

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор



Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-178-02-1116

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества:

Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м. расположенное по адресу:
Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле".

по состоянию на 03 ноября 2016 года
(дата составления отчета: 03 ноября 2016 года).

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Сюрвей.ру»**

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества (Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле".

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 03 ноября 2016 года. Оценка проведена 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: 03 ноября 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 03 ноября 2016 года без НДС составляет:

**Справедливая
(рыночная)
стоимость без НДС,
руб.** **21 330 750,83 (Двадцать один миллион трехста тридцать
тысяч семьсот пятьдесят рублей 83 копейки.)**

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»

Ан. А. Миронов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Объект оценки (общая информация).....	5
1.2. Основания для проведения оценки.....	6
1.3. Результаты оценки.....	6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	8
2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	9
2.1. Краткие данные об оценщиках	10
2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	11
2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки	11
2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки	11
2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка	12
2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы	13
2.6.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	13
2.6.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	13
2.6.3. Международные стандарты оценки.....	13
2.7. Заявление оценщика.....	15
2.8. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
2.9. Сведения о независимости оценщика.....	15
3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	16
3.1. Общие понятия и определения	16
3.2. Общие положения об оценке недвижимости	19
3.3. Основные положения.....	19
3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	21
3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	22
3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	22
3.4. ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки).	23
4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ	24
4.1. Основные экономические и социальные показатели.....	24
4.2. Экономическая ситуация в Российской Федерации	25
4.3. Валовой внутренний продукт	25
4.4. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности	26
4.5. Промышленное производство	28
4.6. Сельское и лесное хозяйство	30
4.7. Строительство	35
4.8. Транспорт	39
4.9. Цены	40
4.10.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
4.10.1. Краткий обзор рынка недвижимости г. Самара (2 квартал 2015 г.)	42
5. Оценка недвижимого имущества	44
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44

5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки	44
5.1.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	47
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	47
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	47
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	48
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	49
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
5.5.1. Стоимость земельного участка по сравнительному подходу:	60
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	61
5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	62
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	65
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	65
7. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	66

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки (общая информация)

Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м., по адресу: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле".

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Контрольно-пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	63-АЛ №091804 от 28.08.2013 г.
2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	63-АЛ №091803 от 28.08.2013 г.
3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	63-АЛ №091802 от 28.08.2013 г.
4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов	20 029,00	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	63-АЛ №091805 от 28.08.2013 г.
Итого по зданиям:		1 779,10		

1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №2 от 01.11.2016 г.

1.3. Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Контрольно-пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	144 453,39	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	144 453,39

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №500-178-02-1116
 Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м.

2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва- Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	116 428,59	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	116 428,59
3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва- Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	7 840 714,35	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	7 840 714,35
4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов	20 029,00	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва- Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	не применялся	0,00	13 229 154,50	1,00	не применялся	0,00	13 229 154,50
	Итого:									21 330 750,83

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 03 ноября 2016 года составляет:

**Справедливая
(рыночная)
стоимость без НДС,
руб.**

**21 330 750,83 (Двадцать один миллион триста тридцать
тысяч семьсот пятьдесят рублей 83 копейки.)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Контрольно-пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	144 453,39
2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	116 428,59
3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	7 840 714,35
4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов	20 029,00	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	13 229 154,50
	Итого:			21 330 750,83

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	03 ноября 2016 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №2 от 01.11.2016 г.
Оцениваемый объект:	Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая (рыночная) стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №2 от 01.11.2016 г.
Задача оценки:	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №500-178-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительному соглашению №2 от 01.11.2016 г.)
Заказчик:	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 4070181050000000009, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 3010181040000000555.
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Коммерческая недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	03 ноября 2016 года.
Срок проведения оценки:	С 01 ноября 2016 года по 03 ноября 2016 года.
Порядковый номер отчета:	500-178-02-1116
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-

	Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон:	(+7 495) 509-22-72
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
Форма отчета:	письменная

2.1. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

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

2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действително только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- В соответствии с Дополнительным соглашением №2 от 01.11.2016 г., осмотр объекта оценки не производится.
- Данные о состоянии объекта оценки были предоставлены Заказчиком.

2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

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

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

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

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

2.6. 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:

2.6.1. 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.).

2.6.2. 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>).

2.6.3. Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 03 ноября 2016 года.

2.7. Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

2.8. 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.

2.9. Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

Миронов А.А.

3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

3.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
	<ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражается в денежной форме (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)
Полное право собственности	понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).
Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с

недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. 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 относится 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, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности*).

Сравнительный

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

подход	основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (<i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i>).
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (<i>Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности</i>).
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (<i>Международные стандарты оценки</i>).
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (<i>Международные стандарты оценки</i>).
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общекономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (<i>Международные стандарты оценки</i>).
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. (<i>Международные стандарты оценки</i>).
Неустранимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (<i>Международные стандарты оценки</i>).

3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.3. Основные положения

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

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

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

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

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

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

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

Проведение оценки включает в себя следующие этапы²:

- заключение договора на проведение оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, проводит анализ политических, экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, проводит анализ рынка объекта оценки);

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

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

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

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший

сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость оценки объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. При этом 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.).

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

3.3.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем перерасчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

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

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

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме ...».

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой здание технического обслуживания автомобилей, подбор схожих аналогов не представляется возможным в связи с мало развитым рынком продажи недвижимости данного типа в г. Самара.

Отказ от использования **сравнительного подхода** обусловлен тем, что объект оценки представляет собой здание технического обслуживания автомобилей, подбор схожих аналогов не представляется возможным в связи с мало развитым рынком продажи недвижимости данного типа в г. Самара, данный подход применялся только для расчета стоимости земельного участка.

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

4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

4.1. Основные экономические и социальные показатели

	Сентябрь 2016г.	В % к		Январь-сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.	Сравнено		январь-сентябрь 2015г. в % к январю-сентябрю 2014г.
		сентябрю 2015г.	августу 2016г.		сентябрю 2014г.	августу 2015г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	38540,7 ¹⁾	99,1 ²⁾			96,3 ³⁾		
Индекс промышленного производства		99,2	101,8	100,3	96,3	103,4	96,8
Производство сельского хозяйства, млрд. рублей	1149,8	101,7	161,9	103,0	103,1	167,7	101,8
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	439,4	104,1	103,1	101,8	101,0	102,1	98,9
в том числе железнодорожного транспорта	194,8	101,2	98,1	101,5	99,4	99,3	99,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2407,5	96,4	98,6	94,6	89,3	97,0	91,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	707,5	98,8	97,8	99,4	97,5 ⁴⁾	100,8	98,2 ⁴⁾
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	41,7 ⁴⁾	100,7 ⁴⁾	108,1 ⁵⁾	81,3 ⁶⁾	62,0 ⁶⁾	94,0 ⁷⁾	65,3 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	92,8	103,4	74,3	60,6	92,0	68,3
импорт товаров	18,4	113,0	114,6	94,4	64,3	97,2	60,4
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5302,7 ⁹⁾	95,7 ²⁾			92,7 ³⁾		
Индекс потребительских цен		106,4	100,2	107,5	115,7	100,6	115,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,1	100,7	103,7	112,7	98,9	112,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		97,2	97,3	94,7	93,9 ¹¹⁾	91,8	95,8 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработканая плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	36115	109,4	102,0	107,9	103,7 ¹¹⁾	102,3	105,4 ¹¹⁾
реальная		102,8	101,8	100,4	89,6 ¹¹⁾	101,7	90,9 ¹¹⁾
Общая численность безработных, млн.человек	4,0 ¹²⁾	99,6	99,5	101,4	106,6 ¹²⁾	99,1	106,8 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,9	93,8	94,8	101,5	114,7 ¹²⁾	96,1	107,9 ¹²⁾

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

4.2. Экономическая ситуация в Российской Федерации

4.3. Валовой внутренний продукт

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

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

ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП

в постоянных ценах

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

4.4. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в текущих ценах

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

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

4.5. Промышленное производство

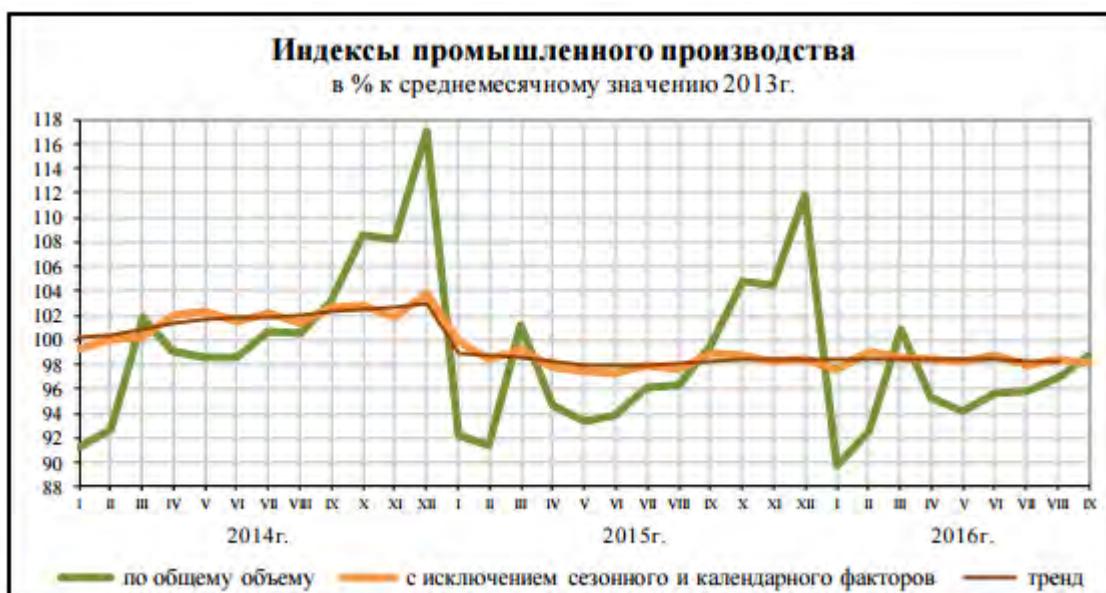
Индекс промышленного производства в сентябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,2%, в январе-сентябре 2016г. - 100,3%.

ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

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

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

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



4.6. Сельское и лесное хозяйство

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

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

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

	В % к	
	сравнительному периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Апрель	102,7	113,9
Май	102,6	112,7
Июнь	102,1	101,1
II квартал	102,5	109,0
I полугодие	102,6	
Июль ²⁾	104,7	182,8
Август ²⁾	105,9	142,1
Сентябрь	101,7	161,0
III квартал	103,6	в 3,0 р.
Январь-сентябрь	103,0	

1) Данные уточнены в связи с получением окончательных итогов за 2015 год.
 2) Данные уточнены в связи с получением информации об объемах производства продукции за 9 месяцев по всем категориям хозяйств.



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

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

млн. гектаров

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

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

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

ДИНАМИКА ПОГОЛОВЬЯ СКОТА В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ

на конец месяца, в процентах

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

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

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

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



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

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

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

4.7. Строительство

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

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

	<i>Млрд.рублей</i>	<i>В % к</i>	
		<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
2015г.			
Январь	257,7	93,3	31,7
Февраль	289,6	96,5	109,0
Март	385,0	95,1	138,5
<i>I квартал</i>	932,3	95,0	48,3
Апрель	391,7	92,6	101,5
Май	419,9	90,6	104,9
Июнь	548,3	91,9	130,0
<i>II квартал</i>	1359,9	91,7	144,3
<i>I полугодие</i>	2292,2	93,1	
Июль	523,7	88,2	95,7
Август	533,9	88,9	100,1

	<i>Млрд.рублей</i>	<i>В % к</i>	
		<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
2016г.			
Январь	261,0	95,8	31,0
Февраль	307,4	100,4	114,3
Март	399,4	98,6	135,8
<i>I квартал</i>	967,8	98,4	51,1
Апрель	392,0	94,1	97,2
Май	404,1	91,0	101,2
Июнь	524,6	90,3	128,7
<i>II квартал</i>	1320,7	91,7	135,3
<i>I полугодие</i>	2288,5	94,3	
Июль	542,7	96,5	102,1
Август	559,8	98,0	101,4
Сентябрь	601,6	95,8	106,3
<i>III квартал</i>	1704,1	96,9	124,1
<i>Январь-сентябрь</i>	3992,6	95,6	



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

ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

	<i>Млн.м²</i> общей площади	<i>В % к</i>	
		<i>соответствующему периоду предыдущего года</i>	<i>предыдущему периоду</i>
2015г.			
Январь	6,2	128,1	
Февраль	6,1	147,1	98,6
Март	6,3	127,4	103,9
I квартал	18,6	133,5	52,3
Апрель	5,0	116,1	78,9
Май	4,7	101,1	93,0
Июнь	6,4	93,6	137,5
II квартал	16,1	102,0	86,2
I полугодие	34,7	116,8	
Июль	5,5	94,0	85,6
Август	5,2	92,5	95,7
Сентябрь	7,0	94,7	133,0
III квартал	17,7	93,8	110,2
Январь-сентябрь	52,4	107,9	
Октябрь	7,0	87,7	99,8
Ноябрь	7,8	99,0	112,5
Декабрь	18,1	91,9	231,6
IV квартал	32,9	92,5	186,1
Год	85,3	101,4	
2016г.			
Январь	5,5	88,7	
Февраль	4,7	76,9	85,6
Март	5,4	85,3	115,3
I квартал	15,6	83,7	47,4
Апрель	4,7	93,3	86,3
Май	4,4	94,6	94,3
Июнь	6,8	106,8	155,3
II квартал	15,9	99,1	102,0
I полугодие	31,5	90,8	
Июль	5,7	104,1	83,4
Август	5,6	106,5	98,0
Сентябрь	6,7	96,4	120,4
III квартал	18,0	101,8	113,2
Январь-сентябрь	49,5	94,5	



4.8. Транспорт

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

ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

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

1) По данным Росавиации.

ДИНАМИКА ГРУЗОБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему 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	95,1
Апрель	409,3	98,8	94,4
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
IV квартал	1363,4	103,9	108,6
Год	5090,5	100,2	

2016г.			
Январь	428,5	101,0	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
Март	432,8	99,8	106,6
<i>I квартал</i>	1267,1	101,5	92,9
Апрель	412,2	100,7	95,2
Май	417,2	100,7	101,2
Июнь	406,4	101,9	97,4
<i>II квартал</i>	1235,8	101,1	97,5
<i>I полугодие</i>	2502,9	101,3	
Июль	426,0	101,5	104,8
Август ¹⁾	426,2	103,0	100,0
Сентябрь	439,4	104,1	103,1
<i>III квартал</i>	1291,6	102,9	104,5
<i>Январь-сентябрь</i>	3794,5	101,8	

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

4.9. Цены

ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

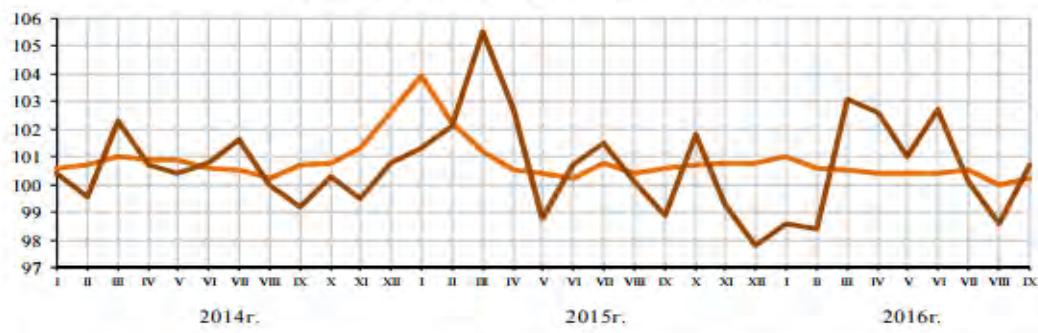
на конец периода, в процентах

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

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

Индексы потребительских цен и цен производителей промышленных товаров

на конец месяца, в % к предыдущему месяцу



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

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

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

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

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

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

4.10. Анализ рынка объекта оценки

Рынок коммерческой недвижимости (I квартал 2016 года, г. Самара).

В настоящее время Самарская область является весьма перспективным регионом для развития сегмента индустриальной недвижимости. «На сегодняшний день Самара благодаря развитию аэрокосмической промышленности и машиностроению, благодаря проходящим трассам, аэропорту, речным и железнодорожным вокзалам является крупным логистическим и производственным центром страны», — отмечает господин Савельев.

Рынок складских услуг Самары, по информации «ТАО», представляет собой очень неоднородную массу предложений. В основном это старые неотапливаемые помещения, сосредоточенные в промзоне города. В целом в Самаре сформировались две крупные складские зоны. Первая — в районе Заводского шоссе, где еще с советских времен традиционно располагаются старые складские базы. Вторая — в районе Кинельской трассы, которая приводит в Самару грузопотоки со всей России. «Именно здесь в свое время оказалось много свободной земли промышленного назначения. Сейчас в этом районе построены наиболее качественные склады — базы компаний «Балтика», заводов PepsiCola и Coca-Cola, а также местного логиста СЛК (ОАО „Средневолжская Логистическая Компания“)», — рассказывает Андрей Савельев.

Развитие рынка складских помещений в Самаре, по его мнению, связано с увеличением внимания девелоперов к городу как к перевалочному пункту внутренней торговли. «Развитие рынка производственных площадей неотделимо связано с развитием производства в целом, и, в частности — среднего и малого бизнеса (мебельных, продуктовых компаний и прочих). Однако сложная макроэкономическая ситуация довольно серьезно отразилась на региональной складской недвижимости», — отмечает Андрей Савельев. По его информации, в Самаре показатель доли вакантных площадей увеличился до 19,2%, что связано с тем, что владельцы ощущают проблемы с поиском новых арендаторов на освободившиеся помещения в давно построенных объектах.

«Несмотря на сокращение спроса, у крупных торговых компаний осталось желание развиваться и наращивать свою логистическую инфраструктуру в наиболее интересных для них локациях. При этом они выбирают объекты исключительно в формате built-to-suit (строительство под заказ), которые полностью отвечают их требованиям», — поясняет господин Савельев. Основными потребителями качественных складских помещений, по его словам, остаются крупные торговые компании. Самым активным ритейлером в 2015 году он называет компанию X5 Retail Group, которая не только арендовала площади в готовых объектах, но и заключала договоры на строительство распределительных центров для сетей «Карусель», «Перекресток», «Пятерочка» в формате built-to-suit.

Источник: <http://www.kommersant.ru/doc/3025387>

4.10.1. Краткий обзор рынка недвижимости г. Самара (2 квартал 2015 г.)

Обзор рынка коммерческой недвижимости (центральные районы города)

Коммерческая недвижимость продажа	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.
Продажа офисных помещений	40 000	154 000
Продажа торговых помещений	68 000	160 000
Продажа административных зданий	36 000	62 000
Продажа торговых центров и зданий	42 000	123 000

Коммерческая недвижимость аренды	Минимальное значение, руб./кв.м. в мес.	Максимальное значение, руб./кв.м. в мес
Аренда офисных помещений	400	1 200
Аренда торговых помещений	550	2 500

Коммерческая недвижимость - аренда	Среднее значение арендной ставки в БЦ класса "В", руб./кв.м. в мес.	Среднее значение арендной ставки в БЦ класса "А", руб./кв.м. в мес.
Аренда офисных помещений	650	900

Обзор рынка коммерческой недвижимости (окраинные районы города)

Коммерческая недвижимость продажа	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.
Продажа офисных помещений	20 000	60 000
Продажа торговых помещений	35 000	80 000

Продажа производственно-складских помещений	13 000	24 000
Продажа административных зданий	20 000	42 000
Продажа торговых центров и зданий	22 000	45 000
Продажа производственно-складских зданий	11 000	26 000

Коммерческая недвижимость - аренда	Минимальное значение, руб./кв.м. в мес.	Максимальное значение, руб./кв.м. в мес
Аренда офисных помещений	250	600
Аренда торговых помещений	400	850
Аренда производственно-складских помещений	140	300
Аренда холодных складских помещений	110	170
Аренда открытых площадок с твердым покрытием	50	

Источник: ООО "РусБизнесПрайсИнформ" <http://rbpinf.ru>

5. Оценка недвижимого имущества

5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле".

Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права / Договор аренды
1	Контрольно-пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	63-АЛ №091804 от 28.08.2013 г.
2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	63-АЛ №091803 от 28.08.2013 г.
3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	63-АЛ №091802 от 28.08.2013 г.
4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов	20 029,00	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	63-АЛ №091805 от 28.08.2013 г.
	Итого по зданиям:	1 779,10		

№п/ п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель
1	63:32:2001003 :0080	20 029,00	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	39 398 244,74	Земли населенных пунктов
	ИТОГО	20 029,00		39 398 244,74	

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

51 190400 42	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; background-color: #0070C0; color: white; padding: 5px;">Земельные участки ¹</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="padding: 10px;"> 1. 63:32:2001003:80 Самарская обл., р-н Ставропольский с. Александровка автодорога восточнее автодороги... План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта → </td></tr> <tr> <th style="background-color: #0070C0; color: white; text-align: center; padding: 5px;">Информация</th><th style="background-color: #0070C0; color: white; text-align: center; padding: 5px;">Услуги</th></tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Тип: Земельный участок Кад. номер: 63:32:2001003:80 Кад. квартал: 63:32:2001003 Статус: Ранее учтенный Адрес: Самарская обл., р-н Ставропольский с. Александровка автодорога восточнее автодороги "Москва-Челябинск", 960 км и автодороги к карьеру с углиником "Александрово поле" </td><td style="padding: 5px;"> Категория земель: Земли населённых пунктов Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 39 398 244,74 руб. Уточненная площадь: 20 029 кв. м Разрешенное использование: - по документу: Под "Комплекс дорожного сервиса на 960 км" Скородумова П.Е. Кадастровый инженер: - Дата постановки на учет: 23.03.2005 Дата изменения сведений в ГКН: 25.07.2016 Дата выгрузки сведений из ГКН: 26.07.2016 </td></tr> </tbody> </table>	Земельные участки ¹		1. 63:32:2001003:80 Самарская обл., р-н Ставропольский с. Александровка автодорога восточнее автодороги... План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →		Информация	Услуги	Тип: Земельный участок Кад. номер: 63:32:2001003:80 Кад. квартал: 63:32:2001003 Статус: Ранее учтенный Адрес: Самарская обл., р-н Ставропольский с. Александровка автодорога восточнее автодороги "Москва-Челябинск", 960 км и автодороги к карьеру с углиником "Александрово поле"	Категория земель: Земли населённых пунктов Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 39 398 244,74 руб. Уточненная площадь: 20 029 кв. м Разрешенное использование: - по документу: Под "Комплекс дорожного сервиса на 960 км" Скородумова П.Е. Кадастровый инженер: - Дата постановки на учет: 23.03.2005 Дата изменения сведений в ГКН: 25.07.2016 Дата выгрузки сведений из ГКН: 26.07.2016
Земельные участки ¹									
1. 63:32:2001003:80 Самарская обл., р-н Ставропольский с. Александровка автодорога восточнее автодороги... План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →									
Информация	Услуги								
Тип: Земельный участок Кад. номер: 63:32:2001003:80 Кад. квартал: 63:32:2001003 Статус: Ранее учтенный Адрес: Самарская обл., р-н Ставропольский с. Александровка автодорога восточнее автодороги "Москва-Челябинск", 960 км и автодороги к карьеру с углиником "Александрово поле"	Категория земель: Земли населённых пунктов Форма собственности: Частная собственность Кадастровая стоимость: 39 398 244,74 руб. Уточненная площадь: 20 029 кв. м Разрешенное использование: - по документу: Под "Комплекс дорожного сервиса на 960 км" Скородумова П.Е. Кадастровый инженер: - Дата постановки на учет: 23.03.2005 Дата изменения сведений в ГКН: 25.07.2016 Дата выгрузки сведений из ГКН: 26.07.2016								



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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ №091804 от 28.08.2013 г.	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ №091803 от 28.08.2013 г.	1
3	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ №091802 от 28.08.2013 г.	1
4	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АЛ №091805 от 28.08.2013 г.	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 свидетельствами о государственной регистрации права.⁴

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

5.3. Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать

⁴ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В соответствии с предоставленными Заказчиком копиями Свидетельств о государственной регистрации права на объект оценки обременения зарегистрированы: доверительное управление.

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.

Клиент: ООО «ТРИНФИКО Пропти Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПИК Ритейл Столица 2» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропти Менеджмент»

Отчет об оценке №500-47-06-0812

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 645,40 кв.м.

5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ

Была рассчитана стоимость замещения с использованием УПВС и «Индексы в строительстве» №95.

№п /п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строит. объем, куб.м.	№ Сборника УПВС	№ Таблицы	Единичная расценка в ценах 1969 года, руб./м³	Индекс перехода от цен 1969 г. к текущим ценам	Kз x Ky	Восстановительная стоимость без НДС в текущих ценах, руб.	Износ, %	Стоимость воспроизводства , руб, без НДС
1	Контрольно- пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	60	18	56	22,80	178,52	1,69	412 723,96	65,00%	144 453,39
2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	37	27	173	29,80	178,52	1,69	332 653,10	65,00%	116 428,59

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №500-178-02-1116
 Глава 5 Оценка недвижимого имущества
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м.

3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	7 005	23	28	10,60	178,52	1,69	22 402 041,00	65,00%	7 840 714,35
	ИТОГО:	1 779,10									8 101 596,33

РАСЧЁТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Иными словами, износ определяется как разница между издержками по замещению новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимости.

Под **физическими износом** конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

В данном Отчете использовался нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа нежилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником № 28 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых и общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов». Физический износ здания определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\sum_{i=1}^n I_i * L_i}{100},$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта оценки, (%);

I_i – физический износ i -го конструктивного элемента, (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие несоответствия объекта современным требованиям, связанная с устареванием использованных материалов и конструкций, а также вызываемая несоответствием объемно - планировочного (конструктивного) решения сооружения современным стандартам.

Оценщиком не выявлены существенные несоответствия объекта оценки современным требованиям. Таким образом, функциональный износ оцениваемого объекта отсутствует.

Экономический износ (устаревание) – это снижение функциональной пригодности здания в результате действия внешних по отношению к объекту факторов (упадок района, состояние рынка и т.п.). Экономическое устаревание отражает зависимость между

сложившимися рыночными ценами и затратами на строительство, для объектов определенного функционального назначения.

Оценщиком не обнаружены факторы, влияющие на уменьшение стоимости исследуемого объекта вследствие воздействия на него внешнего экономического устаревания. Значение экономического износа принято равным нулю.
 Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости здания в рамках затратного подхода к оценке представлены в табл. ниже.

Таблица 5-1 Итоговая стоимость по затратному подходу.

№п /п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строит. объем, куб.м.	Восстановительная стоимость без НДС в текущих ценах, руб.	Износ, %	Стоимость воспроизводства, руб, без НДС
1	Контрольно-пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	60	412 723,96	65,00%	144 453,39
2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	37	332 653,10	65,00%	116 428,59
3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	7 005	22 402 041,00	65,00%	7 840 714,35
ИТОГО				23 147 418,06		8 101 596,33

Параметры	Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"
Восстановительная стоимость зданий и сооружений без НДС в текущих ценах, руб.	23 147 418,06
Физический износ, руб.	15 045 821,73
Восстановительная стоимость зданий и сооружений без НДС в текущих ценах с учетом износа, руб.	8 101 596,33
Стоимость земельного участка, руб. (расчет стоимости приведен в п. 5.5)	13 229 154,50
Стоимость воспроизводства, руб.	21 330 750,83

**Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по
адресу: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее
автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков
"Александрово поле", при использовании затратного подхода по состоянию на 03
ноября 2016 года без НДС составляет:**

**21 330 750,83 руб. (Двадцать один миллион триста тридцать тысяч семьсот пятьдесят
рублей 83 копейки.)**

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 м² общей площади.

Клиент: ООО «ТРИНФИКО Пропти Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПИК Ритейл Столица 2» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропти Менеджмент»

Отчет об оценке №500-47-06-0812

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 645,40 кв.м.

Таблица 5-2 Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://realty.dmir.ru	http://samara.cian.ru	http://realty.dmir.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	г. Тольятти, Вокзальная улица	Самарская область, Новокуйбышевск, Садовая ул.	Самарская область, г. Самара, улица Аэропорт 2	Самарская область, г. Самара, Московское шоссе, Новосемейкино	Самарская область, Кинель, 36К-238
8	Площадь, кв.м.	17 900,00	10 000,00	45 000,00	21 800,00	30 000,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	558,00	1 350,00	511,00	504,00	833,00
10	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
11	Разрешенное использование земельного участка	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
12	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
13	Ссылка на источник	http://realty.dmir.ru/sale/commercheskie-zemli-tolyatti-vokzalnaya-ulica-150767531/	http://samara.cian.ru/sale/surban/32045134/	http://realty.dmir.ru/sale/commercheskie-zemli-samara-ulica-aeroport-2-147399185/	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_2.18_ga_promnaznacheniya_808673472	https://www.avito.ru/kinel/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_813250120

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. Соотношение площадей.
8. Площадь объекта.

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 оценщика недвижимости – 2016» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 77, корректировка на уторгование:

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 10,1-11,3% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -10,70%.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – ноя.16г. Изменений на рынке недвижимости данного типа за прошедший период не произошло. Оценщик вводит корректировку по данному фактору в размере 0%.

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 схожих районах области, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

Корректировка вводилась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 том III, под редакцией Лейфера Л.А., таблица 52.

Таблица 5-3 Расчет 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	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./ м ²		558,00	1 350,00	511,00	504,00	833,00
Рыночные условия (дата продажи)		ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%
Цена после корректировки, руб./м ²		498,29	1 205,55	456,32	450,07	743,87
Месторасположение	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва- Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	г. Тольятти, Вокзальная улица	Самарская область, Новокуйбышев ск, Садовая ул.	Самарская область, г. Самара, улица Аэропорт 2	Самарская область, г. Самара, Московское шоссе, Новосемейкино	Самарская область, Кинель, 36К-238
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		498,29	1 205,55	456,32	450,07	743,87
Общая площадь, м ²	20 029,00	17 900,00	10 000,00	45 000,00	21 800,00	30 000,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	8,00%	0,00%	8,00%
Цена после корректировки, руб./м ²		498,29	1 205,55	492,83	450,07	803,38

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №500-178-02-1116
 Глава 5 Оценка недвижимого имущества
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м.

Показатель совокупной корректировки, %		10,70%	10,70%	2,70%	10,70%	2,70%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,09	0,09	0,36	0,09	0,36
Удельный показатель стоимости, руб. / м²	660,50					

Клиент: ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ПИК Ритейл Столица 2» под управлением ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент»

Отчет об оценке №500-47-06-0812

Глава 5 Оценка недвижимого имущества

Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 645,40 кв.м.

5.5.1. Стоимость земельного участка по сравнительному подходу:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.
1	63:32:2001003:0080	20 029,00	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	660,5000	13 229 154,50
	Итого:	20 029,00			13 229 154,50

Таким образом, справедливая стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле", при использовании сравнительного подхода по состоянию на 03 ноября 2016 года, НДС не облагается составляет:

13 229 154,50 руб. (Тринадцать миллионов двести двадцать девять тысяч сто пятьдесят четыре рубля 50 копеек.

5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования доходного подхода обусловлен тем, что объект оценки представляет собой здание технического обслуживания автомобилей, подбор схожих аналогов не представляется возможным в связи с мало развитым рынком аренды недвижимости данного типа в г. Самара.

5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов.

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Контрольно-пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	144 453,39	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	144 453,39
2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	116 428,59	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	116 428,59

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» д.у. ЗПИФ рентный «Коммерческая недвижимость»
 Отчет об оценке №500-178-02-1116
 Глава 5 Оценка недвижимого имущества
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 1 779,10 кв.м. и земельный участок общей площадью 20 029,00 кв.м.

3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	7 840 714,35	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	7 840 714,35
4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов	20 029,00	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	не применялся	0,00	13 229 154,50	1,00	не применялся	0,00	13 229 154,50
Итого:										21 330 750,83

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле", на 03 ноября 2016 года составляет:

Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб. **21 330 750,83 (Двадцать один миллион трехста тридцать тысяч семьсот пятьдесят рублей 83 копейки.)**

Генеральный директор,
ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

Таблица 5-4 Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость без НДС, руб.
1	Контрольно-пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	144 453,39
2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	116 428,59
3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	7 840 714,35
4	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов	20 029,00	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	13 229 154,50
Итого:				21 330 750,83

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

6.1. Перечень методической литературы

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 95, апрель 2016 года;
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

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

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущенными по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

67

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 (оценщиками, заключившими 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, утраты или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате снижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей.

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь

2

Страховщик

68

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

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
 - первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
 - второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
 - третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
 - четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
 - пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Survey.ru»

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

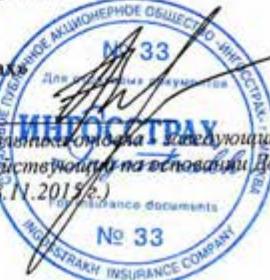
СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

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 страховыми случаями является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:**
- 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 30,000,000,- (Тридцать миллионов).
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100,000,- (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:**
- 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 11.1. 100,000,- (Сто тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах» № 33

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



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Миронов Александр Андреевич
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные снесением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей **30.000.000,- (Тридцать миллионов).**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Стол тысяч) рублей.**
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Стол тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)
Фамилия, имя, отчество
должность
дата
№ 33
ИНГОССТРАХ
СОСТАВЛЕНО
ПОД ПОДПИСЬЮ
ИНГОССТРАХ INSURANCE COMPANY
N 33



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

дата

№ 772-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы

(Ф.И.О. оценщика)

16.12.2001

30.06.2003

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

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

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

№ по реестру 222

от « 30 августа 2006 г.

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.





НП САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ

<http://sroarmo.ru>

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

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

Почтовый адрес: 115184, Москва а/я 10

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

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

armorf@armorf.ru, www.sroarmo.ru

Выписка № 297

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

«11» октября 2007 года

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

Миронова Александра Андреевича

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

о том, что

Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

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

«30» августа 2006

за регистрационным № 222

Исполнительный директор
НП СРО АРМО



Петровская Е.В.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

№ 2860-12

Дата

Номер свидетельства

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

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

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

№ по реестру 223

от « 30 августа 2006 г.

года

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

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Петровская Е.В.

(Ф.И.О.)

Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

Выписка № 33 -07/12

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

11 июля 2012 г.

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

Миронова Антона Андреевича

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

о том, что **Миронов Антон Андреевич**

(Ф.И.О. оценщика)

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

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (не) включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
(нужное подчеркнуть)
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

30 августа 2006 г. за регистрационным № 223

Генеральный директор

Е. В. Петровская





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

16.05.2016 № 07-03719/16

на № б/н от 11.05.2016

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

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

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

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

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

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



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"28" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 10.07.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 20 029 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги Москва-Челябинск, 960км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:2001003:0080

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-32/353/2013-872

Регистратор

Никулина Е.Ю.



Е.Ю.
(Подпись)

63-АЛ № 091805





СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"28" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 10.07.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Производственное здание технического обслуживания автомобилей.

Назначение: Нежилое. Площадь: 1751.3 кв.м Этажность: 2 Подземная этажность: 1 Литера: А,

адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка,

восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960км. и автодороги к карьеру суглинков

"Александрово поле"

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:9595

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-32/353/2013-864

Регистратор

Никулина Е. Ю.



63-АЛ № 091802



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"28" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 10.07.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание насосной. Назначение: Нежилое. Площадь: 10.7 кв.м Этажность: 1
Подземная этажность: 1 Литера: А2, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960км. и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:9597

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-32/353/2013-868

Регистратор

Никулина Е.Ю.



63-АЛ № 091803



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи:

"28" августа 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 10.07.2013

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реинвестного "Коммерческая недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Первоинвест-Управление активами", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Контрольно-пропускной пункт. Назначение: Нежилое. Площадь: 17.1 кв.м
Этажность: 1 Литера: А1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область,
Ставропольский р-н, с.Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960км. и
автодороги к карьеру суглиников "Александрово поле"

Кадастровый (или условный) номер: 63:32:0000000:9601

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
августа 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-32/353/2013-870

Регистратор

Никулина



63-АЛ № 091804





Промсвязь

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»
 123242, г. Москва, пер. Капранова, дом 3, стр.2 телефон:
 (495) 662-40-92
www.upravlyuem.ru
 ИНН 7718218817

Исх. № 1900/16 от 01.11.2016 г.

Генеральному директору
 ООО «Сюрвей.ру»
 Миронову А.А.

Уважаемый Антон Андреевич,

Настоящим письмом сообщаем Вам:

Физический износ объектов недвижимости (здания и сооружения) расположенных по адресу: Самарская область, Ставропольский р-н, с. Александровка, восточнее автодороги Москва - Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле" составляет:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Износ
1	Контрольно-пропускной пункт. Назначение: нежилое, площадь: 17,10 кв.м, этажность: 1, Литера: А1	17,10	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	65,00%
2	Здание насосной. Назначение: нежилое, площадь: 10,70 кв.м, этажность: 1, подземная этажность: 1, Литера: А2	10,70	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	65,00%
3	Производственное здание технического обслуживания автомобилей. Назначение: нежилое, площадь: 1 751,30 кв.м, этажность: 2, подземная этажность: 1, Литера: А	1 751,30	Самарская область, Ставропольские р-н, с. Александровка, восточнее автодороги М-5 Москва-Челябинск, 960 км и автодороги к карьеру суглинков "Александрово поле"	65,00%

Из действующих коммуникаций на объектах в пригодном для работы состоянии находятся только электрические сети. Все остальные коммуникации нуждаются в ремонте и замене.

Начальник отдела коллективных инвестиций

Терещенко Н.Н.



главная > купить недвижимость самарской области > купить коммерческие земли в тольятти

Продаю участок, Тольятти, Вокзальная улица

[показать на карте](#)

ПРЕМИУМ

10 000 000 руб.

[подписаться на похожие](#)

[следить за ценой](#)

Земельный участок, площадь 17907 кв.м. Территориальная зона ПК-3. Зона промышленных объектов IV-V классов опасности. Получены технические условия на подключение к сетям коммуникаций. Свободен от строений. Огорожен бетонным забором. Отличная транспортная доступность. Торг возможен.

▼ ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

179 сот. площадь
поселений назначение

▼ ИНФРАСТРУКТУРА

▼ КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Размещено

28.10.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (960) 846-79-21

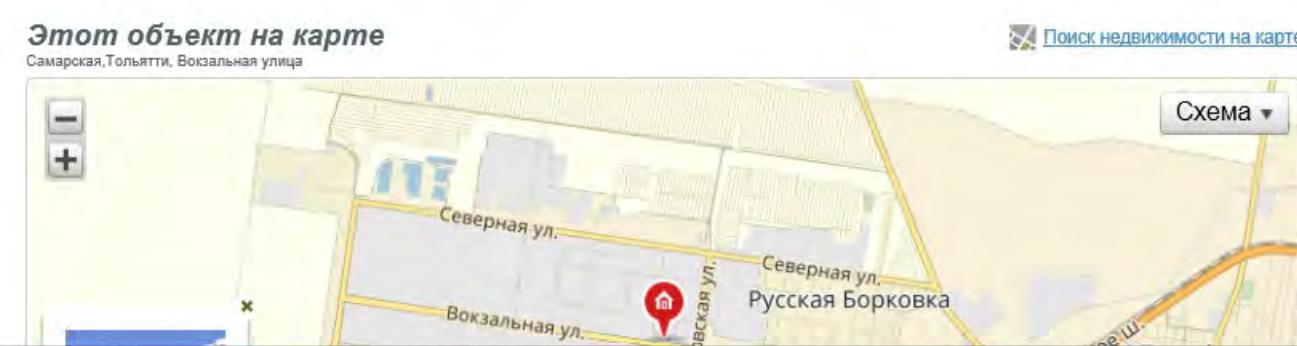
Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)

[написать сообщение](#)

в избранное

печатать

пожаловаться



Недвижимость в Самаре ⏮ Продажа ⏮ Продажа земельных участков в Самарской области ⏮ Новокуйбышевск

Новый поиск

участок 1.0 га

Самарская область, Новокуйбышевск, Садовая ул. [Показать на карте](#)**13 500 000 руб.**

Общая информация:

Тип земли: ИЖС

Площадь участка: 1.0 га

Предлагаем в продажу земельный участок площадью 1 га, граничащий с улицей Садовой и переулком Стакановский. Участок ровный, огорожен. Участок в собственности. Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство склада-магазина. На участке имеется канализационный колодец и подвод отопления. Газ по границе участка.



ID:886813 PRO

+7 927 725-43-08

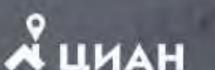
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)[Экспорт](#) [Поделиться](#)

Дополнительные услуги

[Рассчитать стоимость переезда](#) ▾[Продать быстрее](#)

P Платное вчера, 02:41



ID 886813



Велино

Коттеджный поселок
тольяттинского района
ЗАГСО

АКЦИЯ!

Коттеджный посёлок «Велино»

Участки ИЖС по Новорязанскому ш. 35 км от МКАД. Коммуникации. От 66 т.р./сот. Скидки до 20%. Рассрочка 24 месяца.

[Выбрать участок](#) [Узнать об акциях](#) [Ипотека](#)

Тел.: (495) 134-61-77

РЕКЛАМА

Продаю участок, Сама X +

realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-samara-ulica-aeroport-2-147399185

realty.dmir.ru
недвижимость и цены

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ | ВОЙТИ

ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛ.

ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

главная > купить недвижимость самаре > купить коммерческие земли в кировском районе

Продаю участок, Самара, улица Аэропорт 2

23 000 000 руб.

 подпись на похожие следить за ценой

Кировский район, Аэропорт «Смышляевка» - продается земельный участок, собственность (юр. лицо) площадь = 4,5 га, назначением - населенных пунктов, разрешенное использование - под промышленные предприятия и склады II-III класса вредности, санитарно - защитная зона не более 500 метров (зона ПК-3). Огорожен, подъездные пути, коммуникации по границе. Продажа от собственника.
Коммерческие условия:
Общая Стоимость - 23000000 (возможен разумный торг), может быть оплачено как по наличному, так и по безналичному расчету. Основные разрешенные виды использования земельных участков данной категории и их полный перечень разрешенных видов использования - см. постановление Самарской городской думы от 26 апреля 2001 года N 61 (с изменениями на 4 августа 2015 года)
"Об утверждении Правил застройки и землепользования в городе Самаре"

Информация по участку:
4.5 га площадь
участок_промышленности_транспорта назначение

Инфраструктура

Контактная информация
Размещено 28.10.2016

Скажите, что нашли объявление на Дмир.ру

+7 (927) 204-61-27

Контроль качества объявлений 

Написать сообщение

в избранное | печать | пожаловаться

f t v y

8:48 РУС 01.11.2016

ЭКОСТРОЙЮГ
ЖК «МОЛОДЕЖНЫЙ»
www.ekostroy-yug.ru
ekostroi-yug@mail.ru
пгт Яблоновский,
ул. Космическая 88, корп. 2,
Республика Адыгея

А КАКАЯ ЧАСТЬ
20 000 000 р.
ВАША?

ЕВРОПЕЯ
страна новых возможностей

86

Участок 2.18 га (промнх) X +

← → ⌂ ⌂ | ⌂ avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_2.18_ga_promnznacheniya_808673472

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Ипотечное кредитование

11,9 % Комфортная ипотека

Райффайзен БАНК

www.raiffeisen.ru

Модульная бытовка 6.0x4.8

Производим бытовки. Учтем Ваши пожелания. Низкие цены. Доставка по РФ.

omega-rb.ru

Блокчные модульные здания!

Строительные, дачные, вахтовые! От производителя. Доставка В

Номер объявления: 808673472

Цена 11 000 000 руб. Купить в кредит >

Продавец Артем
на Avito с апреля 2012

8 927 000-77-72 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Самара

Адрес московское шоссе , новосемейкино

Продам участок 2.18 га, земли промназначения, Московское шоссе, 10 км

Участок 2,18 Га (21796 соток), на въезде в Самару. Район новосемейкино, (первая линия по Московскому шоссе).

Рядом рабочая подстанция, напротив кафе и заправка.

-Отличное предложение под коммерцию, три трассы соединяются в одну и проходят мимо участка в город.

-Ограничение скорости на протяжении всего участка.

-Рядом пешеходный переход, и остановка

-Прямой выход на Московское шоссе!

-Освещение дороги вдоль всего участка

-Цена ниже рыночной.

-Документы готовы к продаже.

омега-rb.ru

Блокчные модульные здания!

Строительные, дачные, вахтовые! От производителя. Доставка В

8:50 01.11.2016

Участок 3 га (промназ) +

← → ⌂ ⌂ avito.ru/kinel/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnazneniya_813250120

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

* Указанная процентная ставка действует при условии заключения комплексного ипотечного страхования, а также при соблюдении следующих условий: кредит выдается на: 1) покупку недвижимости на вторичном рынке жилья в т. ч. с использованием материнского семейного капитала (залог квартиры в многоквартирном доме или таунхаусе); 2) приобретение недвижимости под залог квартиры в собственности; 3) рефинансирование действующего ипотечного кредита, выданного иным банком-кредитором (за исключением кредитов, выданных на любые цели). До регистрации ипотеки в пользу АО «Райффайзенбанк» процентная ставка увеличивается на 1 pp). Срок кредита от 1 до 25 лет, размер кредита (займа) для Москвы и Московской области от 800 тыс. рублей (от 500 тыс. рублей для остальных регионов) до 26 млн рублей (включительно). Валюта кредита – рубли РФ. Кредитный договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. АО «Райффайзенбанк» принимает решение о заключении кредитного договора на основании всей предоставленной информации и в соответствии с требованиями к заемщикам. Предложение действително с 29.09.2016 по 31.12.2016.

www.raiffeisen.ru

Спутниковый интернет

Быстрый Спутниковый Интернет, Безлимит от 300 руб. Провайдер Lansat

www.lansat.ru

Пилка Scholl за 650 р !

Оригинальная роликовая пилка. Быстрая доставка по России. Успей купить

www.avito.ru

Написать продавцу ⚡ В избранное ⚡ Пожаловаться

150 м 200 м 200 м 150 м

Avito

Цена 25 000 000 руб. Купить в кредит >

Агентство Sergei
на Avito с ноября 2010

8 927 715-83-73 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город Самарская область, Кинель

Адрес 36К-238

Продам участок 3 га, земли промназначения, 42 км до города

Земельный участок, 3 га, расположен вдоль трассы Самара-Оренбург, категория земель, сельхозназначение (что бы не платить повышенные налоги) переведу в любую категорию кроме ИЖС, по желанию покупателя. Перспективное расположение (в связи со строительством нового моста через реку Самара в районе посёлка Формальный). Газ по краю участка. Свет на участке. Участок ровный, почвы песчанистые. Участок планировался для строительства придорожного комплекса, гостиница, автосервис, магазины, кафе-шашлычная(тандыр), мойка, стоянка грузового транспорта, торговые ряды для продажи продукции собственного производства из близлежащих деревень, АЗС (на данном направлении явная нехватка). Собственник, без посредников, возможны варианты(обсуждаются индивидуально).

Номер объявления: 813250120

В

