 5.5.1 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/	Кадастровый номер	Общая площадь	Средняя цена 1 м2	Доля в	Справедливая
П		земельного	земельного участка	праве	стоимость
		участка, кв.м.	объектов-аналогов,		земельного
			руб.		участка по
					сравнительному
					подходу, руб.
1	63:01:0637006:408	9 314,00	13 008,19	1,00	121 158 281,66
	Итого:	9 314,00			121 158 281,66

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А», при использовании сравнительного подхода по состоянию на 19 июля 2016 года (НДС не облагается) составляет:

121 158 281,66 руб. (Сто двадцать один миллион сто пятьдесят восемь тысяч двести восемьдесят один рубль 66 копеек.)

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 5.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Не производилась. Обоснование отказа, представлено в главе 3.4 «ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки)».

Сюрвей.ру / Survey.ru<sup>тм</sup>

Клиент:

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

Отчет об оценке

№500-179-03-0716

Глава 5

Оценка недвижимого имущества

Объект оценки:

Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 5.7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов. Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход -0. Сравнительный подход -1. Доходный подход -0.

Наименование подхода	Значение, USD	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	не применялся	0	0
Сравнительный	1 919 631,05	121 158 281,66	1	121 158 281,66
Доходный	не применялся	не применялся	0	0
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.				121 158 281,66

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А», на 19 июля 2016 года (НДС не облагается) составляет:

121 158 281,66 (Сто двадцать один миллион сто пятьдесят восемь тысяч двести восемьдесят один рубль 66 копеек.)

Генеральный директор, оценщик

ООО «Сюрвей.ру»

вен.ру" Ан. А. Миронов

Limited liability

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 5.7.1 Итоговая таблица стоимости объектов оценки:

№п/ п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:408	9 314,00	РФ, Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162 «А»	121 158 281,66
	Итого:	9 314,00		121 158 281,66

Отчет об оценке №500-179-03-0716

Глава 6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И

МАТЕРИАЛОВ.

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м

### 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 г.;
- 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.

Сюрвей.py / Survey.ru $^{\text{TM}}$ 

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

Отчет об оценке №500-179-03-0716 Глава 7 ДОКУМЕНТАЦИЯ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 9 314,00 кв.м.

### 7 ДОКУМЕНТАЦИЯ



### 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:

Страхователь

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 пепреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Догувору понимается

CTDAYOR

Страховщик

57



нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые

были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

- 7.1. С «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 Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «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, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
  - 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
  - 9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
  - 9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

Страховател

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

2

Страховщик

58



защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франциза 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

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.

	договора. Все соответствующие ко	ординаты указаны в реквизитах сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	OTHER DESIGNATION OF THE PARTY	СТРАХОВЩИК:
Общество с ограниченной ответсти	венностью «Сюрвей.ру»	СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя. (Генеральный биректор Миронов Ан на основании Устава.)	"Сюрвей.ру"	От Страховщика:  (Заместитель начальных оторка заместий сектором Верховский А.В., обиствующий па основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)  10 10 33
Страхователь	3	Страховщик



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Миронов Антон Андреевич

Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по

району Ховрино, код подразделения 770-027

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ

№ 0928 от 23.09.2015 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь

подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба

заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления

ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были

понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: 9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).

9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) рублей.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франциза 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

От Страховщика

(Заместитель напричина отдела Рзаседующий сектором Верховский А.В., оействующий на основатий Поверенности № 4741719-3/15 om F8.11.20/5%.)

No 33



### 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 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:

- первый платеж – в размере 20.000, - Рублей, - (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь Жирия

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»

От Страховщика: **ЧТУССТРАХ** (Заместитель начальныка отде**ра - заведующий сектором** Верховский А.В., действуущий на основании Доверенности №

4741719-3/15 om 18.11.2015 2.)

Nº 33



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

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

# CBHAETEA DCTBO

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.	№ 772-07
Hema	Иоман опидатель

Настоящим подтверждается, что

Миронов	Александр	Андреевич
Паспорт 45 01 №508184 выдан 60 Отделением милиции города Москвы	(Ф.И.О. оценцика)	
16.12.2001		
Межотраслевой институт повышения квали Российской экономической академии им. Г диплом о профессиональной переподготов:	В.Плеханова	овки руководящих кадров и специалисто 60.06.2003

(образовательное упрежедение, серия, измер и дата выдачи документа о профессиональных образования)

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

№ по реестру	222	от « 30 августа 2006 г.	года
Lanesty	CONTROL CO.		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 Деажность уполномоченного лица

Москва





### НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

### http://sroarmo.ru

Вылючена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморетулируемых организаций оценциков 4 июля 2007 года за № 0002 ИНН 717528407 КИШ 71701001

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

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

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

Р/с 40703810300020000222в ДО «Москворецкое отделение» г. Москва, ОАО «МИнБ»

кор/счет 30101810300000000600, БИК 044525600

armorf@armorf.ru, www. sroarmo.ru

### Выписка № 297 из реестра НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»,

«11» октября 2007 года

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

Миронова Александра Андреевича (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)				
о том, что	Миронов Александр Андреевич (Ф.И.О. оценцика)			
Является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ				
ОРГАНИЗАЦИЯ	АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»			
(нужное подчеркнут	ИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ ОЦЕНКИ»			
за регистрациони				
Исполнительный НП СРО А				



## 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

# CBHAETEADCTBO

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

No 2860-12

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

### Миронов Антон Андреевич

Паспорт 45 11 №627662 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения кватификации 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 ав

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

Петровская Е.В

(Ф.И.О

Москва



### НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

### Выписка № 33 -07/12

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

11 июля 2012 г.

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

	Миронова Антона Антроорина				
Миронова Антона Андреевича (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)					
о том, что Миро	нов Антон Андреевич				
	(Ф.И.О. оценщика)				
(He) <u>является</u> (нужное подчеркнуть	членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ				
ОРГАНИЗАЦИЯ.	АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"				
	а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ				
(нужное подчеркну ОРГАНИЗАЦИЯ	АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"				
30 августа 2006 г	<u>.</u> за регистрационным № <u>223</u>				
Генеральный ди	ректор В Российских магистров В В. Петровская ОПЕТИКИЯ МАГИСТРОВ В В В В Петровская В В В В В В В В В В В В В В В В В В В				



## МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

16.05, 2016 No 07-037-19/16

на № \_\_\_б/н \_\_ от \_\_\_ 11.05.2016

Генеральному директору ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

### **ВЫПИСКА**

### из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

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



## GB/ATETETBETBO

### O FOCULARCEBEHHOÙ PETRETRALIN DRABA

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

Дата выдачи:

"25" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 17.12.2014

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Альбатрос", ИНН: 6318154726, ОГРН: 1066318029854, дата гос.регистрации: 14.06.2006, наименование регистрирующего органа: ИФНС по Советскому р-ну г. Самары, КПП: 631601001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, ул.Скляренко, д.12

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома свыше 3-х этажей со встроенными помещениями нежилого использования на нижних этажах, общая площадь 9 314 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Ново-Садовая, участок № 162A

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:408

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 63-63-01/592/2014-854

Регистратор

Крутикова Н. А.

М.П.

(подпись)

63-AH № 319481



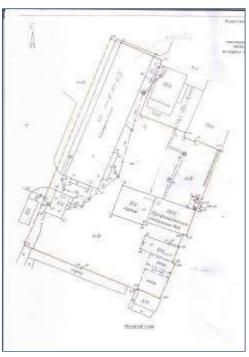


### Недвижимость Новостройки Цены Компании Новости Статьи

Главная / Самарская область / Самара / Продам земельный участок / Объявление № 230004

# Земельный участок 48 сот., земли поселений на продажу в Самаре

Самара, Железнодорожный район, Буянова ул.



Площадь 48 сот.

Назначение земли Земли поселений

Вид собственности Частная собственность

Класс Эконом-класс

Общая стоимость 90 000 000 руб.

Контакты 89276100149, Наталья

Номер объявления 230004

Кол-во просмотров 426

Обновлено 19.07.2016

Фотографий 1

Земельный участок, 48 сот, в черте города, все коммуникации. Свидетельство.

Поделиться...

- ▶ Отправить сообщение автору объявления
- ▶ Пожаловаться на объявление

### Другие предложения пользователя

19.07.2016 10:41

Продам земельный участок 94 сот. в Самаре, Октябрьский район, 6-я просека

19.07.2016 10:40



Продам земельный участок 110 сот. в Самаре, Промышленный район, Московское ш. 19.07.2016 10:40

Продам земельный участок 1200 сот. в Самаре, Кировский район, Московское (18 км) ш.

19.07.2016 10:40

Продам земельный участок 29 сот. в Самаре, Октябрьский район, 2-я просека

### Похожие предложения

20.07.2016 01:17



Продам земельный участок 8 сот. в Самаре, Красноглинский район, Мехзавод 20.07.2016 01:16



Продам земельный участок 12 сот. в Самаре, Кировский район, Сорокины Хутора тер.

20.07.2016 01:16



Продам земельный участок 12 сот. в Самаре, Кировский район, Сорокин Хутор тер.

19.07.2016 18:09



Продам земельный участок 8 сот. в Самаре, Советский район, Черноморская ул.



Продам земельный участок во Всеволожском районе Ленинградской области 50 сот., Новосергиевка (деревня)



Продам земельный участок в Феодосии
10 сот., Береговое



Продам земельный участок в Анапе

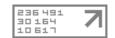
3.79 сот., Центральный район, Владимирская ул.



Продам земельный участок в Волоколамском районе Московской области

70 сот., Иваньково (деревня)

2007-2016 Росриэлт $^{\$}$  — сайт о недвижимости, содержащий бесплатные объявления. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, информации о компании и новостройках, новостей и статей означает согласие с пользовательским соглашением



контакты | реклама на сайте



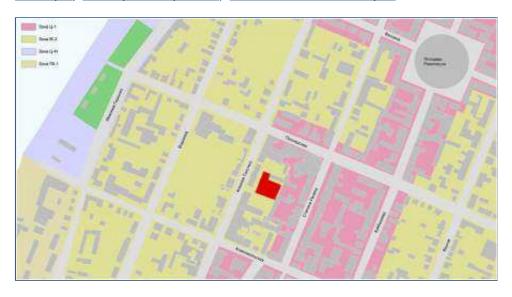


### Недвижимость Новостройки Цены Компании Новости Статьи

Главная / Самарская область / Самара / Продам земельный участок / Объявление № 230007

# Продаю земельный участок 18 сот., ИЖС в Самаре

Самара, Самарский район, Алексея Толстого ул.



Площадь 18 сот.

Назначение земли ИЖС

Вид собственности Частная собственность

Класс Эконом-класс

Общая стоимость 18 000 000 руб.

Контакты 89276100149, Наталья

Номер объявления 230007

Кол-во просмотров 465

Обновлено 19.07.2016

Фотографий 1

Земельный участок 18 сот, расположенный по адресу: Самарский р-н, ул.Алексея Толстого / ул.Пионерская за гостиницей "Волна". Данный участок подходит под строительство жилого или нежилого многоэтажного объекта. Без построек, все коммуникации рядом.

Поделиться...

- ▶ Отправить сообщение автору объявления
- ▶ Пожаловаться на объявление

### Другие предложения пользователя

19.07.2016 10:41

Продам земельный участок 94 сот. в Самаре, Октябрьский район, 6-я просека 19.07.2016 10:40



Продам земельный участок 110 сот. в Самаре, Промышленный район, Московское ш.

19.07.2016 10:40

Продам земельный участок 1200 сот. в Самаре, Кировский район, Московское (18 км) ш.

19.07.2016 10:40

Продам земельный участок 29 сот. в Самаре, Октябрьский район, 2-я просека

### Похожие предложения

20.07.2016 01:17



Продам земельный участок 8 сот. в Самаре, Красноглинский район, Мехзавод 20.07.2016 01:16



Продам земельный участок 12 сот. в Самаре, Кировский район, Сорокины Хутора тер.

20.07.2016 01:16



Продам земельный участок 12 сот. в Самаре, Кировский район, Сорокин Хутор тер. 19.07.2016 18:09



Продам земельный участок 8 сот. в Самаре, Советский район, Черноморская ул.



Продам земельный участок в Анапе 4.22 сот., Супсех, Продам земельный участок

Продам земельный участок в Можайском районе Московской области

10 сот., Можайск

Владимирская ул.



Продам земельный участок в Талдомском районе Московской области 284 сот., Бакшеиха (деревня)



Продам земельный участок в Меленковском районе Владимирской области 2414 сот., Меленки

2007-2016 Росриэлт $^{\$}$  — сайт о недвижимости, содержащий бесплатные объявления. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, информации о компании и новостройках, новостей и статей означает согласие с пользовательским соглашением



контакты | реклама на сайте





<u>Недвижимость Новостройки Цены Компании Новости Статьи</u>

Главная / Самарская область / Самара / Продам земельный участок / Объявление № 260594

### Продаю земельный участок 45 сот., ИЖС в Самаре

Самара, Октябрьский район, Советской Армии ул.

Площадь 45 сот.

Назначение земли ИЖС

Вид собственности Частная собственность

Общая стоимость 67 500 000 руб.

Контакты 89276100149, Наталья

Номер объявления 260594

Кол-во просмотров 237

Обновлено 19.07.2016

Земельный участок Октябрьский р-н, ул. Советской Армии берег реки .Волги, 45 сот. первая линия от 20 до 45 сот (продажа участков: 20 сот., 30 сот. или 45сот.), собственность, панорамный вид, на участке, газ, вода ,центральное отопление, канализация, идеально подходит для строительства, как частного имения, так и для строительства многоквартирного жилого дома но до 4 этажей, зона ж1,рядом на второй линии начнут строить элитный посёлок, ООО Ленинград, есть их проект, цена 1.5 мл.сотка, там-же но на второй линии участок 21сот(15+6)по1мл.сотка

Поделиться...

- ▶ Отправить сообщение автору объявления
- ▶ Пожаловаться на объявление

### Другие предложения пользователя

19.07.2016 10:41

Продам земельный участок 94 сот. в Самаре, Октябрьский район, 6-я просека

19.07.2016 10:40



Продам земельный участок 110 сот. в Самаре, Промышленный

район, Московское ш. 19.07.2016 10:40

Продам земельный участок 1200 сот. в Самаре, Кировский район, Московское (18 км) ш. 19.07.2016 10:40

Продам земельный участок 29 сот. в Самаре, Октябрьский район, 2-я просека

### Похожие предложения

20.07.2016 01:17



Продам земельный участок 8 сот. в Самаре, Красноглинский район, Мехзавод 20.07.2016 01:16



Продам земельный участок 12 сот. в Самаре, Кировский район, Сорокины Хутора тер. 20.07.2016 01:16



Продам земельный участок 12 сот. в Самаре, Кировский район, Сорокин Хутор тер.

19.07.2016 18:09



Продам земельный участок 8 сот. в Самаре, Советский район, Черноморская ул.



Продам земельный участок в Анапе 4.22 сот., Супсех, Владимирская ул.



Продам земельный участок в Волоколамском районе Московской области
15 сот., Милованье (деревня)



Продам земельный участок в Талдомском районе Московской области

7.5 сот., Бакшеиха (деревня)

2007-2016 Росриэлт<sup>®</sup> — сайт о недвижимости, содержащий бесплатные объявления. Использование сайта, в том числе размещение объявлений, информации о компании и новостройках, новостей и статей означает согласие с пользовательским соглашением



<u>контакты</u> | реклама на сайте

