

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

В.Д. Филатов



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-35-0922-03

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.

по адресу:

Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20

по состоянию на 16 сентября 2022 года.

(дата составления отчета: 16 сентября 2022 года)

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости (Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 16 сентября 2022 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 сентября 2022 года без НДС округленно составляет:

15 400 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек)¹

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

¹ Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	5
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	6
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	10
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	11
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	11
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	12
3.1.1	Заявление оценщика.....	14
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	14
3.1.3	Сведения о независимости оценщика	14
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 16	
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 16	
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	16
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	18
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	18
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ Г. ТОЛЬЯТТИ.....	22
5.6	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5.6.1	Данные портала Rosreestr.ru	25
5.6.2	Определение класса объекта оценки:	26
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	28
6.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	28
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	36
6.3	АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	37
6.3.1	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	37

6.3.2	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки б1	
6.3.3	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	61
6.3.4	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	62
6.3.5	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	65
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	66
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	70
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	70
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	73
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход	73
8.2.2	Доходный подход	74
8.2.3	Затратный подход	77
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	78
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	80
9.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ	81
9.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	83
9.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок	87
9.3	СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ:	91
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	92
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ	93
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	94
10.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок	98
10.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА	102
10.4	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК	102
10.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	103
10.6	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ	105
10.7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	110
10.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	111
10.9	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	112
11	РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	113
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	115
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	116
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ	118
15	ПРИЛОЖЕНИЯ	119

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.) по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20.

№ п/п	Наименование помещения	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:1323	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	598,60	1,00	Нежилое помещение, этаж 7 - помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20
	Итого:		598,60		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №35 от 01 сентября 2022 года

1.3 Результаты оценки

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 сентября 2022 года без НДС составляет:

15 400 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:13 23	63:09:0101182:1323	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	598,60	15 400 000,00
	Итого:			598,60	15 400 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	16 сентября 2022 года.
Основание для проведения оценки:	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №35 от 01 сентября 2022 года
Оцениваемый объект:	Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №35 от 01 сентября 2022 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	16 сентября 2022 года.
Срок проведения оценки:	С 01 сентября 2022 года по 16 сентября 2022 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-35-0922-03
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03
Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.

Расчетный счет:	40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬ- НЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия до- говора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:1323	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	598,60	1,00	Нежилое помещение, этаж 7 - помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20	02.09.2022 № 99/2022/491321851
	Итого:		598,60			

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Оценщик	<p align="center">Филатов Владимир Дмитриевич</p> <p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии

	<p>им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
--	--

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны

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

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

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

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

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

3.1.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

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

Настоящим ООО «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.1.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является

участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик


/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/Филатов В.Д./

16 сентября 2022 года

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая 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 – 16 сентября 2022 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Кол-во листов
1	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113486	4
2	02.09.2022 № 99/2022/491321851	4
*	ИТОГО	8

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 копией Выписки из ЕГРН.²

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

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

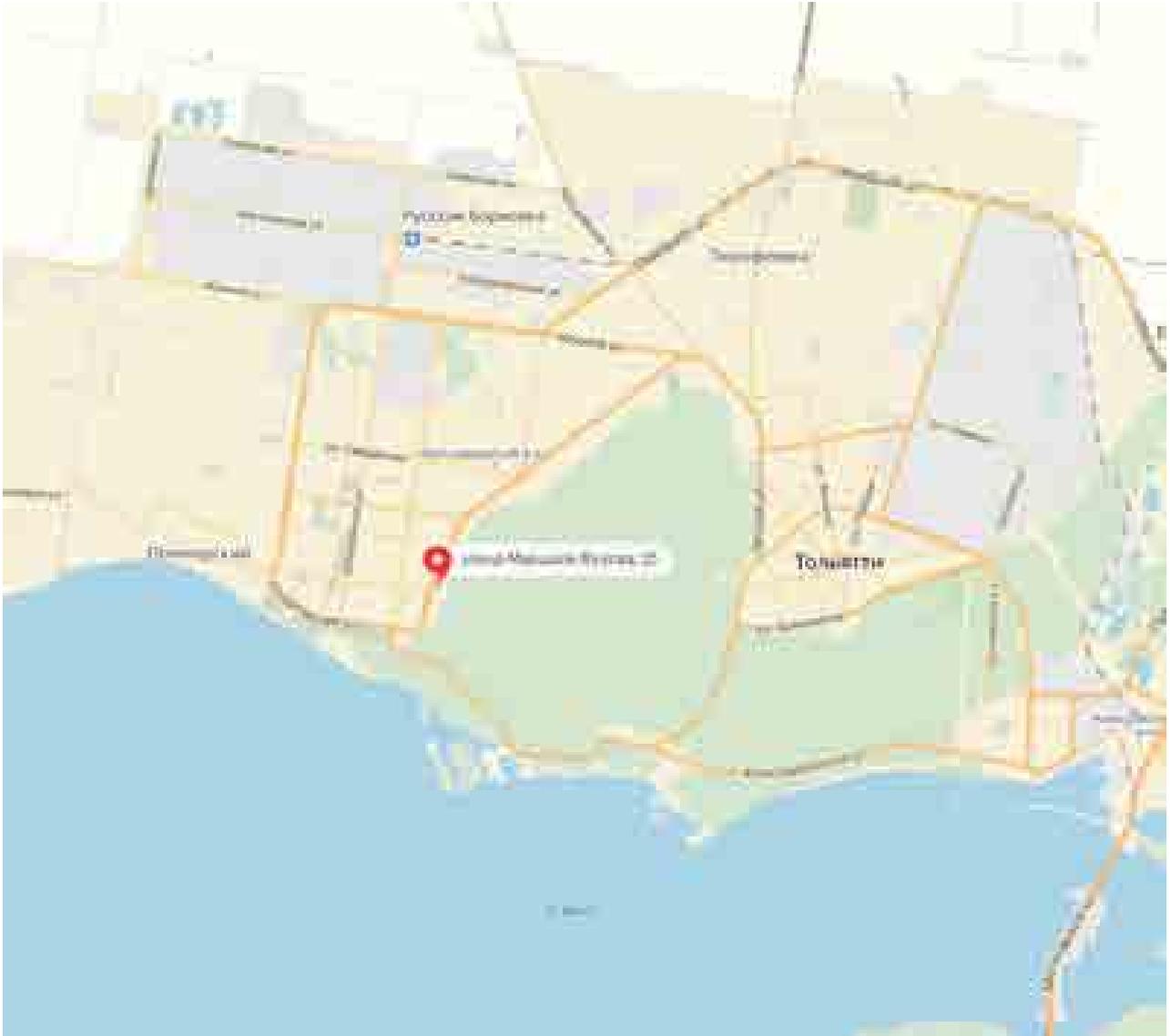
5.4 Фотографии объекта оценки







5.5 Местоположение на карте г. Тольятти





5.6 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20.

№ п/п	Наименование помещения	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:1323	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	598,60	1,00	Нежилое помещение, этаж 7 - помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20	02.09.2022 № 99/2022/491321851
	Итого:		598,60			

5.6.1 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:13 23	63:09:0101182:1323	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	598,60	Нежилое помещение, этаж 7 - помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20	02.09.2022 № 99/2022/4913218 51	13 936 078,43
	Итого:			598,60			

5.6.2 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

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

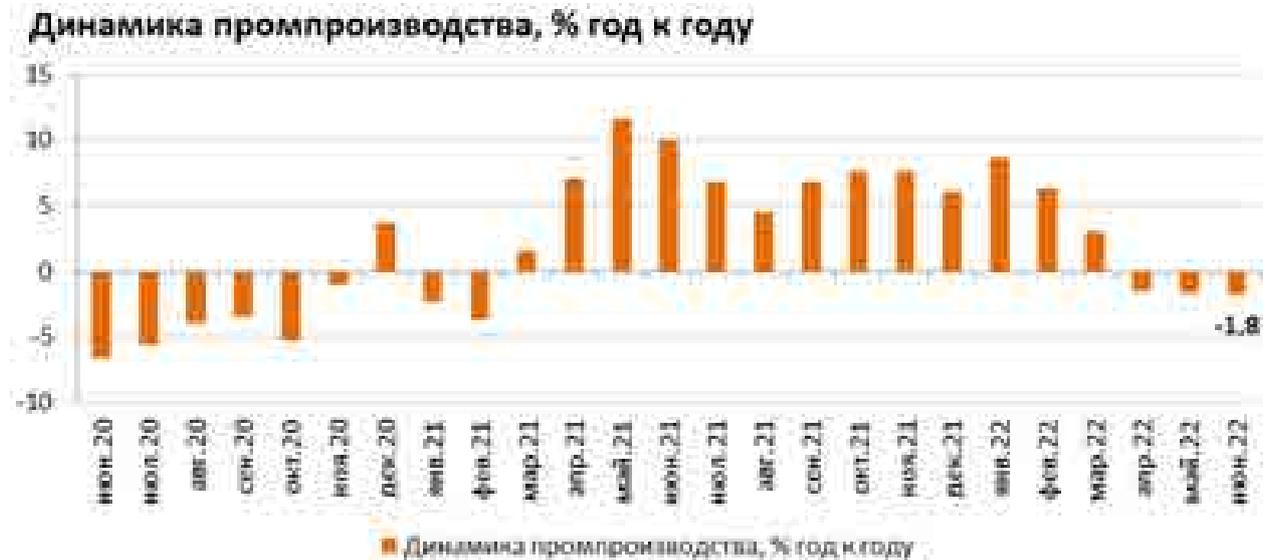
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

6.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития ВВП России в июне 2022 года снизился на 4,9% в годовом выражении после сокращения на 4,3% в мае. В целом за II квартал ВВП снизился на 4%, а за I полугодие снижение составило 0,5%. В докладе министерства отмечается, что в июне экономическая активность поддерживалась улучшением показателей добывающей промышленности и сохранением положительной динамики в сельском хозяйстве.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в июне 2022 промышленное производство снизилось на 1,8% (г/г) по сравнению с сокращением на 1,7% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам I полугодия 2022 промпроизводство увеличилось на 2%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к росту на 2,3% после снижения на 0,8% в мае. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» усилилось до 4,5% после 3,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск также перешел к снижению (-0,2% после роста на 4% в мае). В свою очередь, падение в сегменте «Водоснабжение» ускорилось до 14,2% после снижения на 4,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,0	-2,1	+2,0	-8,0
Май'22	-0,8	-3,2	+4,0	-4,4
Июнь'22	+2,3	-4,5	-0,2	-14,2
ИП'22	+4,2	+0,2	+0,2	-2,5

Таким образом, снижению совокупного индекса промышленного производства в июне способствовали все сегменты, за исключением «**Добычи полезных ископаемых**», причем в большей степени – сегмент «**Водоснабжение**», показавший серьезное ухудшение. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Вид продукции	ИП 2022	Июнь 2022 / Июнь 2021	ИП 2022 / ИП 2021
Добыча угля, млн тонн	208	+0,2%	-0,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	263	+2,7%	+3,3%
Природный газ, млрд м ³	314	-23,2%	-6,6%
Сжиженный природный газ, млн тонн	16,8	+0,7%	+7,7%
Мясо скота, млн тонн	1,6	+7,9%	+7,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,5	+1,7%	+5,9%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,0	+10,8%	+1,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	82,3	-13,9%	-9,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,7	+6,7%	+11,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м ³	12,1	+6,0%	+12,8%
Цемент, млн тонн	28,1	+0,7%	+8,6%
Бетон товарный, млн м ³	19,3	+14,5%	+20,9%
Прокат готовый, млн тонн	31,5	-20,3%	-4,6%
Трубы стальные, млн тонн	6,2	+6,6%	+15,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	281,0	-89,0%	-61,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	70,4	-40,0%	-17,7%

В добывающем сегменте отметим замедление роста добычи **нефти** и **сжиженного природного газа** (по итогам полугодия 3,3% и 7,7% после 3,4% и 9% за пять месяцев). Обращает на себя внимание усиление падения добычи **природного газа** в июне (23,2% после 10,8% в мае), что привело к усилению снижения добычи с начала года до 6,6% после 3,6% по итогам января-мая.

В продовольственном сегменте динамика выпуска по основным позициям оставалась положительной, однако в производстве мяса произошло ее ухудшение: так, рост производства **мяса птицы** в июне замедлился до 1,7% после 3,6% месяцем ранее, при этом рост вы-

пуска **рыбы** ускорился до 10,8% после увеличения на 3,6% в мае. Динамика производства **стройматериалов** была положительной, однако темпы роста по большинству позиций в июне сократились. Наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+14,5%), при этом рост с начала года замедлился до 20,9% с 23% за 5 месяцев. В свою очередь производство **цемента** показало символическое увеличение на 0,7% после роста выпуска на 2,3% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска, как и месяцем ранее, оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** после снижения в мае на 7,9%, упало в июне на 20,3%. По итогам I полугодия 2022 производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,6%. Динамика выпуска **стальных труб**, напротив, осталась положительной, причем темп роста увеличился до 6,6% после 3,4%. В производстве **автомобилей** ситуация с падением выпуска осталась критической. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** осталось на уровне, близком к 40%, а обвал выпуска **легковых авто** ослаб до 89% после 96,7% в мае. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось до 61,8% после 56,4% по итогам 5 месяцев. Снижение производства **грузовых авто** накопленным итогом с начала года усилилось до 17,7% после 12% по итогам января-мая. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

Переходя к анализу данных о финансовом положении организаций, отметим, что в конце июля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2022 года. Этот показатель составил 14,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 9,67 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 50,9%.

Показатель	Январь-май	Справочно:
	2022 г.	Январь-май 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 590,2	+9 669,6
Доля убыточных предприятий	29,9%	30,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2022 г., млрд руб.	Январь-май 2022 г. / Январь-май 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+356,6	+50,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 134,9	+43,9%
Обрабатывающие производства	+4 634,3	+52,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+710,5	+22,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+487,9	+1,4%
Водоснабжение	+41,4	+5,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3808,2	+82,4%
Строительство	+198,6	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	+524,7	+25,3%
в т. ч. ж/д транспорт; пассажирские перевозки	-3,4	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-18,3	-
Информация и связь	+90,5	-49,5%
Гостиницы и предприятия общественного питания	20,1	+40,6%

По итогам января-мая 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого увеличился до 18,3 млрд руб. после 11,6 млрд руб. за 4 месяца; **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 3,4 млрд руб. (он сократился с 6,7 млрд по итогам января-апреля). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 43,9% (при этом темп роста замедлился с 91,7% по итогам 4 месяцев). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 2,2 раза (это единственный вид деятельности, показавший кратный рост сальдированного финансового результата). Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 52,2% и 82,4% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 50,9% (рост ускорился с 43,7% по итогам января-апреля). С другой стороны отрасль **Информация и связь** отразила снижение сальдированного финансового результата (-49,5%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора в июне отмечает, что розничное кредитование возобновило рост (+0,4%) после сжатия в апреле-мае, а корпоративные кре-

диты продолжили слабое увеличение (+0,1%) с постепенной девальютизацией портфеля. Снижение валютных кредитов идет уже четвертый месяц подряд в условиях изменения структуры экономики и санкционных рисков. Что касается ипотеки, то стоит отметить ускорение роста ипотечного портфеля в июне до 0,7% во многом благодаря росту выдач рыночной ипотеки с учетом реализации отложенного спроса на фоне снижения ставок. Со стороны депозитов ЦБ отметил активный приток средств физических лиц (+0,6 трлн руб., или +1,7%), что говорит о сохранении сберегательной модели поведения на фоне низкого аппетита населения к риску. Объем корпоративных средств практически не изменился, а государственные средства снизились (-0,4 трлн руб., или -3,8%).

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что в течение всего июля 2022 года сохранялась недельная дефляция, которая находилась в диапазоне от 0,03% до 0,17%. По итогам месяца дефляция составила 0,39%. За январь-июль цены выросли на 10,98%. В годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 15,1% после 15,9% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне смягчения денежно-кредитной политики и вербальных интервенций, курс рубля перешел к ослаблению и к концу месяца составил 61,3 руб. после 51,2 на начало периода, а среднее значение за июль составило 58,2 руб. по сравнению с 57,2 руб. месяцем ранее.

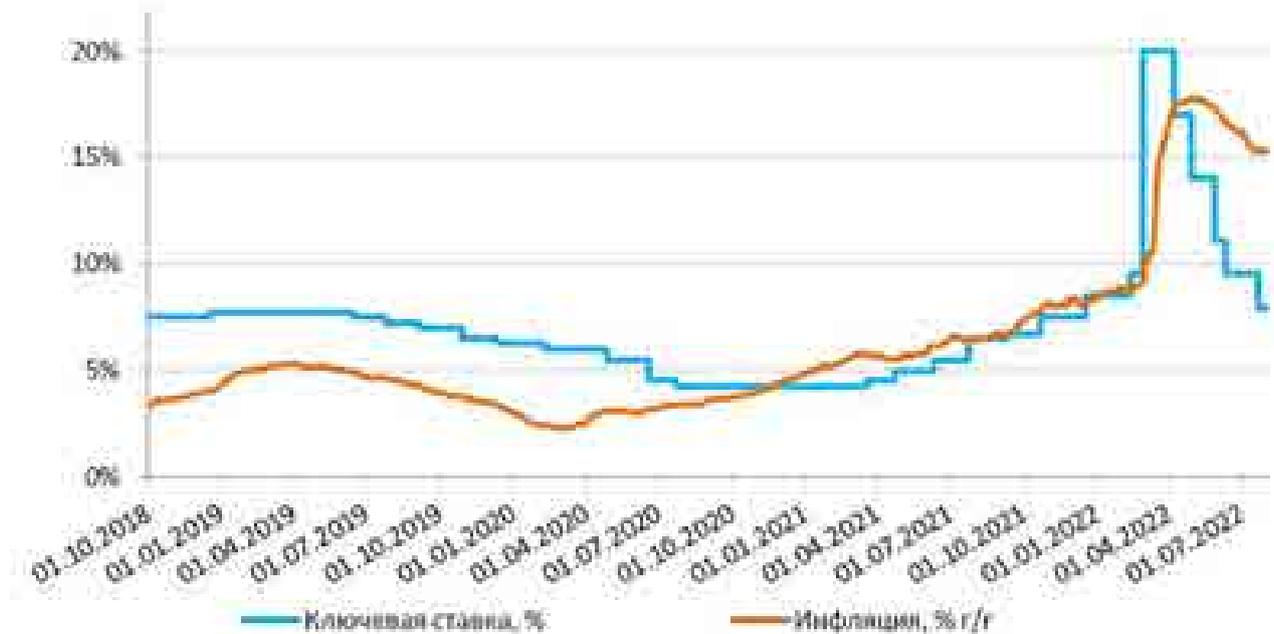
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2

Отметим, что 22 июля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение о снижении ключевой ставки сразу на 150 б.п. до 8% годовых. В пресс-релизе по итогам заседания было отмечено, что текущие темпы прироста потребительских цен остаются низкими, способствуя дальнейшему замедлению годовой инфляции. Кроме того, инфляционные ожидания населения и бизнеса заметно уменьшились, достигнув уровней весны 2021 года, а снижение деловой активности происходит медленнее, чем ЦБ предполагал в июне. Также регулятор дал сигнал о том, что будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки во втором полугодии текущего года. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции,

процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Следующее заседание, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, назначено на 16 сентября.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отметить, что курс рубля отреагировал ослаблением на решение по снижению ключевой ставки ЦБ. Кроме того, в последующие дни до конца месяца сформировалась тенденция по росту курса доллара. Стоит также отметить, что наряду со снижением ключевой ставки, Банк России опубликовал обновленный среднесрочный прогноз экономики до 2024 года, улучшив некоторые свои ожидания на текущий год. В частности, был понижен прогнозный диапазон инфляции с 14-17% до 12-15%, при этом теперь регулятор ждет падения ВВП на 4-6% вместо 8-10%, ожидавшихся ранее. Кроме того, Банком России были улучшены прогноз по росту корпоративного и розничного кредитования.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в июле традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны.

Показатель	ІІ 2021	ІІ 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	39,7	138,5	> в 3,5 раза
Баланс товаров и услуг	60,5	158,4	> в 2,6 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («+» – дефицит)	-20,7	19,9	-3,9%
	1 08 21	1 08 22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	601,0	576,9	-4,0%

Так, согласно ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$138,5 млрд, увеличившись в 3,5 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате значительного роста экспорта, обусловленного положительной ценовой конъюнктурой, при снижении импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций сократился за счет уменьшения доходов, выплаченных нерезидентам частным сектором. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием роста финансовых активов и снижения обязательств: оно увеличилось в I полугодии 2022 года в 3,2 раза до \$130,8 млрд с \$41 млрд в I полугодии 2021 года.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 августа на годовом окне их объем снизился на 4% до \$576,9 млрд.

Выводы:

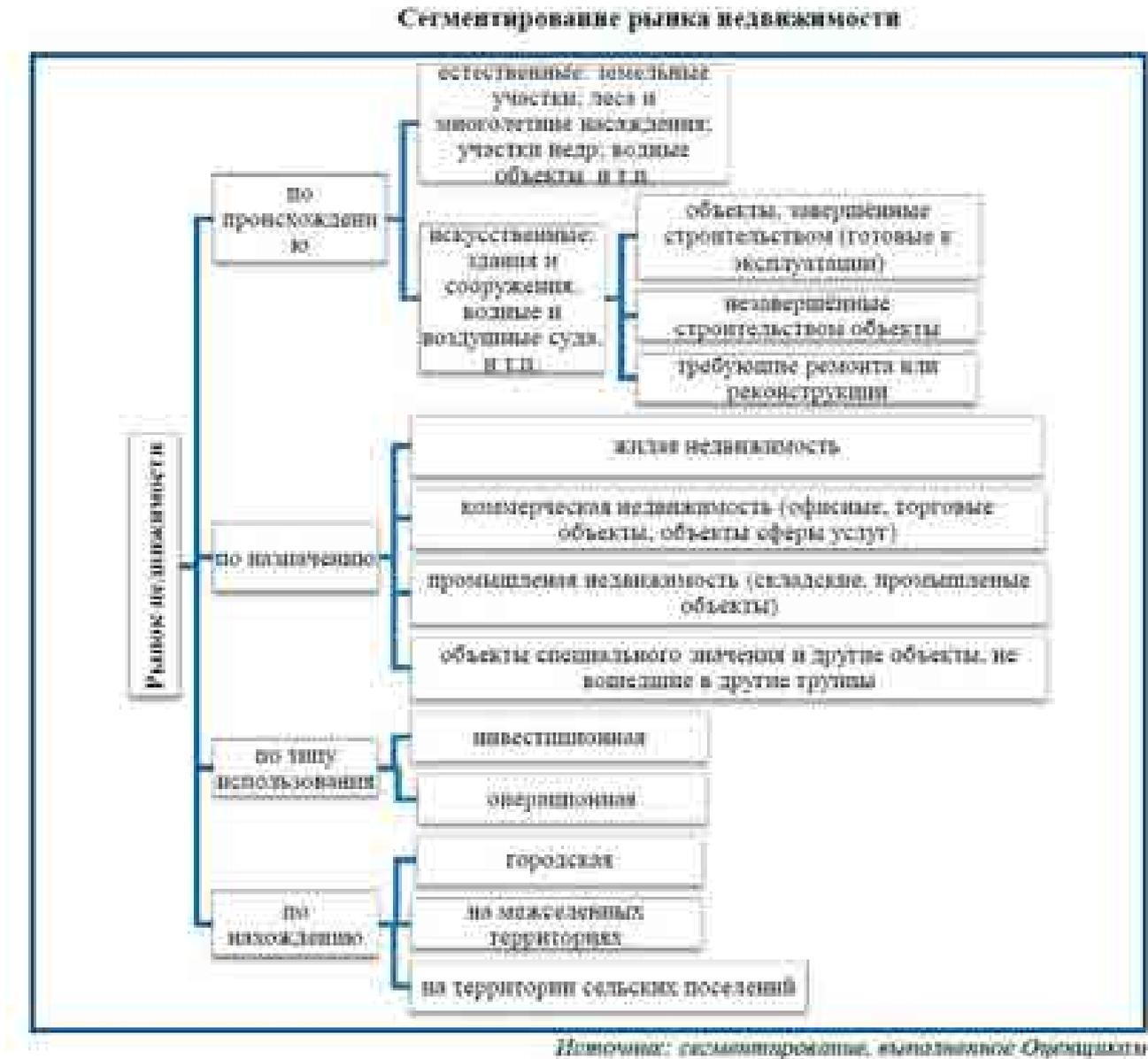
- **ВВП по итогам июня 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,9% после сокращения на 4,3% в мае. По итогам I полугодия 2022 года ВВП сократился на 0,5%;**
- **Промпроизводство в июне 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,8% после снижения на 1,7% в мае, по итогам шести месяцев промпроизводство показывает рост на 2%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-мае 2022 года составил 14,6 трлн руб., показав рост на 50,9% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;**
- **На потребительском рынке в июле 2022 года была зафиксирована дефляция в размере 0,39% после снижения цен на 0,35% в июне, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция замедлилась до 15,1% после 15,9% по состоянию на 1 июля. За семь месяцев 2022 года инфляция составила 11%;**
- **Среднее значение курса доллара США в июле 2022 года увеличилось до 58,2 руб. после 57,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец июля курс доллара вырос до 61,3 руб.;**

- **Ключевая ставка ЦБ в июле была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 9,5% до 8% годовых;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам I полугодия 2022 года выросло в 3,5 раза до \$138,5 млрд., в то время как сальдо финансового счета выросло в 3,2 раза до \$130,8 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 августа на годовом окне сократился на 4% до \$576,9 млрд.**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_iyul_2022/

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



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

6.3 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

6.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Самарская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Административный центр — город Самара.

Граничит на западе с Саратовской и Ульяновской областями, на юго-востоке с Оренбургской областью, на севере с Республикой Татарстан, а также на юге с Казахстаном в единственной точке. Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Образована 14 мая 1928 года как Средневожская область. В 1929 году переименована в Средневожский край, в 1935 году — в Куйбышевский край. В период с 5 декабря 1936 года по 25 января 1991 года называлась Куйбышевской областью.

Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении Волги, по обеим её сторонам. Это пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км², что составляет 0,31 % территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток — на 315 км. Самая южная точка области лежит на границе с Казахстаном (51°47' с. ш. и 50°47' в. д.), самая северная — на границе с республикой Татарстан (54°41' с. ш. и 51°23' в. д.). Крайняя западная точка лежит на границе с Ульяновской областью (53°22' с. ш. и 47°55' в. д.), а крайняя восточная — на границе с Оренбургской областью (54°20' с. ш. и 52°35' в. д.). Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

Численность населения области по данным Росстата составляет 3 131 720 чел. (2022г.).

Плотность населения — 58,47 чел./км² (2022).

До 80% населения проживает в зоне третьей по численности в России Самарско-Тольяттинской Агломерации.



Рисунок 6.1 Местоположение Самарской области на карте России



Рисунок 6.2 Административные центры Самарской области

Административно-территориальное устройство

Согласно Уставу Самарской области, субъект РФ делится на следующие административно-территориальные единицы:

- 10 городов областного значения
- 27 районов

Муниципальное устройство

В рамках муниципального устройства, в границах административно-территориальных единиц области, регион включает соответственно следующие муниципальные образования по состоянию на 1 января 2016 года:

- 10 городских округов
- 27 муниципальных районов, в том числе 12 городских поселений и 284 сельских поселений.

Города областного значения (городские округа) области: Самара, Жигулёвск, Кинель, Новокуйбышевск, Октябрьск, Отрадный, Похвистнево, Сызрань, Тольятти, Чапаевск.

Районы (муниципальные районы) области: Алексеевский район, Безенчукский район, Богатовский район, Большеглушицкий район, Большечерниговский район, Борский район, Волжский район, Елховский район, Иса克林ский район, Камышлинский район, Кинель-Черкасский район, Кинельский район, Клявлинский район, Кошкинский район, Красноармейский район, Красноярский район, Нефтегорский район, Пестравский район, Похвистневский район, Приволжский район, Сергиевский район, Ставропольский район, Сызранский район, Хворостянский район, Челно-Вершинский район, Шенталинский район, Шигонский район.

При написании раздела использовались следующие источники:

1. https://ru.wikipedia.org/wiki/Самарская_область

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА ЗА 2021-2022 ГГ.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за I квартал 2022 г. составил в текущих ценах 34629,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2021 г. составил 103,5%, относительно IV квартала 2021 г. - 80,8%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2022 г. по отношению к ценам I квартала 2021 г. составил 123,4%.

Индекс промышленного производства в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,2%, в I полугодии 2022 г. - 102,0%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,5%, в I полугодии 2022 г. - 100,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 468,2 млрд рублей, в I полугодии 2022 г. - 2246,8 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2022 г. составил 1097,0 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 4755,8 млрд рублей, или 104,0%. В I полугодии 2022 г. возведено 4,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 225,9 тыс. жилых домов. Всего построено 608,2 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в июне 2022 г. составил 3437,8 млрд рублей, или 90,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 20469,5 млрд рублей, или 96,6%.

В июне 2022 г. оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,6% (в июне 2021 г. - 95,5% и 4,5% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2022 г. составил 9876,7 млрд рублей, или 81,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в I полугодии 2022 г. - 61150,7 млрд рублей, или 93,2%. На долю субъектов малого предпринимательства в июне 2022 г. приходилось 29,1% оборота оптовой торговли.

В июне 2022 г. оборот оптовой торговли на 80,1% формировался организациями оптовой торговли (в июне 2021 г. - на 77,5%), оборот которых составил 7916,0 млрд рублей, или 84,5% (в сопоставимых ценах) к июню 2021 года.

В июне 2022 г. зарегистрировано 20,9 тыс. организаций (в июне 2021 г. - 19,9 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 31,9 тыс. (в июне 2021 г. - 46,5 тыс. организаций).

В июне 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,7%, в том числе на продовольственные товары - 98,9%, непродовольственные товары - 99,6%, услуги - 100,9%.

В июне 2022 г. цены на продовольственные товары снизились на 1,1% (в июне 2021 г. - выросли на 0,6% %).

Цены на непродовольственные товары в июне 2022 г. снизились на 0,4% (в июне 2021 г. - выросли на 0,7% %).

Цены и тарифы на услуги в июне 2022 г. выросли на 0,9% (в июне 2021 г. - на 0,8% %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2022 г. составила 20070,9 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (с начала года - выросла на 8,6%).

Доходы федерального бюджета России за первые шесть месяцев 2022 года, по предварительной оценке, составили 1,37 трлн рублей. Профицит федерального бюджета в январе-феврале 2022 г. сложился в сумме 537,3 млрд рублей.

В I полугодии 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 35199,0 млрд рублей и увеличился на 12,7% по сравнению с I полугодием 2021 года.

Денежные расходы населения в I полугодии 2022 г. составили 34522,8 млрд рублей и увеличились на 11,5% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 29437,6 млрд рублей, что на 12,3% больше, чем в I полугодии 2021 года. В I полугодии 2022 г. прирост сбережений населения составил 676,2 млрд рублей (в I полугодии 2021г. - 271,5 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 1,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2022 г. составила 62457 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 10,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2022 г. составила 802 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2022 г. снизилась на 88 млн рублей (9,9%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,0 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2022 г. составила 32,4 млн человек (95,6% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,5 млн человек.

В июне 2022 г. 3,0 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 430,3 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 264,2 тыс. человек, или на 0,2%). В январе-мае 2022 г. наряду с естественной убылью (-355,1) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-75,3) тыс. человек.

В январе-мае 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 76 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 60 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза, как и в январе-мае 2021 г., в 65 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,2 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2022 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2021 г. - в 11 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В мае 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с маем прошлого года составил 81,4 процента, с апрелем 2022 года – 93,7%. За пять месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 8,3% меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в январе-мае 2022 года составил 567376,0 млн рублей, или 89,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в мае 2022 года составил 66361,8 млн рублей, или 86,8% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года, в январе-мае 2022 года – 330688,0 млн рублей, или 96,0% к соответствующему периоду предыдущего года.

В мае 2022 года оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,2% (в мае 2021 года – 97,3% и 2,7% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в мае 2022 года составил 17898,5 млн рублей, или 116,4% (в сопоставимых ценах) к маю 2021 года; в январе-мае 2022 года – 64991,7 млн рублей, или 105,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-марте 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 11086,8 млн рублей, или 97,0% в сопоставимой оценке к уровню января-марта 2021 года.

В мае 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,2%, непродовольственные товары – 100,4%, услуги – 100,3%.

В мае 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 0,2% (в мае 2021 года – на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2022 года выросли на 0,4% (в мае 2021 года – на 1,0%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2022 года выросли на 0,3% (в мае 2021 года – на 0,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в апреле 2022 года составила 45890 рублей, по сравнению с апрелем предыдущего года выросла на 10,0%, в январе-апреле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,7%.

Денежные расходы населения в первом квартале 2022 года составили 305,9 млрд рублей и увеличились на 15,4 процента по сравнению с первым кварталом прошлого года. В январе – марте 2022 года население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 266,9 млрд рублей, что на 15,9 процента больше, чем за аналогичный период 2021 года. За этот же период наблюдалось уменьшение сбережений у населения, которое составило 20,2 млрд рублей, что в 2,3 раза больше, чем в январе-марте прошлого года.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июня 2022 года (по кругу

наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в феврале-апреле 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1665,1 тыс. человек, или 63,3% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,6 тыс. человек были заняты в экономике и 49,4 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В апреле 2022 года среднесписочная численность работников по полному кругу организаций области составила 983,6 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу мая 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 13,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 12,0 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-апрелем 2021 года сократилось на 7,0%, число умерших – на 7,3%, превысив число родившихся в 2,1 раза (в январе-апреле 2021 года – в 2,1 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-апреле 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением пгт Рощинский, пгт Стройкерамика муниципального района Волжский.

Таблица 6.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	324705,5	90,2	94,8	1895559,5	114,5
Индекс промышленного производства, %	х	93,7	81,4	х	91,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	34071,4	89,5	85,5	246117,3	140,1
обрабатывающие производства	81870,0	77,7	79,9	561505,2	108,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8784,3	84,1	101,2	56457,2	94,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4036,0	99,1	93,8	19907,2	99,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	17898,5	120,8	116,4	64991,7	105,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	114,4	72,1	134,4	740,1	95,1
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	86,8	65,7	118,5	537,2	127,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	16590,0	95,5	90,9	84745,1	105,9
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5138,4	94,3	106,5	26461,0	110,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66361,8	102,82)	86,82)	330688,0	96,02)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2492,2	100,72)	96,52)	12236,3	107,82)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567376,0	89,42)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	16914,4	96,92)	103,32)	85026,7	105,92)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1776,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Индекс потребительских цен, %	х	100,3	117,4	х	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	92,3	118,7	х	127,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	12,0	99,3	51,0	х	х

1) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) В сопоставимых ценах.

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

4) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 6.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г. в % к		Январь- апрель 2022 г.	Январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.
		марту 2022 г.	апрелю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	983,6	99,8	101,8	989,2	102,3
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	45889,9	95,2	110,0	44272,7	111,7
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	х	93,6	93,4	х	98,6

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области).

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
- Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru>

СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. ТОЛЬЯТТИ

Среди городов областного подчинения (за искл. г. Тольятти) основная масса предложений на продажу торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2022 года приходится на г. Новокуйбышевск и г. Сызрань (32% и 27%, соответственно), меньше всего предложений в г. Отрадный и в г. Октябрьск (по 3%).

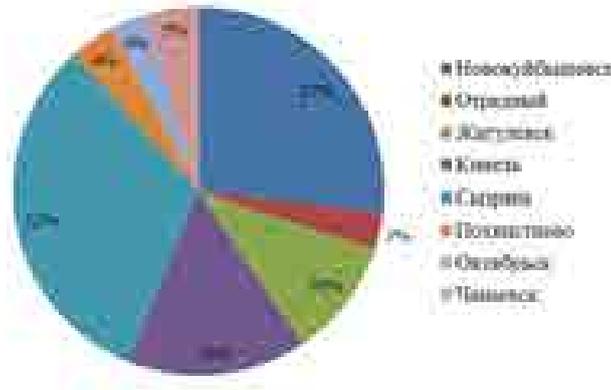


Рисунок 6.3 Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости на продажу в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения (без Самары и Тольятти), % от кол-ва в шт., 2 квартал 2022 г.

Среди районов Самарской области основная масса предложений на продажу торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2022 года приходится на Ставропольский район - 23%.

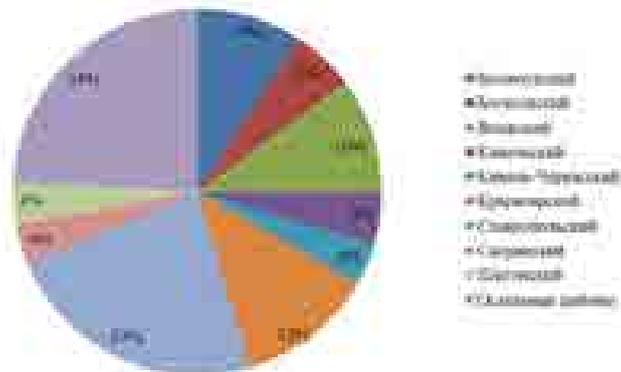


Рисунок 6.4 Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости на продажу в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2022 г.

По итогам 2 квартала 2022 г. коммерческая недвижимость в области предлагается к продаже по 24,2 тыс. руб./кв.м, что на 5,2% ниже, чем во 2 квартале 2021 года и на 4,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.



Рисунок 6.5 Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей на продажу в районах и городах Самарской области (без г. Самара и г. Тольятти), 2021-2022 гг., руб./кв.м
 Коммерческая недвижимость в муниципальных районах Самарской области во 2 квартале 2022 года предлагаются в среднем по 17,08 тыс. руб./кв.м, офисные - по 16,7 тыс. руб./кв.м, универсальные – по 16,8 тыс. руб./кв.м, а торговые – по 17,04 тыс. руб./кв.м.

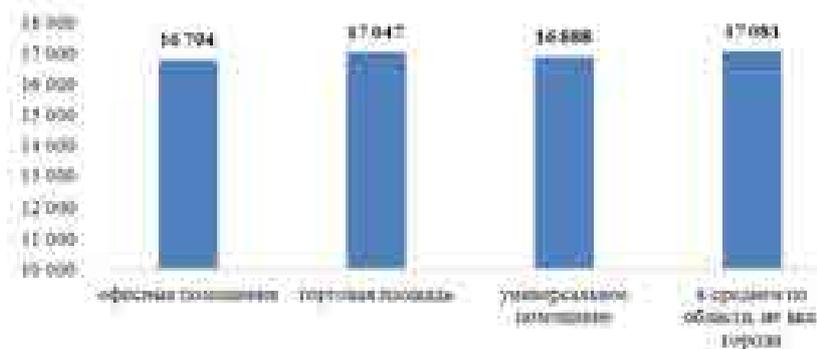


Рисунок 6.6 Среднее значение цены предложения коммерческих площадей на продажу в муниципальных районах Самарской области (без городов), 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Уровень цен существенно зависит от местоположения объектов. В частности, сельских населенных пунктах области средняя цена на торгово-офисные площади более чем в 2 раза ниже, чем в городах областного подчинения и ПГТ.

С точки зрения распределения по городам области (за исключением Тольятти) наиболее дорогие предложения торгово-офисных объектов на продажу расположены в г. Новокуйбышевск (средняя цена здесь во 2 квартале 2022 года составила 40,09 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Октябрьск (в среднем 17,7 тыс. руб./кв.м).

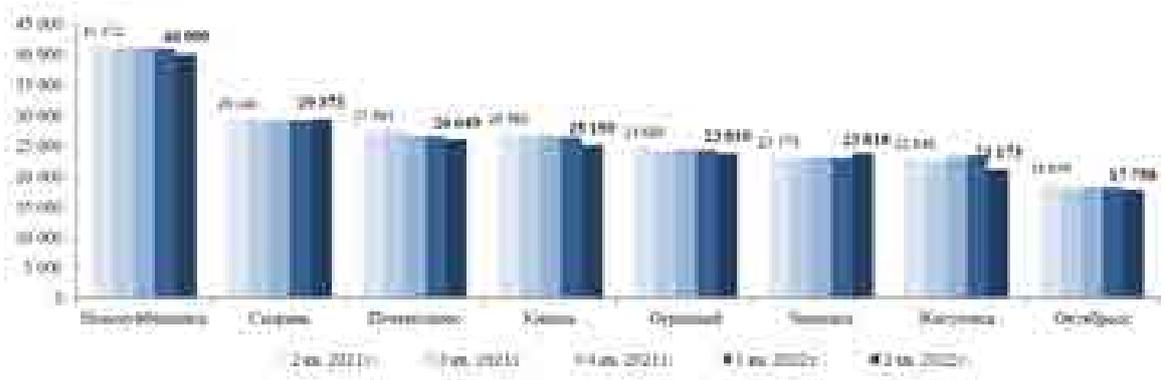


Рисунок 6.7 Динамика среднего значения цены предложения коммерческой недвижимости на продажу в городах областного подчинения (без г. Тольятти), 2021-2022 гг., руб./кв.м

Во 2 квартале 2022 года наиболее дорогая коммерческая недвижимость представлена в населенных пунктах Волжского (в среднем 20,5 тыс. руб/кв.м) и Красноярского (в среднем 20,3 тыс. руб/кв.м) районов. Также высокую цену имеют коммерческие помещения в Безенчукском и в Сызранском районах. Более чем в 2 раза ниже цены на коммерческую недвижимость в удаленных от областного центра районах.

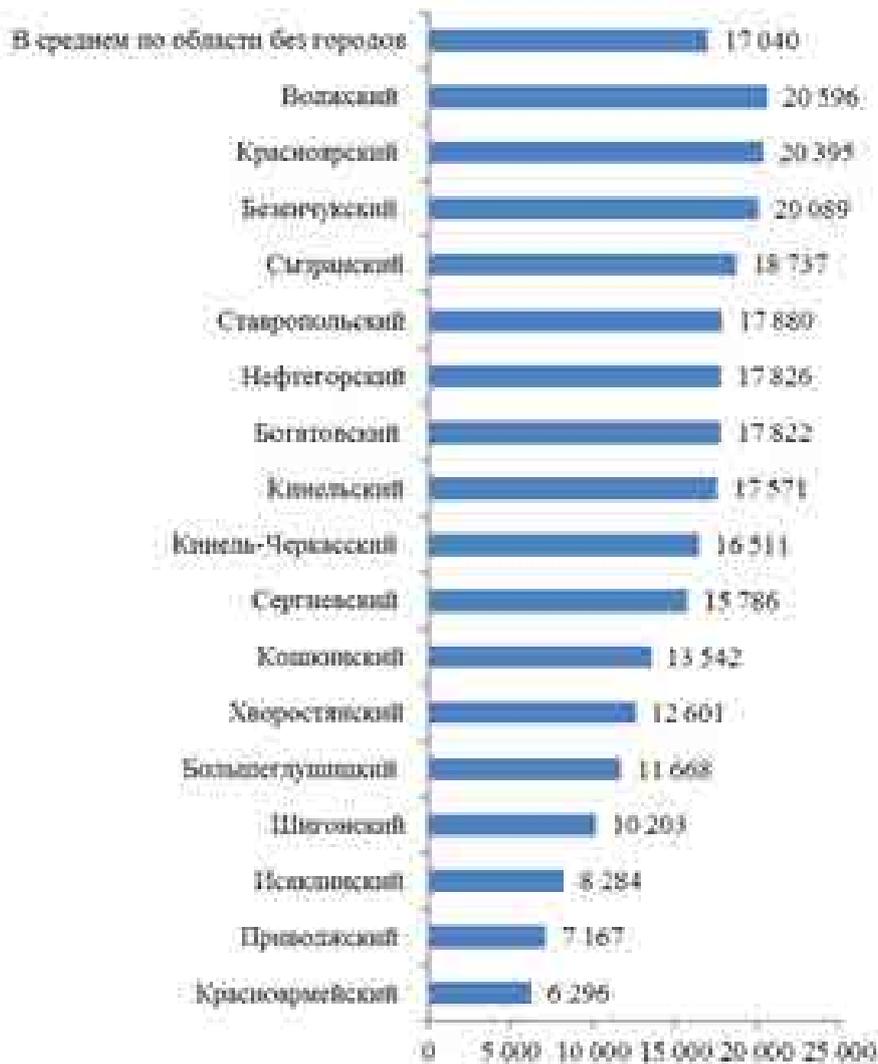


Рисунок 6.8 Среднее значение цены предложения коммерческой недвижимости на продажу в районах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в населенных пунктах Самарской области, выставленной на продажу во 2 квартале 2022, составляет от 5 мес. до 12 мес.

Таблица 6.3 Сводные показатели в сегменте продажи торгово-офисной недвижимости в Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 года, руб./кв.м

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Минимальная цена предложения торгово-офисных объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Максимальная цена предложения торгово-офисных объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Средняя стоимость торгово-офисных объектов без торга, руб./кв.м, 2 квартал 2022г.	Количество предложений торгово-офисных объектов, шт, 2 квартал 2022г. (продажа)
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	7 000	70 455	30 443	343
	Новокуйбышевск	15 772	70 000	40 099	41
	Отрадный	15 927	33 333	23 810	5
	Жигулевск	14 265	39 336	23 173	16
	Кинель	10 528	46 667	25 159	24
	Сызрань	10 024	55 000	29 373	49
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	16 907	38 312	26 049	6
	Октябрьск	15 464	25 000	17 758	5
	Чапаевск	14 693	42 793	23 818	7
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красный Яр	5 983	33 000	23 347	22
	Безенчук				
	Красноармейское				
	Кинель-Черкасы				
	Нефтегорск				
	Богатое				
Пестровка					
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский*	5 057	35 131	18 734	71
	Ставропольский*				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Нефтегорский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский*				
	Богатовский				
	Пестровский				
Сызранский					
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка	5 319	27 619	12 704	17
	Клявлино				
	Елховка				
	Алексеевка				
	Шентала				
	Большая Глушица				
	Челно-Вершины				
Борское					

	Большая Черниговка				
	Приволжье				
	Шигоны				
	Камышла				
	Исаклы				
	Сергиевск				
	Кошки				
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	5 000	27 619	12 598	33
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Иса克林ский				
	Сергиевский				
	Похвистневский				
Кошкинский					

*Кроме пгт. Волжский и пгт. Новосемейкино в Красноярском районе, пгт. Стройкерамика, пгт. Смышляевка и с. Курумоч в Волжском районе и с. Подстепки в Ставропольском районе.

В районах с высоким потенциалом инвестиционного развития более дорогие коммерческие объекты находятся не в районных центрах, а в пгт. и селах приближенных к Самаре, поэтому эти населенных пункты не учитывались в подсчете среднего значения цены предложения в сводной таблице № 6.1.

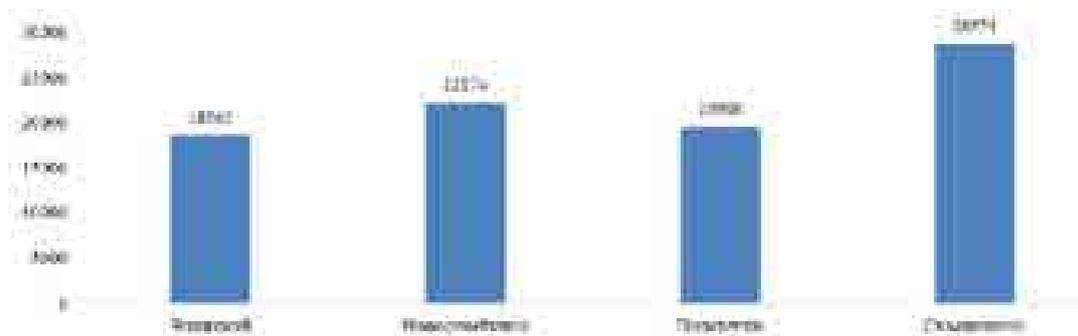


Рисунок 6.9 Среднее значение цены предложения коммерческой недвижимости на продажу в населенных пунктах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. ТОЛЬЯТТИ

Среди городов областного подчинения основная масса предложений в аренду торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2022 года приходится на г. Сызрань (35%) и г. Новокуйбышевск (26%).

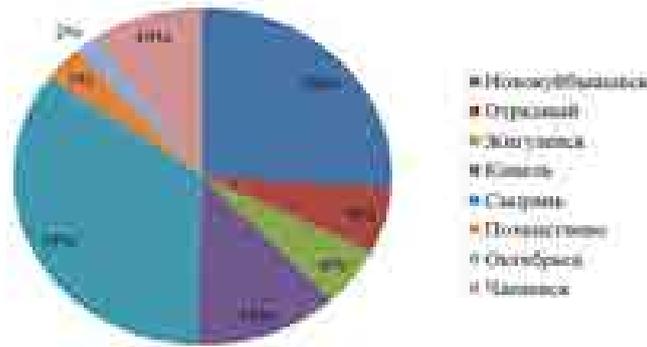


Рисунок 6.10 Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости в аренду в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения (без Тольятти), % от кол-ва в шт., 2 квартал 2022 г.

Среди районов Самарской области основная масса предложений в аренду торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2022 года приходится на Волжский и Ставропольский районы – 20% и 16%, соответственно.

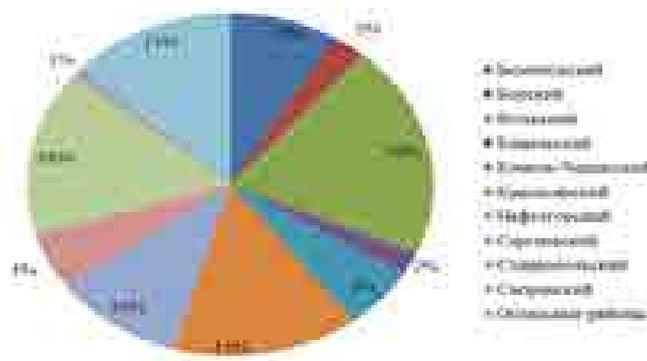


Рисунок 6.11 Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости в аренду в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2022 г.

В среднем, коммерческая недвижимость в Самарской области во 2 квартале 2022 года предлагается в аренду по 459 руб./кв.м/мес., что на 5,3% выше, относительно 2 квартал 2021 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2022 года.



Рисунок 6.12 Динамика средней арендной ставки коммерческих площадей в районах и городах в Самарской области (без г. Тольятти и г. Самара), 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

Торговые площади в муниципальных районах Самарской области во 2 квартале 2022 года предлагаются в аренду в среднем по 453 руб./кв.м/мес., офисные - по 391 руб./кв.м/мес., универсальные – по 430 руб./кв.м/мес.

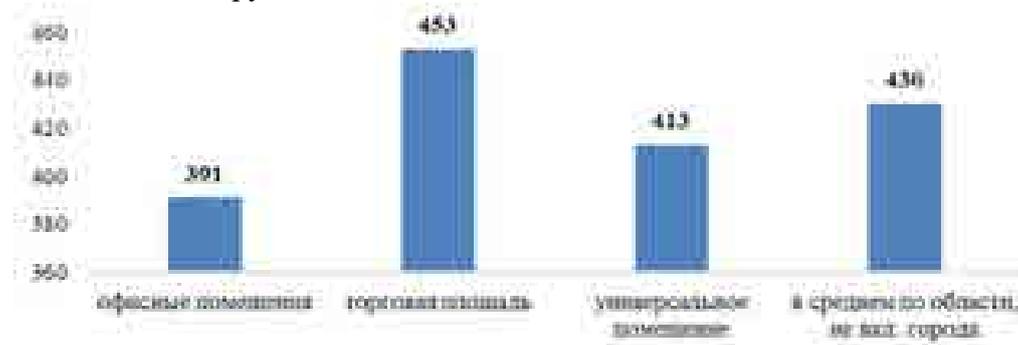


Рисунок 6.13 Среднее значение арендной ставки на коммерческие площади в муниципальных районах Самарской области (без городов), 2 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

С точки зрения распределения по городам Самарской области (за исключением Тольятти) наиболее дорогие торгово-офисные предложения в аренду расположены в г. Новокуйбышевск (средняя цена здесь во 2 квартале 2022 года составила 571 руб./кв.м/мес.). Ниже всего арендная ставка на торгово-офисные помещения в г. Октябрьск (в среднем 374 руб./кв.м/мес.).

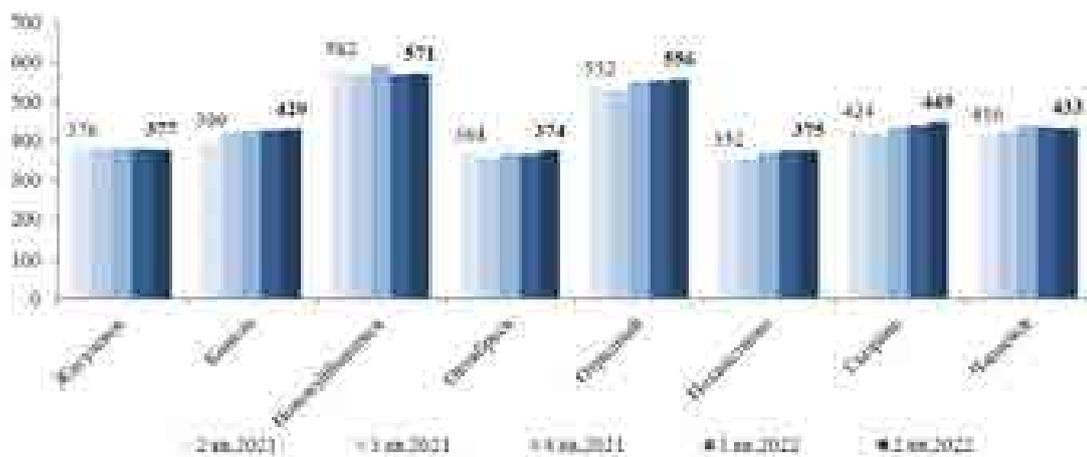


Рисунок 6.14 Среднее значение арендной ставки коммерческой недвижимости в городах областного подчинения Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

Наиболее высокая арендная ставка на коммерческую недвижимость представлена в населенных пунктах Волжском района – в среднем 548 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка на торгово-офисные помещения в населенных пунктах Клявлинского района – в среднем 236 руб./кв.м/мес.

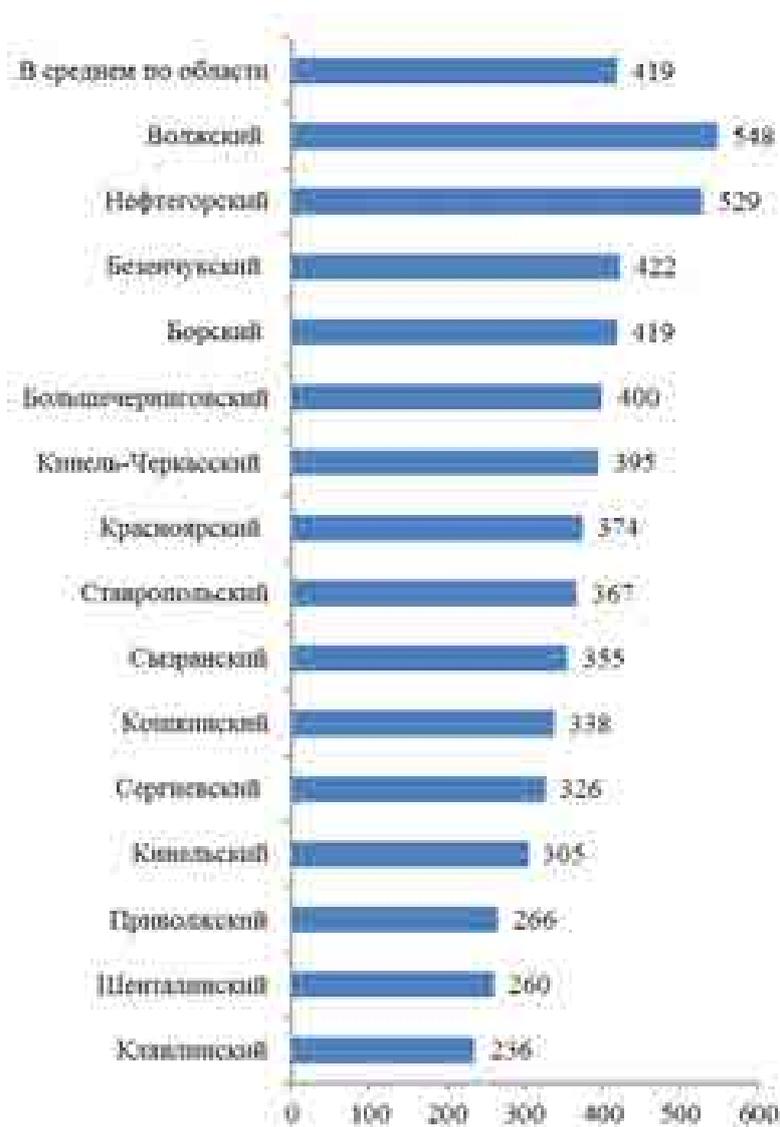


Рисунок 6.15 Средние арендные ставки на коммерческую недвижимость в районах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

Средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в населенных пунктах Самарской области, выставленной в аренду во 2 квартале 2022, составляет от 5 мес. до 12 мес.

Таблица 6.4 Сводные показатели в сегменте аренды торгово-офисной недвижимости в Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 года, руб./кв.м/мес.

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Минимальная арендная ставка торгово-офисных объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2022г.	Максимальная арендная ставка торгово-офисных объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2022г.	Средняя арендная ставка торгово-офисных объектов, без торга, руб./кв.м/мес., 2 квартал 2022г.	Количество предложений торгово-офисных объектов, шт, 2 квартал 2022г. (аренда)
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	100	1 000	440	871
	Новокуйбышевск	135	1 000	571	145
	Отрадный	200	800	556	35
	Жигулевск	120	660	377	32
	Кинель	100	700	429	69
	Сызрань	100	900	449	192
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	199	750	375	19
	Октябрьск	100	600	374	12
	Чапаевск	100	794	433	53
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красный Яр	100	997	443	74
	Безенчук				
	Красноармейское				
	Кинель-Черкассы				
	Нефтегорск				
	Богатое				
	Пестровка				
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский*	100	1 000	420	154
	Ставропольский*				
	Кинельский				
	Безенчукский				
	Красноармейский				
	Кинель-Черкасский				
	Волжский*				
	Нефтегорский				
	Богатовский				
	Пестровский				
	Сызранский				
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка	100	600	343	30
	Клявлино				
	Елховка				
	Алексеевка				
	Шентала				
	Большая Глушица				
	Челно-Вершины				
	Борское				

	Большая Черниговка				
	Приволжье				
	Шигоны				
	Камышла				
	Исаклы				
	Сергиевск				
	Кошки				
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	100	600	335	45
	Клявлинский				
	Елховский				
	Алексеевский				
	Шенталинский				
	Большеглушицкий				
	Челно-Вершинский				
	Борский				
	Большечерниговский				
	Приволжский				
	Шигонский				
	Камышлинский				
	Исаклинский				
	Сергиевский				
	Похвистневский				
Кошкинский					

*Кроме пгт. Волжский и пгт. Новосемейкино в Красноярском районе, пгт. Стройкерамика, пгт. Смышляевка и с. Курумоч в Волжском районе и с. Подстепки в Ставропольском районе.
 В районах с высоким потенциалом инвестиционного развития более дорогие коммерческие объекты находятся не в районных центрах, а в пгт. и селах приближенных к Самаре, поэтому эти населенных пункты не учитывались в подсчете среднего значения арендной ставки в сводной таблице № 4.1.

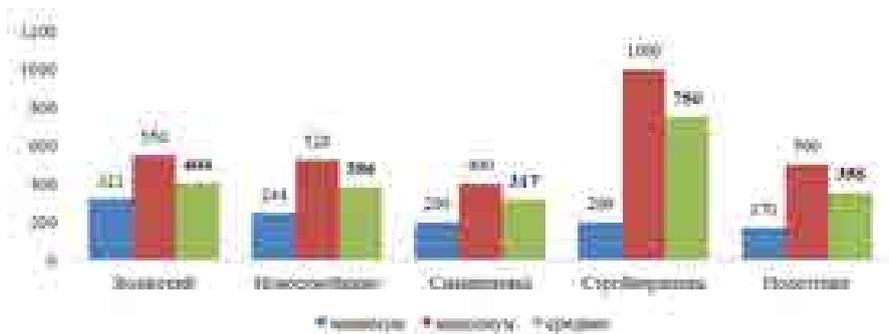


Рисунок 6.16 Минимальное, максимальное, среднее значение арендной ставки на коммерческую недвижимость в населенных пунктах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

Таблица 6.5 Основные источники информации по рынку коммерческой недвижимости Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г.

№ п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
3	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/
4	Информационная система «Волга-Инфо»	www.volga-info.ru/

РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ Г. ТОЛЬЯТТИ

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 77% на Автозаводский район. Меньше всего коммерческой недвижимости выставляется на продажу в Комсомольском районе – 3%.

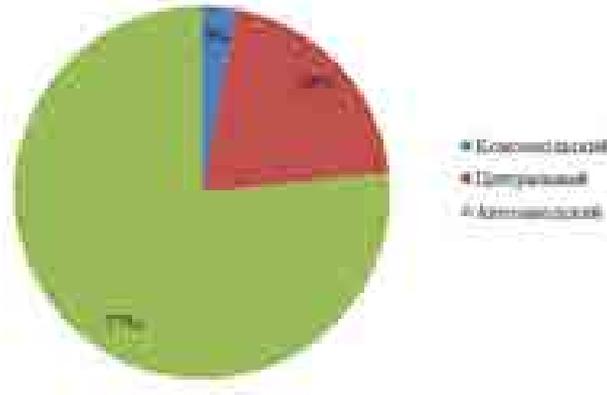


Рисунок 6.17 Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

Средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти во 2 квартале 2022 составляет 30,4 тыс. руб./кв.м, что на 2,1% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 1,1% ниже, чем в 1 квартале 2022 года; средняя цена офисных помещений – 29,7 тыс. руб./кв.м, торговых – 31,8 тыс. руб./кв.м.

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи в Автозаводском районе средние цены на офисы и торговые помещения составляют 29,06 тыс. руб./кв.м и 31,7 тыс. руб./кв.м соответственно. В Комсомольском районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 32,6 тыс. руб./кв.м и 28,9 тыс. руб./кв.м соответственно. В Центральном районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 31,9 тыс. руб./кв.м и 33,1 тыс. руб./кв.м соответственно.

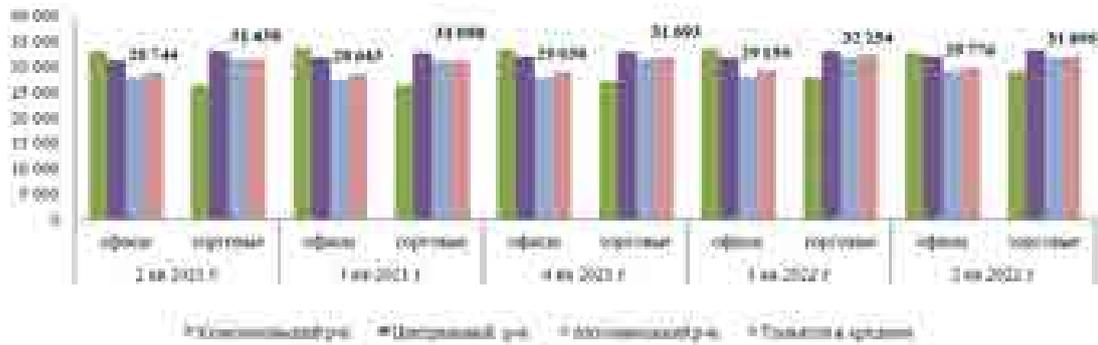


Рисунок 6.18 Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей в продажу в Тольятти по административным районам, 2021-2022гг., руб./кв.м

По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте аренды торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 64% на Автозаводский район.

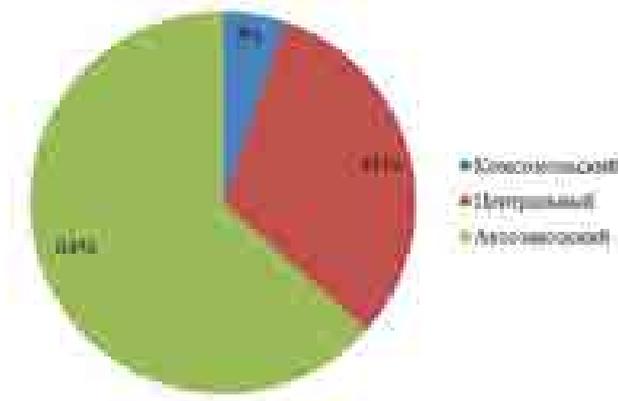


Рисунок 6.19 Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

В среднем по г. Тольятти по данным на 2 квартал 2022 года офисная недвижимость предлагается в аренду по 402 руб./кв.м/мес., торговая в среднем по 515 руб./кв.м/мес. Арендная ставка в целом на коммерческую недвижимость в г. Тольятти во 2 квартале 2022 года составляет 440 руб./кв.м, что на 0,9% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 1,1% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.

Во 2 квартале в 2022 году в сегменте аренды в г. Тольятти коммерческая недвижимость предлагается в зависимости от района: в Комсомольском районе офисные помещения в среднем по 420 руб./кв.м/мес., торговые – 503 руб./кв.м/мес., в Центральном районе офисы предлагают в аренду по 380 руб./кв.м/мес., торговые помещения в среднем по 523 руб./кв.м/мес., в Автозаводском районе: офисы – 411 руб./кв.м/мес., торговые помещения – 511 руб./кв.м/мес.

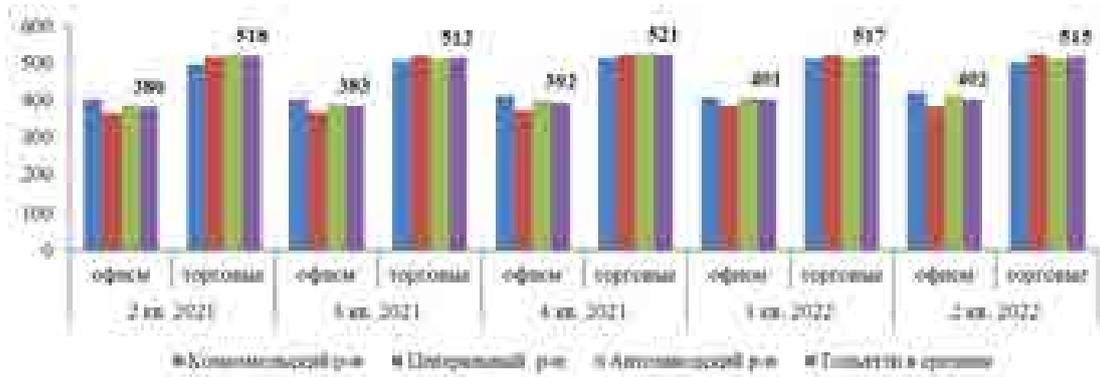


Рисунок 6.20 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки коммерческих площадей в Тольятти в аренду по административным районам, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. НОВОКУЙБЫШЕВСК

Средние цены на коммерческую недвижимость в г. Новокуйбышевск во 2 квартале 2022 года составляет 40,09 тыс. руб./кв.м, и на 3,1% ниже, чем во 2 квартале 2021 года. Средняя цена офисных помещений – 38,7 тыс. руб./кв.м, торговых – 42,2 тыс. руб./кв.м. Много предложений помещений свободного назначения, в среднем цена на такие помещения во 2 квартале 2022 года составила 42,6 тыс. руб./кв.м.

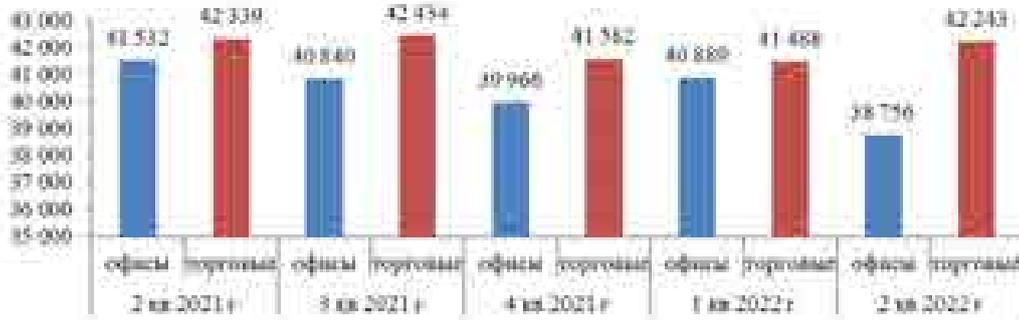


Рисунок 6.21 Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей в продажу в г. Новокуйбышевск, 2021-2022гг., руб./кв.м

В сегменте аренды коммерческих площадей г. Новокуйбышевск по состоянию на 2 квартал 2022 года торговые помещения предлагаются в среднем по 591 руб./кв.м/мес., офисные по 541 руб./кв.м/мес. Также много предложений помещений свободного назначения, в среднем арендная ставка таких помещения во 2 квартале 2022 года составила 556 руб./кв.м/мес. В среднем арендная ставка коммерческой недвижимости в г. Новокуйбышевск составила 571 руб./кв.м/мес., что на 1,9% ниже, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2022 года.

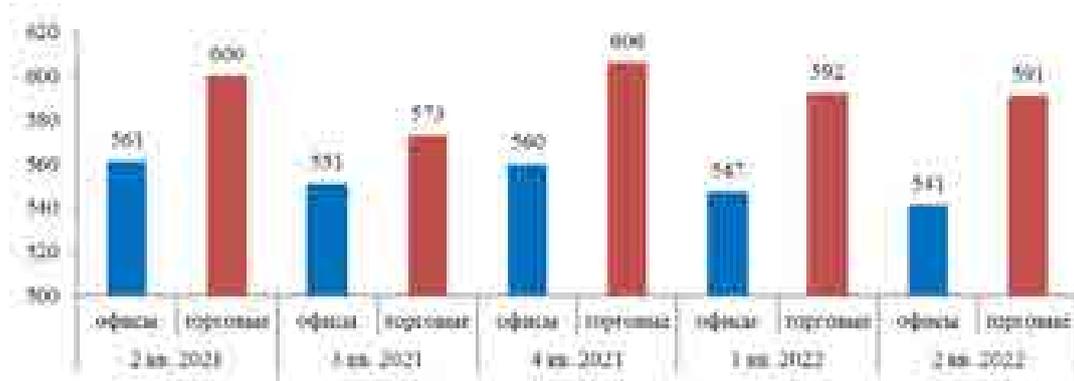


Рисунок 6.22 Динамика среднего значения арендной ставки коммерческих площадей в г. Новокуйбышевск, 2021-2022гг., руб./кв.м

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ (ТОРГОВО-ОФИСНОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

- Среди городов областного подчинения (за искл. г. Тольятти) основная масса предложений на продажу торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2022 года приходится на г. Новокуйбышевск и г. Сызрань (32% и 27%, соответственно), меньше всего предложений в г. Отрадный и в г. Октябрьск (по 3%).
- Среди районов Самарской области основная масса предложений на продажу торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2022 года приходится на Ставропольский район - 23%.
- По итогам 2 квартала 2022 г. коммерческая недвижимость в области предлагается к продаже по 24,2 тыс. руб./кв.м, что на 5,2% ниже, чем во 2 квартале 2021 года и на 4,7% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.
- Коммерческая недвижимость в муниципальных районах Самарской области во 2 квартале 2022 года предлагаются в среднем по 17,08 тыс. руб./кв.м, офисные - по 16,7 тыс. руб./кв.м, универсальные – по 16,8 тыс. руб./кв.м, а торговые – по 17,04 тыс. руб./кв.м.
- С точки зрения распределения по городам области (за исключением Тольятти) наиболее дорогие предложения торгово-офисных объектов на продажу расположены в г. Новокуйбышевск (средняя цена здесь во 2 квартале 2022 года составила 40,09 тыс. руб./кв.м). Ниже всего цены в г. Октябрьск (в среднем 17,7 тыс. руб./кв.м).
- Во 2 квартале 2022 года наиболее дорогая коммерческая недвижимость представлена в населенных пунктах Волжского (в среднем 20,5 тыс. руб./кв.м) и Красноярского (в среднем 20,3 тыс. руб./кв.м) районов. Также высокую цену имеют коммерческие помещения в Безенчукском и в Сызранском районах. Более чем в 2 раза ниже цены на коммерческую недвижимость в удаленных от областного центра районах.
- Среди городов областного подчинения основная масса предложений в аренду торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2022 года приходится на г. Сызрань (35%) и г. Новокуйбышевск (26%).

- Среди районов Самарской области основная масса предложений в аренду торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2022 года приходится на Волжский и Ставропольский районы – 20% и 16%, соответственно.
- В среднем, коммерческая недвижимость в Самарской области во 2 квартале 2022 года предлагается в аренду по 459 руб./кв.м/мес., что на 5,3% выше, относительно 2 квартал 2021 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2022 года.
- Торговые площади в муниципальных районах Самарской области во 2 квартале 2022 года предлагаются в аренду в среднем по 453 руб./кв.м/мес., офисные - по 391 руб./кв.м/мес., универсальные – по 430 руб./кв.м/мес.
- С точки зрения распределения по городам Самарской области (за исключением Тольятти) наиболее дорогие торгово-офисные предложения в аренду расположены в г. Новокуйбышевск (средняя цена здесь во 2 квартале 2022 года составила 571 руб./кв.м/мес.). Ниже всего арендная ставка на торгово-офисные помещения в г. Октябрьск (в среднем 374 руб./кв.м/мес.).
- Наиболее высокая арендная ставка на коммерческую недвижимость представлена в населенных пунктах Волжском района – в среднем 548 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка на торгово-офисные помещения в населенных пунктах Клявлинского района – в среднем 236 руб./кв.м/мес.
- Средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти во 2 квартале 2022 составляет 30,4 тыс. руб./кв.м, что на 2,1% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 1,1% ниже, чем в 1 квартале 2022 года; средняя цена офисных помещений – 29,7 тыс. руб./кв.м, торговых – 31,8 тыс. руб./кв.м.
- В среднем по г. Тольятти по данным на 2 квартал 2022 года офисная недвижимость предлагается в аренду по 402 руб./кв.м/мес., торговая в среднем по 515 руб./кв.м/мес. Арендная ставка в целом на коммерческую недвижимость в г. Тольятти во 2 квартале 2022 года составляет 440 руб./кв.м, что на 0,9% выше, чем во 2 квартале 2021 года, и на 1,1% ниже, чем в 1 квартале 2022 года.
- Средние цены на коммерческую недвижимость в г. Новокуйбышевск во 2 квартале 2022 года составляет 40,09 тыс. руб./кв.м, и на 3,1% ниже, чем во 2 квартале 2021 года.
- В среднем арендная ставка коммерческой недвижимости в г. Новокуйбышевск составила 571 руб./кв.м/мес., что на 1,9% ниже, чем во 2 квартале 2021 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2022 года.

Источник информации: <https://taosamara.ru/>

6.3.2 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022	Сентябрь 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3
8	Площадь, кв.м.	148,80	50,00	250,00	148,00	52,00
9	Стоимость, руб. с НДС	6 500 000,00	3 000 000,00	7 500 000,00	5 550 000,00	2 800 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	43 682,80	60 000,00	30 000,00	37 500,00	53 846,15

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-35-0922-03
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.

11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	43 682,80	50 000,00	30 000,00	31 250,00	44 871,79
12	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
13	Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
14	Ссылка на источник	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/271301582/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/276988435/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/269053109/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275548278/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/265959229/

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

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

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

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

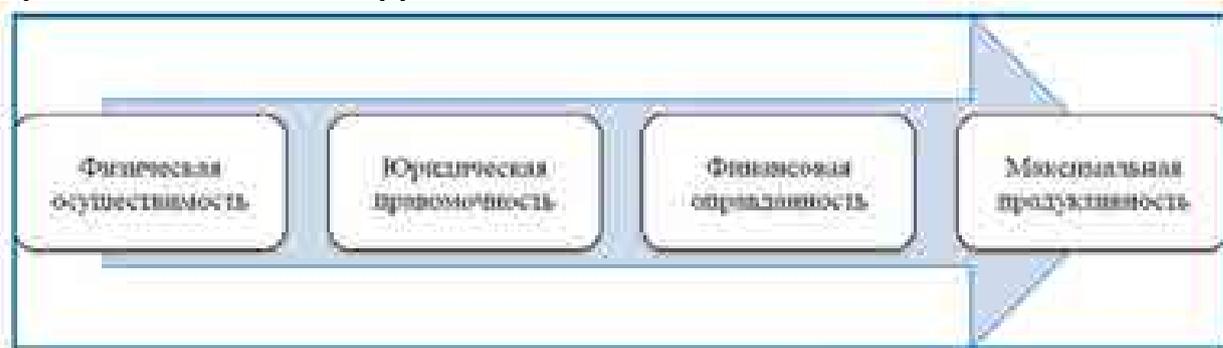
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 43 000,00 руб. за один квадратный метр до 60 000,00 руб. за один квадратный метр.

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.1 Общие понятия и определения

Рыночная стоимость

наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Полное право собственности

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

Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
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 (аккумуляированные 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. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историче-

	ским 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. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <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 в 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 общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <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.

(Международные стандарты оценки).

8.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.2.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы срав-

нения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

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

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

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

8.2.2 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дис-

контрированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

ца, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.2.3 Затратный подход

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

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному исполь-

зованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

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

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

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

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

Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.

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

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м² общей площади.

9.1 Объекты-аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru				
2	Описание	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022				
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3
8	Площадь, кв.м.	148,80	50,00	250,00	148,00	52,00
9	Стоимость, руб. с НДС	6 500 000,00	3 000 000,00	7 500 000,00	5 550 000,00	2 800 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	43 682,80	60 000,00	30 000,00	37 500,00	53 846,15
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	43 682,80	50 000,00	30 000,00	31 250,00	44 871,79
12	Состояние	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
13	Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
14	Ссылка на источник	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/271301582/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/276988435/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/269053109/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275548278/	https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/265959229/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-35-0922-03
Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ
ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.

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

9.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 452, корректировка на уторгование для объектов недвижимости из доверительного интервала составляет 3,0-9,0% в меньшую сторону.

Таблица 452. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,07	0,02	0,12
2	Санкт-Петербург	0,03	0,01	0,05
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,04	0,11
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,06	0,03	0,09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,07	0,04	0,10

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А.

В рамках данного отчета корректировка составит – 6%.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2022 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера рис. 138, корректировка составит:

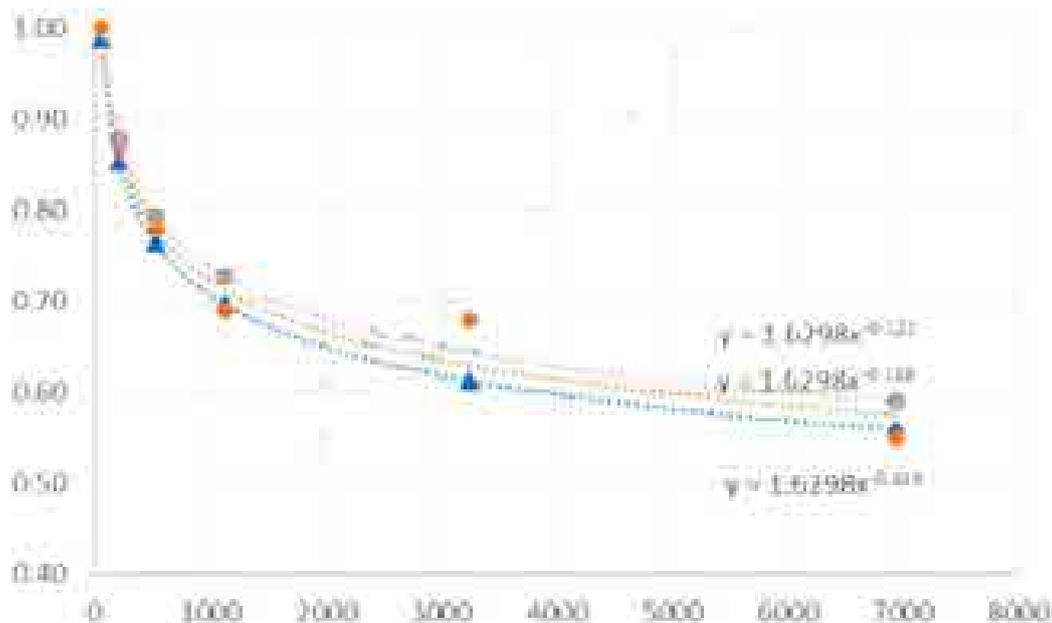


Рисунок 138. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера

Матрица коэффициентов

Таблица 408 Условие: наличие отделки и цены объектов в рамках сопоставимого Аналог

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,17	1,36
требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на этаж расположения.

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от этажа расположения помещения.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера

Таблица 269 Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, усредненные данные по России, продажа

Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	1,00	1,05	1,36	1,39
2 этаж и выше	0,95	1,00	1,29	1,33
цоколь	0,74	0,77	1,00	1,03
подвал	0,72	0,75	0,97	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А.

9.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м² площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		6 500 000	3 000 000	7 500 000	5 550 000	2 800 000
3	Площадь объекта, кв.м	598,60	148,80	50,00	250,00	148,00	52,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		43 682,80	60 000,00	30 000,00	37 500,00	53 846,15
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		43 682,80	50 000,00	30 000,00	31 250,00	44 871,79
5	Среднее значение, руб./кв.м		39 960,92				
	Коэффициент вариации		22,17%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		43 682,80	50 000,00	30 000,00	31 250,00	44 871,79
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
	Корректировка ед. цены		-2 620,97	-3 000,00	-1 800,00	-1 875,00	-2 692,31

	Скорректированная ед. цена		41 061,83	47 000,00	28 200,00	29 375,00	42 179,48
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 061,83	47 000,00	28 200,00	29 375,00	42 179,48
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 061,83	47 000,00	28 200,00	29 375,00	42 179,48
10	Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 061,80	47 000,00	28 200,00	29 375,00	42 179,50
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		41 061,80	47 000,00	28 200,00	29 375,00	42 179,50
12	Площадь, кв.м	598,60	148,8	50,0	250,0	148,0	52,0
	свободный член	1,6298	1,6298	1,6298	1,6298	1,6298	1,6298
	степень	-0,1180	-0,1180	-0,1180	-0,1180	-0,1180	-0,1180
	у	0,7664	0,9032	1,0272	0,8495	0,9037	1,0225
	Корректировка		-15,15%	-25,39%	-9,78%	-15,19%	-25,05%
	Корректировка ед. цены		-6 220,86	-11 933,30	-2 757,96	-4 462,06	-10 565,96
	Скорректированная ед. цена		34 840,94	35 066,70	25 442,04	24 912,94	31 613,54
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная отделка)	Без отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		26,00%	0,00%	0,00%	26,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		9 058,64	0,00	0,00	6 477,36	0,00
	Скорректированная ед. цена		43 899,58	35 066,70	25 442,04	31 390,30	31 613,54
	Этаж расположения	7	6	7	2	3	3
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		43 899,58	35 066,70	25 442,04	31 390,30	31 613,54
	Среднее значение, руб./кв.м		33 482,43				
14	Коэффициент вариации		20,23%				
15	Число внесенных корректировок	12,00	3	2	2	3	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		216,8	-14 933,3	-4 558,0	140,3	-13 258,3

17	Относительная величина внесенных корректировок		0,50%	-24,89%	-15,19%	0,37%	-24,62%
		1,00	0,250	0,167	0,167	0,250	0,167
		25,96	4,000	5,988	5,988	4,000	5,988
18	Удельный вес	1,00	0,154	0,231	0,231	0,154	0,231
19	Удельная стоимость		6 760,54	8 100,41	5 877,11	4 834,11	7 302,73
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	32 874,90					

9.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:1323	63:09:0101182:1323	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	598,60	32 874,90	19 678 915,14	19 678 915,14
	Итого:			598,60		19 678 915,14	19 678 915,14

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 16 сентября 2022 года без НДС составляет:

19 678 915,14 руб. (Девятнадцать миллионов шестьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот пятнадцать рублей 14 копеек)

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

10.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru				
2	Описание	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2022				
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 7-й квартал, Юбилейная ул., 37А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, просп. Степана Разина, 36А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, Революционная ул., 28А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 51	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 4-й квартал, Юбилейная ул., 1А
8	Площадь, кв.м.	100,00	116,00	642,00	334,00	120,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	4 800,00	4 565,00	3 600,00	3 593,00	4 500,00
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	4 000,00	4 565,00	3 600,00	2 994,17	4 500,00
11	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная отделка)				
12	Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
13	Ссылка на источник	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/269346988/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/271035713/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273991891/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/251103184/	https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/277700178/

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

10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 464, корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет 3,0-9,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 7% как среднее значение.

Таблица 464 Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке
 Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
			нижняя граница	верхняя граница
1	Москва	0,07	0,02	0,12
2	Санкт-Петербург	0,03	0,01	0,05
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,08	0,04	0,11
4	Города с населением 500-1000 тыс. чел.	0,06	0,03	0,09
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,07	0,04	0,10

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Март 2022 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 140, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

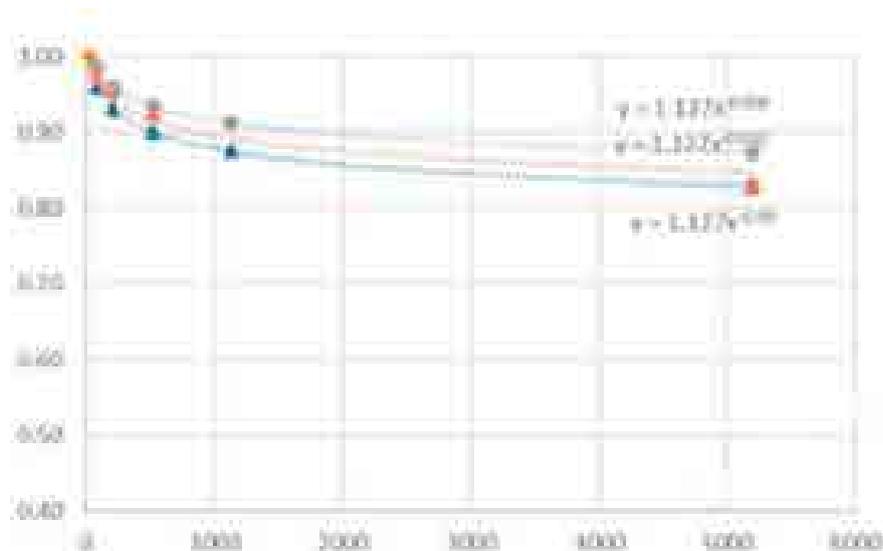


Рисунок 140. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500, 1000 тыс чел., арендные ставки. Доверительный интервал

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.140.

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала и приведен в соответствующих таблицах.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Сравнительные удельные цены объектов в различных состояниях. Аналог.

Состояние отделочных объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,17	1,36
требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13
требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Лейфера Л.А.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18, 20	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 7-й квартал, Юбилейная ул., 37А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, просп. Степана Разина, 36А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, Революционная ул., 28А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 51	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 4-й квартал, Юбилейная ул., 1А
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		4 800	4 565	3 600	3 593	4 500
3	Площадь объекта, кв.м	598,60	100,00	116,00	642,00	334,00	120,00
4	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год		4 800,00	4 565,00	3 600,00	3 593,00	4 500,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 000,00	4 565,00	3 600,00	2 994,17	4 500,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		3 931,83				
	Коэффициент вариации		16,67%				
6	Имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 000,00	4 565,00	3 600,00	2 994,17	4 500,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%

	Корректировка ед. цены		-240,00	-273,90	-216,00	-179,65	-270,00
	Скорректированная ед. цена		3 760,00	4 291,10	3 384,00	2 814,52	4 230,00
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 760,00	4 291,10	3 384,00	2 814,52	4 230,00
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 760,00	4 291,10	3 384,00	2 814,52	4 230,00
10	Местоположение	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18, 20	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 7-й квартал, Юбилейная ул., 37А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, просп. Степана Разина, 36А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, Революционная ул., 28А	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 51	Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 4-й квартал, Юбилейная ул., 1А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 760,00	4 291,10	3 384,00	2 814,50	4 230,00
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 760,00	4 291,10	3 384,00	2 814,50	4 230,00
12	Площадь, кв.м	598,60	100,0	116,0	642,0	334,0	120,0
	свободный член	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270	1,1270
	степень	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330	-0,0330
	у	0,9126	0,9681	0,9634	0,9105	0,9303	0,9623
	Корректировка		-5,73%	-5,27%	0,23%	-1,90%	-5,16%
	Корректировка ед. цены		-215,45	-226,14	7,78	-53,48	-218,27
	Скорректированная ед. цена		3 544,55	4 064,96	3 391,78	2 761,02	4 011,73
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная отделка)					
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 544,55	4 064,96	3 391,78	2 761,02	4 011,73
	Среднее значение, руб./кв.м		3 554,81				
14	Коэффициент вариации		14,92%				
15	Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-455,5	-500,0	-208,2	-233,2	-488,3
17	Относительная величина внесенных корректировок		-9,49%	-10,95%	-5,78%	-6,49%	-10,85%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
18	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

19	Удельная стоимость		708,91	812,99	678,36	552,20	802,35
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 554,81					

10.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода рекомендуется определять с учетом срока действия действующих договоров аренды, предполагаемого срока владения объектом или полной реализации.

При длительном сроке предполагаемого владения объектом период прогнозирования должен быть не менее 5 лет и не более 10 лет.

Для объектов, сданных в аренду, продолжительность прогнозного периода следует выбирать такой, чтобы денежный поток постпрогнозного года, используемый для расчета выручки от продажи объекта, не включал платежей по действовавшим на дату оценки договорам аренды, либо доля приходящегося на них дохода была не существенна (в пределах 10%).

Шаг прогноза модели расчета стоимости - 1 год. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

10.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 75, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 75. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,3%	-0,8%	5,4%
2	Санкт-Петербург	2,8%	0,4%	5,1%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	-0,3%	6,1%
4	города с населением 500-1000 тыс чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,1%	6,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,7%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	15,0%	4,3%	25,7%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,3%	6,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.75.

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

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

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений

Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 6,8-17,2%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,0% как среднее значение.

Таблица 5. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости: Активный рынок. Все резонансы. Высококласные офисы (офисы классов А-В*)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,4%	3,9%	14,8%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	11,4%
3	города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	5,1%	14,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	6,8%	17,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	3,0%	21,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	5,7%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	6,1%	17,9%
8	Курортные регионы	12,5%	5,0%	20,0%
9	Дальневосточные регионы	15,5%	6,1%	24,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

10.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

1. Фундаменты:

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

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и проемов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.

3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.

3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия:

4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.

4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.

4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.

4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.

4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.

4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.

4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).

5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).

5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных полах.

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

5.9. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

6. Окна, двери и ворота:

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.

6.5. Закладка трещин под подоконниками.

6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, лестничных площадках и в пандусах.

7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).

8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовываемой поверхности).

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовываемой поверхности).

9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).

9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

10. Центральное отопление:

10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаяк и др.

10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.

10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.

10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.

11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзи и решеток.

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

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

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и др.).
- 13. Горячее водоснабжение:
 - 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
 - 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
 - 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".
- 14. Электроосвещение и связь:
 - 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
 - 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
 - 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
 - 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.
- 15. Автомобильные пути:
 - 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
 - 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
 - 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
 - 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

... Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости - доля от суммы арендных доходов (от действующих арендаторов) с учетом уровня износа/структурных повреждений, т.е. учитывающая фактическую (теоретическую рыночную) нагрузку площади

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника объекта उपयोग, включая, анализировать, эксплуатировать, за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общие помещения;
- на охрану общей территории и общие помещения;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (за эти объекты недвижимости - налог на имущество) страховании (страхование этих объектов недвижимости).

По запросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statim, на основе результатов рыночных данных за истекший период

№	Объекты	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,17	0,37	0,28
2	Офисные и другие административные помещения и здания	0,12	0,41	0,25
3	Складские помещения и здания	0,18	0,29	0,23
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,34	0,22

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,25 как среднее значение.

10.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от здания в объеме объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанная на основе рыночных данных за истекший период.

Определяются на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны рыночные ставки, цены предложения продаж и основные технико-экономические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных рыночных ставок и посчитан на основании рыночных расходов, учтенных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из дан предложения продаж за вычетом расходов на торг.

Таким образом, ставки капитализации различаются в зависимости от технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), отделки и местоположения (станционные, транспортные и пешеходные потоки, парковочные места, зеленая зона), престижности территории, качества застройки. Чем меньше площадь, ниже качество зданий, выданы местоположением, тем ниже значения коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и более высокие этажи, престижные местоположения, высокая стоимость застройки (премиальной территории) дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанное с владением недвижимостью (чем [Существеннее риски инвестирования в недвижимость](#),) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итого расчеты [ЗПИФ](#) на основе рыночных данных за истекший период:

№	Наименование объектов	Объекты недвижимости нежилого назначения (ОА, АЗ и прочие) или иные объекты при условии, расположенные на земельном участке, отнесенном к населенным пунктам, за исключением объектов незавершенного строительства	Среднее значение Кд	Объекты недвижимости нежилого назначения (ОА, АЗ и прочие) или иные объекты при условии, расположенные на земельном участке, отнесенном к населенным пунктам, за исключением объектов незавершенного строительства
1	Торговые помещения в здании	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общепромышленные помещения в здании	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения в здании	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения в здании	0,12	0,15	0,20

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 13,00% как среднее значение.

10.8 Определение ставки дисконтирования

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 75, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 75. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все respondents. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,3%	-0,8%	5,4%
2	Санкт-Петербург	2,8%	0,4%	5,1%
3	города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	-0,3%	6,1%
4	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,1%	6,1%
6	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,7%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	15,0%	4,3%	25,7%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,3%	6,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.70.

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,5%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,50%.

10.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение	598,60	598,60	598,60	598,60	598,60
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 554,81	3 643,68	3 734,77	3 828,14	3 923,84
Потенциальный валовой доход в год, руб.	2 127 909,27	2 181 106,85	2 235 633,32	2 291 524,60	2 348 810,62
Потери при сборе арендной платы, руб.	255 349,11	261 732,82	268 276,00	274 982,95	281 857,27
Действительный валовой доход, руб.	1 872 560,16	1 919 374,03	1 967 357,32	2 016 541,65	2 066 953,35
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>468 140,04</i>	<i>479 843,51</i>	<i>491 839,33</i>	<i>504 135,41</i>	<i>516 738,34</i>
Операционные расходы	468 140,04	479 843,51	491 839,33	504 135,41	516 738,34
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	1 404 420	1 439 531	1 475 518	1 512 406	1 550 215
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,50%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,930	0,806	0,698	0,604	0,562
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 306 111	1 160 262	1 029 912	913 493	
Сумма текущих стоимостей	4 409 778,00				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	11 924 730,77				
Текущая стоимость реверсии, руб.	6 701 698,69				
Сумма текущих стоимостей	11 111 476,69				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	11 111 476,69				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 16 сентября 2022 года без НДС составляет:

11 111 476,69 руб. (Одиннадцать миллионов сто одиннадцать тысяч четыреста семьдесят шесть рублей 69 копеек)

11 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	19 678 915,14	0,5	9 839 457,57
Доходный	11 111 476,69	0,5	5 555 738,35
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.			15 395 195,92
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно			15 400 000,00

Справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20, на 16 сентября 2022 года без НДС округленно составляет:

15 400 000,00 (Пятнадцать миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек)

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:1323	Нет данных	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18, 20	598,60	15 400 000,00
	Итого:			598,60	15 400 000,00

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 12-1 Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:13 23	63:09:0101182:1323	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	598,60	15 400 000,00
	Итого:			598,60	15 400 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 16 сентября 2022 года составляет округленно без НДС:

15 400 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек)

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 16 сентября 2022 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-35-0922-03 от 16 сентября 2022 года.

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

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 16 сентября 2022 года без НДС составляет:

15 400 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек)³

в том числе:

³ Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, 63:09:0101182:13 23	63:09:0101182:1323	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	598,60	15 400 000,00
	Итого:			598,60	15 400 000,00

Оценщик

/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./



14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2022» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №30, 2022 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- 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.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).

15 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

02.09.2022 07-04097/22@

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№

на № _____ б/н _____ от 30.08.2022

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



Соколова

Авдеева Софья Михайловна
(495) 531-08-00 (13-06)

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №14-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024

Номер 018828-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

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

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

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

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №13-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

www.samo.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772975339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2023

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 0321-33-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018926-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024



ПРИМЕЧАНИЕ:

Национальный реестр оценщиков



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ



www.sro-ao.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНЩИКОВ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2017 года № 0002.

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180479

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 032134-3 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024.

Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024.

Номер 016742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024.



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Омником-Консалтинговые Бизнес Системы» Россия, 105082, Москва Город, ул. Бауманская, 49, стр.5 ИНН 7701951014 Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. 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 требований (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.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки: - первый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2021 г. - второй платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2022 г. - третий платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2023 г. - четвертый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2024 г. - пятый платеж - в размере 40 000,- (Сорок тысяч) рублей в срок по 10.10.2025 г. 5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с односторонними непреднамеренными ошибками и упущениями, допущенными Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности (оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия прочитаны. Правила ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Высполнителями (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении односторонней деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (компаниями, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований в осуществлении односторонней деятельности, предусмотренная постановлением Федерального закона «Об односторонней деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области односторонней деятельности, стандартов и правил односторонней деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением 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 односторонней деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непредвиденных ошибок, упущений, допущений Страхователем (компаниями, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении односторонней деятельности;

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре;

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления в Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается вся предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требующая и возмещения убытков или иного возмещения, так и уведомление Страхователя о том, что непредвиденные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц;

9.4. 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.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (компаниями, заключившими со Страхователем трудовой договор) односторонней деятельности;

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. 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;

11.2. Расходы, указанные в п. 10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с доказанной имущественной претензией впоследствии не поступила;

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

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования;

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем односторонней деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заказа Страхователя путем оформления дописки к Договору, которые после их подписания становится неотъемлемой частью Договора;

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты со стороны Страхователя – mail@ingos.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)971-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Россия, 105082, Москва/Город, ул. Басуновская, 49, стр.2

ИНН 7701931014

Расч. сч. 40702810499026070247 в Филиал ПАО Банк «ФК»

Открытия в г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала В.С. Соловьев на основании
Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Россия, 115035, г. Москва, ул. Петухова, д. 12, стр.2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

Н.С. Соловьев
Заместитель начальника отдела
страхового финансового и
профессионального рисков

ИНГОССТРАХ-Москва

Н.С. Соловьев И.П. / И.А. Соловьев





ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028253/21**

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Фисалев Владимир Дмитриевич Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк, ОУФМС России по г.р. Москва в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петшицкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять единичную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленными счетами в следующие сроки: <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж - в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. <p>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 порождает никаких правовых последствий для его сторон.</p> <p>В случае неуплаты второго или последующих платежей страховой премии 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.</p> <p>Оценочным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее - Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба третьему, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. 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.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникшие в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Права страхователя.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направленные в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонный звонок осуществляется по телефону, указанному в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	blatko@okb.ru	prof-mak@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7 499/973-02-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Артюховский С.Ю., Руководитель филиала в Республике
франкоязык и профессиональное русское делопроизводство
на основании Доверенности №7864557-420 от 24.06.2020



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 18 923499, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Тимирязев, д. 16, кв. 109</p>
2. СТРАХОВЩИК:	<p>2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петушья, 11 стр.2</p>
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	<p>3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительны, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять основную деятельность.</p>
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	<p>4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.</p>
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<p>5.1. 75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с ответственными счетами в следующем сроке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей в срок по 16.05.2025 г. <p>При уплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается во исполнение в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. В случае уплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе провозгласить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения действия Договора является дата окончания оговоренного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения действия настоящего Договора. Оплатным страховым периодом является часть, предусмотренная настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оговоренной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	<p>6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.</p>
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением расходов от Страховщиком Расходов на защиту.</p>
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ:	<p>8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действительным (бесспорным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. 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.</p>

8.3. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, произошедший в течение Периода страхования или Реституционного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. 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.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	anrepa@yandex.ru	prof-mak@insges.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-93-01

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муртин Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАС (Минск) Страхование

От Страховщика:

Александровский С.В., Исполнительный директор страховой компании
финансист и профессиональный работник, действующий
на основании Договора №768457-420 от 24.08.2020г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 от « 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 24 г.



012371-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 от 09 апреля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 09 апреля 2021 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 09 апреля 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бузникин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 03 декабря 20 24г.

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 29 марта 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 от 18 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 2021 г. № 204

Директор



А.С. Бузин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 18 июня 2024 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бузкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 03 декабря 20 24г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.06.2011

- Правила доверительного управления от 10.06.2009
- Изменения в правила доверительного управления от 20.08.2009 №1
- Изменения в правила доверительного управления от 06.10.2009 №2
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 15.01.2010 №3
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 23.03.2010 №4
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 06.05.2010 №5
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 10.08.2010 №6
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый Рентный" от 19.10.2010 №7
- Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ Рентным "Первый Рентный" от 28.04.2011 №8

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Первый Рентный", под управлением ООО Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент", (ИНН: 6316130695, ОГРН: 1086316002200, дата гос.регистрации: 13.03.2008, наименование регистрирующего органа: Инспекция ФНС России по Октябрьскому району г. Самары, КПП: 631601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, РФ, Самарская обл., г. Самара, ул. Революционная, дом 3, офис 2), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

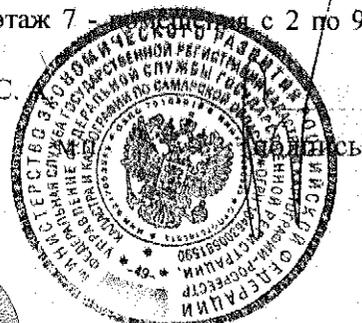
Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: .. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 598.6 кв.м7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,Г

13,14,15,16,17,18,20, номера на поэтажном плане: этаж 7 - с 2 по 9, с 13 по 18, 20,

Регистратор

Сильченков С.



63-АЖ № 138737

144

адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35

Кадастровый (или условный) номер: 63-63-09/025/2005-035

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06
июля 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-09/070/2011-999

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



Регистратор

Сильченков С



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

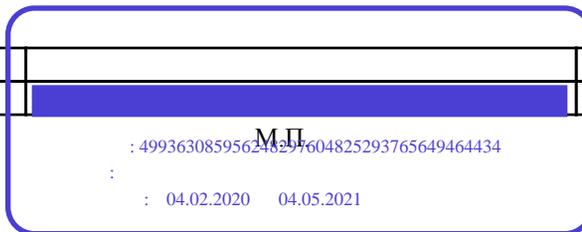
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.02.2021, поступившего на рассмотрение 24.02.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113486			
Кадастровый номер:		63:09:0101182:1323	
Номер кадастрового квартала:		63:09:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер 63-63-09/025/2005-035	
Адрес:		Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20	
Площадь, м2:		598.6	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Часть объекта	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж №7	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		15534567.9	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		63:09:0101182:565	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113486			
Кадастровый номер:		63:09:0101182:1323	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113486			
Кадастровый номер:		63:09:0101182:1323	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-09/070/2011-999 06.07.2011 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.11.2016 14:11:20	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/302/2016-1469/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2016 с 16.11.2016 по 08.09.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Капитолий", ИНН: 7325147224	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилых помещений, Выдан 08.08.2016	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.04.2016 12:02:30	
	номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/703/2016-2983/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.07.2011 по 01.06.2024 с 06.07.2011 по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретным "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 с изменениями и дополнениями, Выдан 10.06.2009 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П.
: 49936308595624827604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113486		
Кадастровый номер:		63:09:0101182:1323
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

М.П.
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 02.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(выя объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.09.2022 № 99/2022/491321851			
Кадастровый номер:		63:09:0101182:1323	

Номер кадастрового квартала:	63:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 63-63-09/025/2005-035
Адрес:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20
Площадь:	598.6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 7
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	15534567.9

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
02.09.2022 № 99/2022/491321851		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		63:09:0101182:1323	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:09:0101182:565
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
02.09.2022 № 99/2022/491321851		Кадастровый номер: 63:09:0101182:1323	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Часть объекта Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Толстенко Сергей Николаевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	_____	
02.09.2022 № 99/2022/491321851		Всего разделов:	_____	
Кадастровый номер:		63:09:0101182:1323		
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-09/070/2011-999 от 06.07.2011	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	11.04.2016	
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/703/2016-2983/2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.07.2011 по 01.06.2024	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
	3.1.2.	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретным "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 с изменениями и дополнениями" от 10.06.2009	
		вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
		дата государственной регистрации:	16.11.2016	
		номер государственной регистрации:	63-63/009-63/009/302/2016-1469/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.11.2016 по 08.09.2019		
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Капитолий", ИНН: 7325147224		
	основание государственной регистрации:	"Договор аренды нежилых помещений" от 08.08.2016		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Офис, 50 м²

в деловом центре «Plaza»

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8



50 м²	7 из 16	Занято до янв 2023
Площадь	Этаж	Помещение

Продаётся офис, расположенный в центре города, в современном деловом центре "ПЛАЗА"! Хорошие подъездные пути и парковка.

- В офисе 2 комнаты, небольшой холл, кладовка.
 - Хороший ремонт, кондиционер, свой санузел.
 - Один собственник,
 - Имеются надежные и постоянные арендаторы,
 - Документы готовы для продажи.
 - Без долгов и обременений.
 - Честная и чистая продажа.
- Отличный вариант для инвестиций!

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь
для

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

Онлайн-показ

3 000 000 ₺

+7 909 329-03-95

[Записаться на просмотр](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ЦентрНед

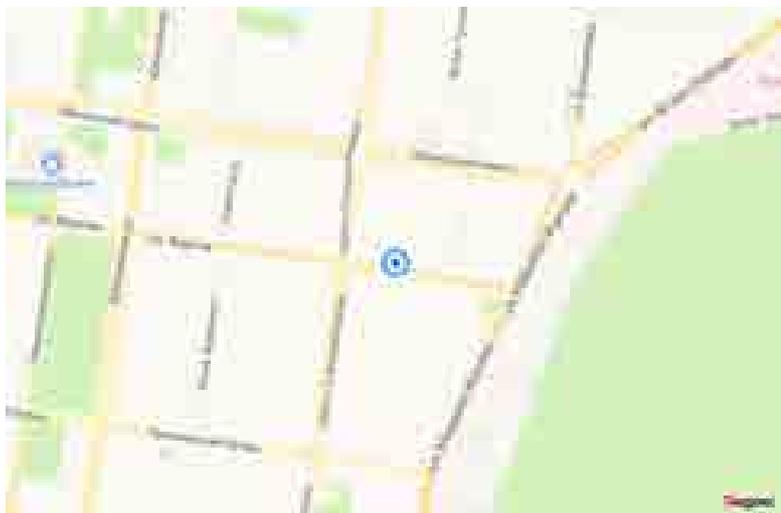
Документы проверены



РИЕЛТОР
агент Ксения

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8



Деловой центр Plaza

Год постройки	2009
Тип здания	Деловой центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,07 га
Общая площадь	10 100 м²
Статус участка	В собственности

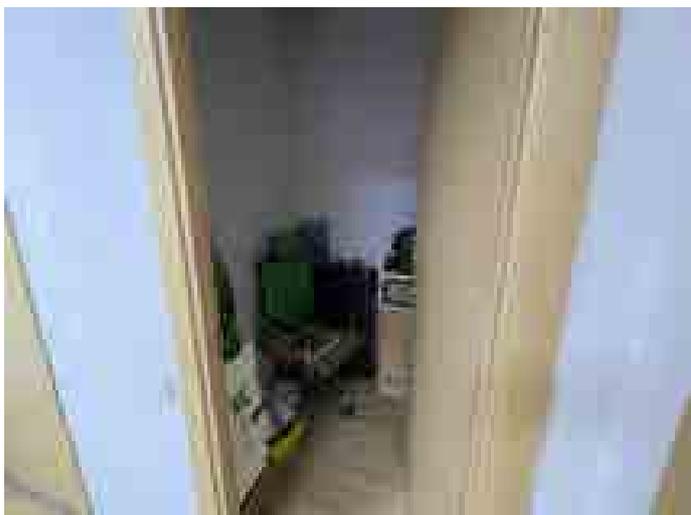
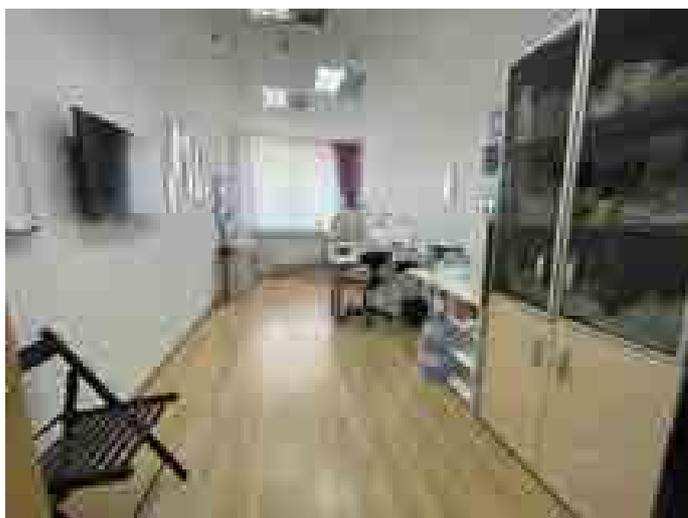
Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Спринклерная система пожаротушения

📄 Экспорт 🖨 Печать 🚩 Пожаловаться



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Свободное назначение, 148,8 м²

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29



148,8 м² **6 из 9** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

Предлагаю помещение на ПРОДАЖУ по улице Юбилейной в ТД АРТХАУС.

Основные данные:

Адрес: г. Тольятти, ул. Юбилейная, д 29
Площадь: 148,8 м²
Цена продажи: 6 500 000 руб (43 683 руб/м²)

Локация:

Перекресток ул Юбилейной и Ленинский пр-т
Высокий пеший трафик
Многоэтажная плотная жилая застройка
Хорошая визуализация с дороги
Остановка: "Преображенский собор"
Торговое окружение: пиццерия IL GRANO, Киви пицца, бар-ресторан Пинта Паб и пр.

Характеристики помещения:

Этаж: 6-й
Дом введен в эксплуатацию в 2013г.
Парковка более чем на 100 мест
Панорамное остекление
Отделка в офисах черновая. коридоры чистовая
Офисы и торговые помещения европейского уровня
Выводы под санузел, воду в помещении
Общие 2 санузла на этаже
Центральное отопление
Два лифта, две лестницы
Помещение open-space

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить


6 500 000 ₽

УСН

+7 960 815-59-13[Записаться на просмотр](#)

ID 78428298

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 🕒 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔒 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ❤️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29



Год постройки	2013
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее
Общая площадь	148,8 м²
Статус участка	В собственности

О доме

Год постройки	2013
Материалы стен	Монолитный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	4
Квартир	112

📄 Экспорт 🖨️ Печать ⚠️ Пожаловаться

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис (В+), 52 м²

в офисном центре «Гранд-Сити»

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3

**52 м²**

Площадь

3 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

В+

Класс

Офисное помещение на 3 этаже, 2 окна во двор, состоит из 3-х комнат, кондиционер. Действующий бизнес - Школа английского языка . Возможен обмен. Подробности по телефону.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

○ Просматривайте условия
сделки и всю инф
объекте

○ Сохраняйте фильтры в поиске

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Принять

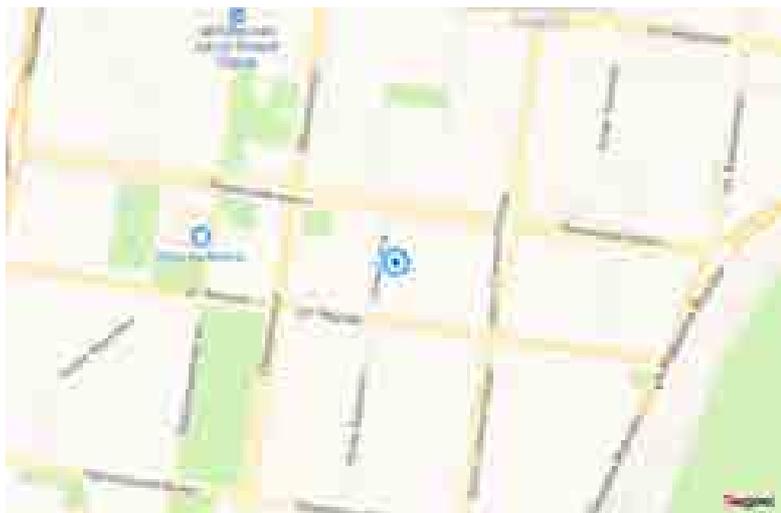
Остались вопросы?

Выбранному с любого ✓ Неограниченное добавление в

доступ к интернету с помощью устройства

геострагическое дообавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3



Гранд-Сити

Год постройки	2000
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,04 га
Общая площадь	1 200 м²

Приточная вентиляция

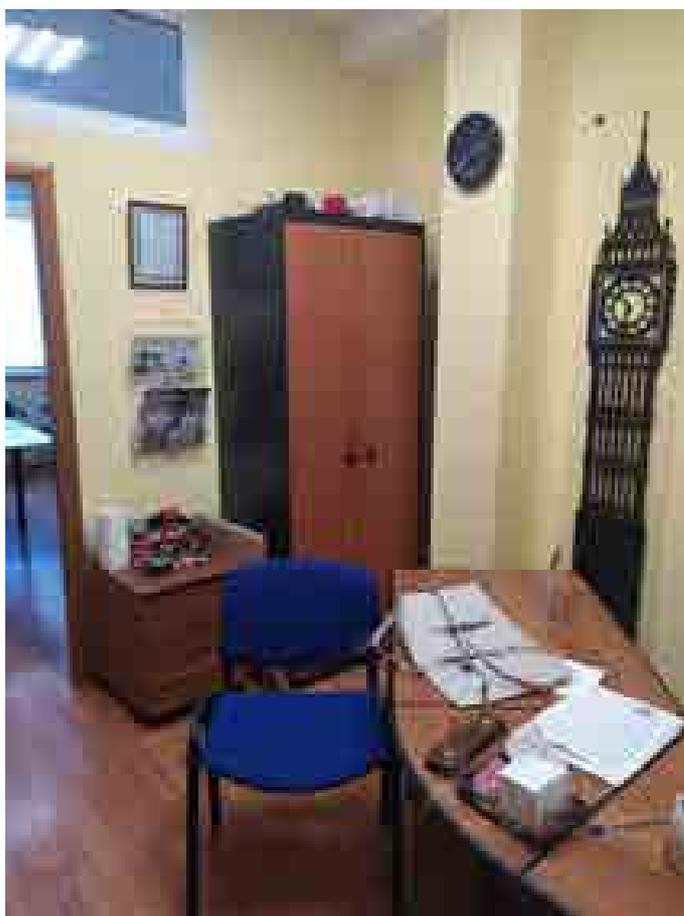
Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

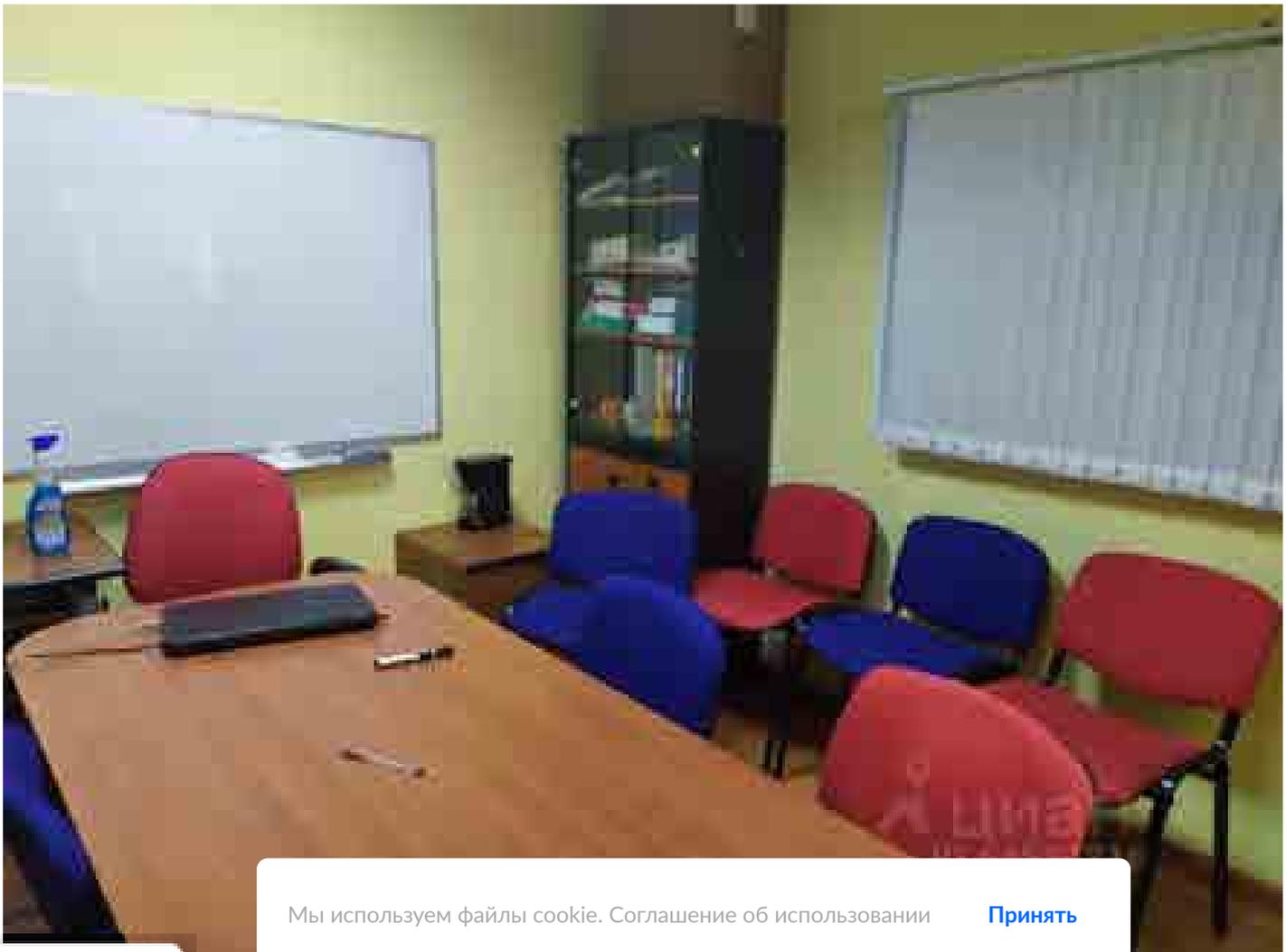
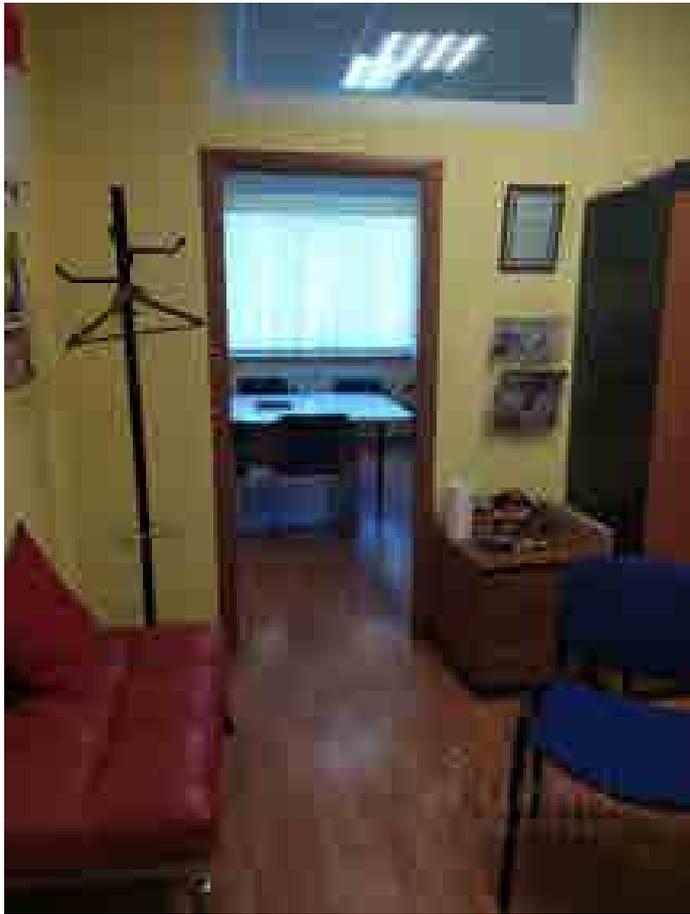




Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

[Отказ от сайта](#)

Свободное назначение, 148 м²

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29



148 м²	3 из 7	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагаю купить помещение 148 метров, на 3 этаже в Артахусе, панорамное остекление, восточная сторона. Помещение в черновой отделке. 1 линия домов. Общий вход, с/у на этаже, два лифта. Рассмотрю разные варианты оплаты.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔖 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Принять

🔒 Доступ к избранн

📄 Открыть сайт

избранное

Онлайн-показ

5 550 000 ₹ ↑

+7 917 123-20-62

[Записаться на просмотр](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Русская Жемчужина

🔒 Документы проверены

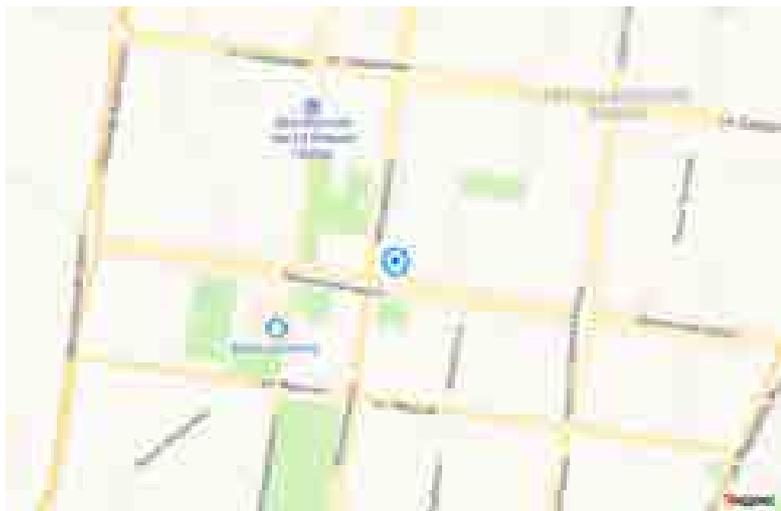


РИЕЛТОР

Виталий Викторович Фокеев

★ 5,0 · 1

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29



Артхаус

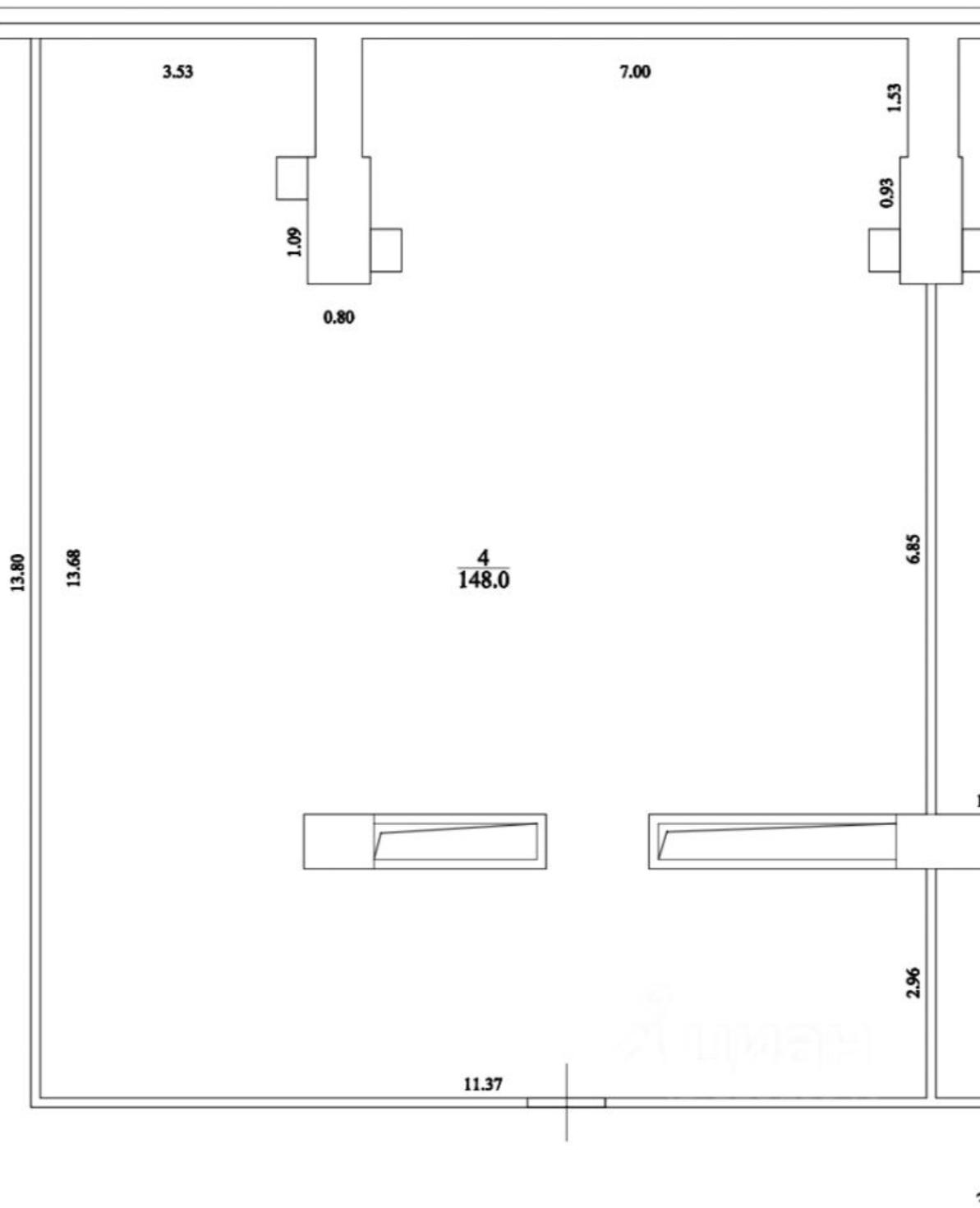
Год постройки	2013
Тип здания	Многофункциональный комплекс
Общая площадь	148 м²

О доме

Год постройки	2013
Материалы стен	Монолитный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	4
Квартир	112

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис, от 50 до 250 м²**в торгово-офисном комплексе «на ул. Юбилейная, 25»**

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25

**От 50 до 250 м²**

Площадь

2 из 2

Этаж

Свободно

Помещение

Доступные площади

50 м ²	40 000 ₽/м ²	2 000 000 ₽
250 м ²	30 000 ₽/м ²	7 500 000 ₽

продаются офисные помещения-14 комнат, расположенных на втором этаже торгового центра, общей площадью 248.5 кв.м., с местами общего пользования. Отдельный круглосуточный вход на этаж, три туалета. душ. кондиционеры и вентиляция. Часть помещений в аренде. можем продать частями. цена будет зависеть от расположения комнат

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

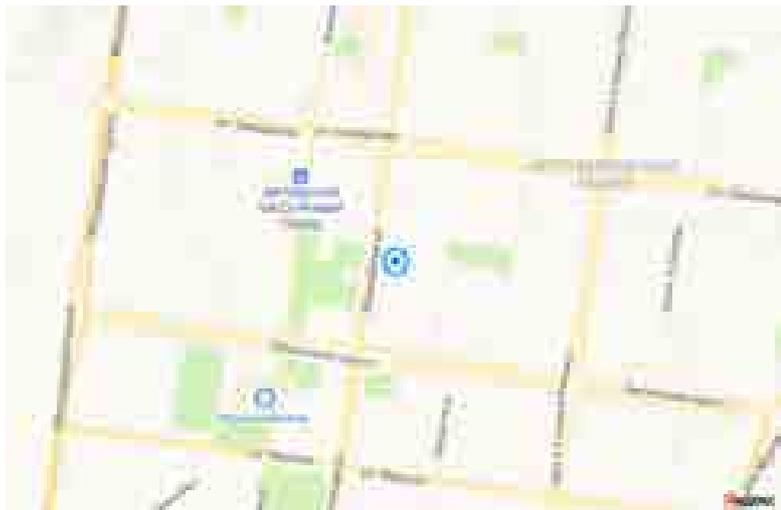
**от 2 000 000****до 7 500 000 ₽****+7 917 011-53-15**[Записаться на просмотр](#)**A**

для просмотра информации

Войти

- 🕒 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- ♥️ Доступ к избранному с любого устройства
- ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25

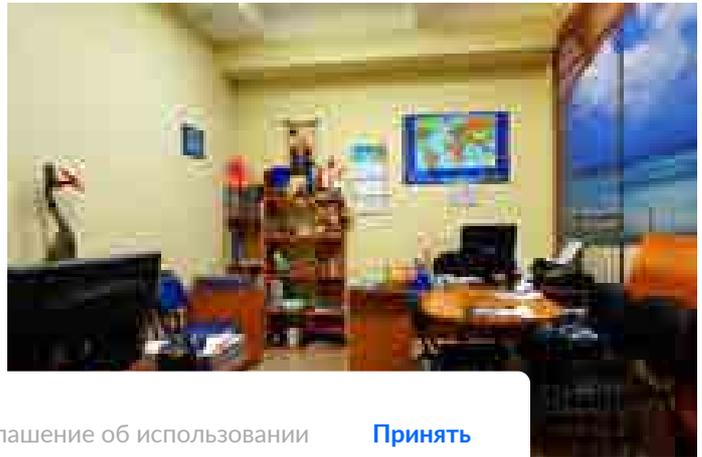


Торгово-офисный комплекс на ул. Юбилейная, 25

Год постройки	2000
Тип здания	Торгово-офисный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,25 га
Общая площадь	5 000 м²

Местное кондиционирование

[📄 Экспорт](#) [🖨️ Печать](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис, 116 м²

в торгово-офисном комплексе «Самара»

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, просп. Степана Разина, 36А



116 м²

Площадь

2 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

В офисе 2 кондиционера

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

45 000 ₽/мес. ↑

Включены коммунальные платежи;
без комиссии

+7 903 334-87-94

[Записаться на просмотр](#)

ID 83948477

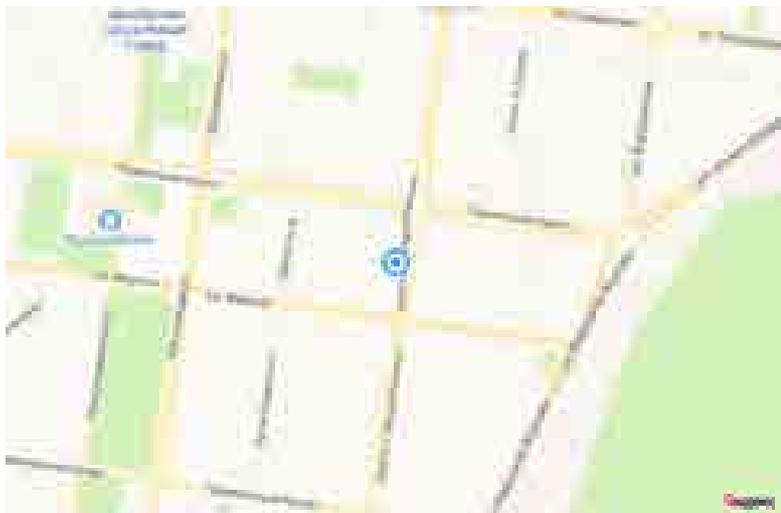


Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, просп. Степана Разина, 36А



Бизнес-центр Самара

Год постройки	2000
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,11 га
Общая площадь	3 165 м²

Центральное отопление

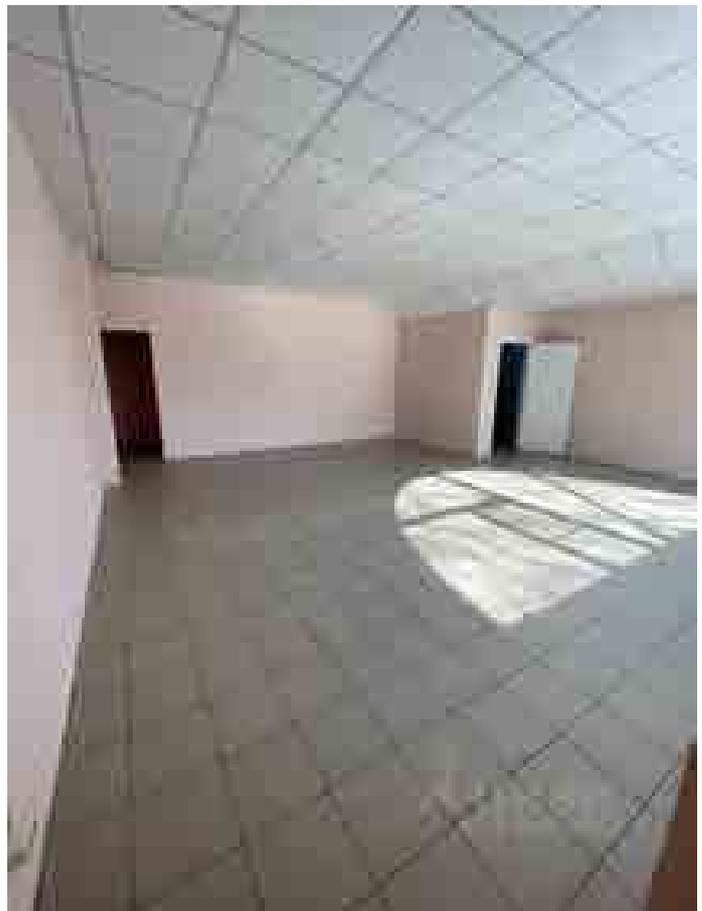
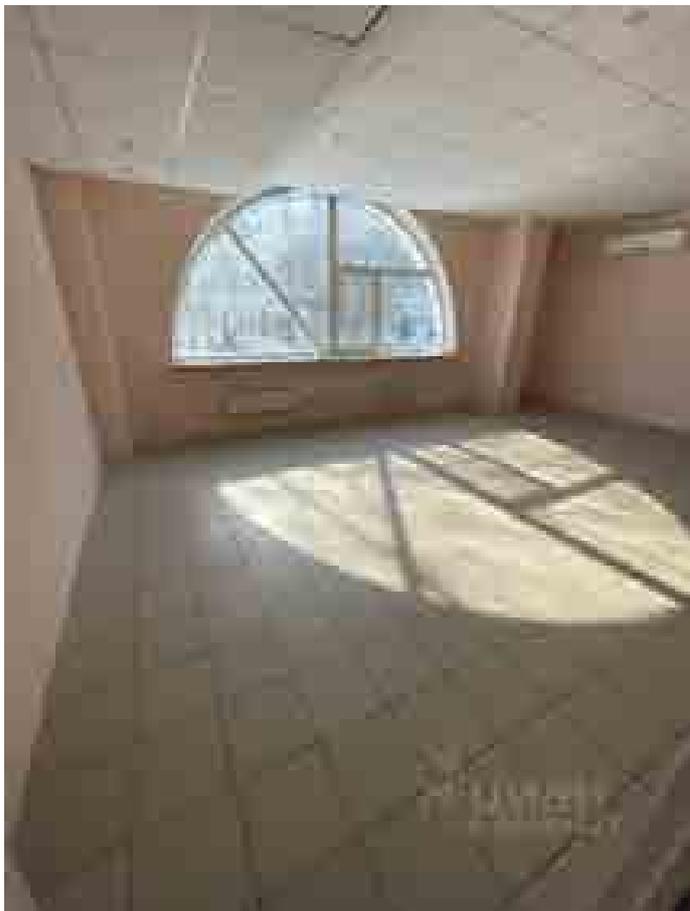
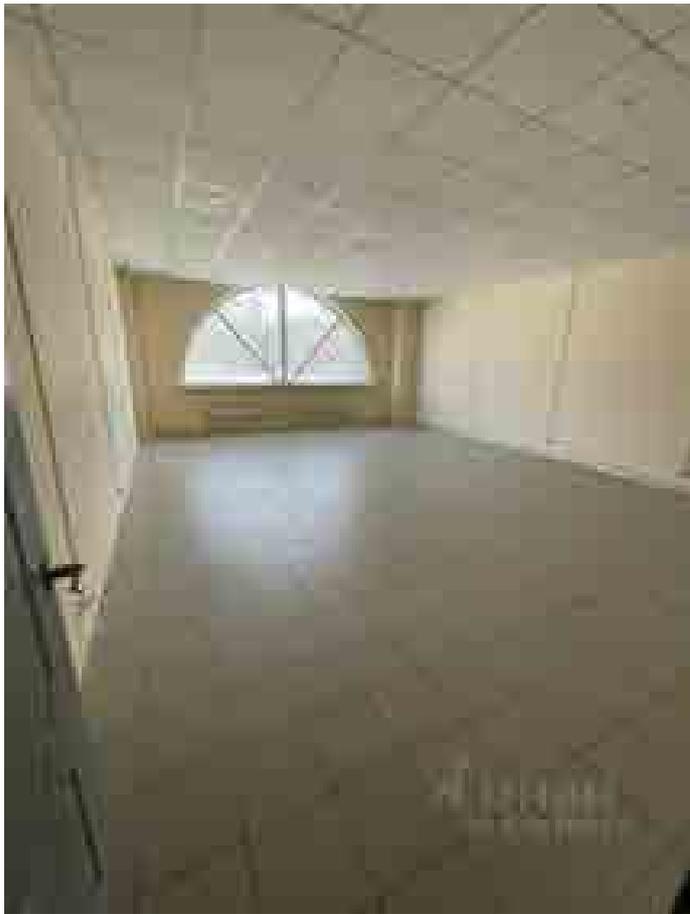
Сигнализация

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис (С), 100 м²**в специализированном торговом центре «Голландский Дом»**

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 7-й квартал, Юбилейная ул., 37А



100 м²	2 из 2	Свободно	С
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Арт. 53503480 От собственника, без комиссии.

Сдаются 4 офисных помещения (3 помещения по 14 кв. м. , 1 помещение под хранение товара - 58 кв. м.) в отдельно стоящем торговом центре "Голландский дом". Помещение расположено в по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, улица Юбилейная, 37А.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- располагается центре Автозаводского района с большим трафиком;
- первая линия, отдельный вход;
- свободная парковка;
- центральное водоснабжен
- пожарная и охранный сигнализация
- полный доступ в помещен
- т под арен

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)**40 000 ₪/мес.** ↓

Включены НДС; без комиссии

+7 967 723-82-47[Записаться на просмотр](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Центр
Коммерческой
Недвижимости**



Документы проверены

Стоимость аренды 400 руб. за кв. м.

Подходит для организации офиса.

По всем вопросам Вы можете обращаться к консультанту: Бадер Виолетта

От собственника. Без комиссии.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

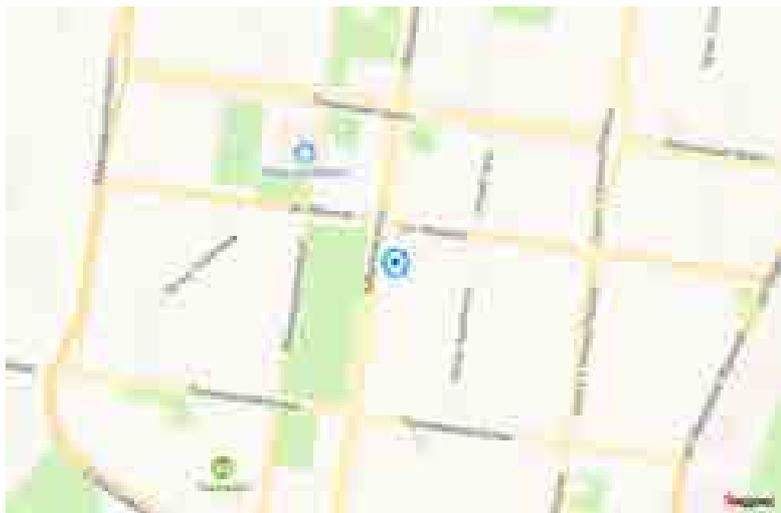


Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 7-й квартал, Юбилейная ул., 37А



Специализированный торговый центр Голландский Дом

Год постройки

Тип здания

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)

[Принять](#)

[Отзыв о сайте](#)

Площадь участка	0,08 га
Общая площадь	2 291,7 м²

Центральное отопление

 Экспорт  Печать  Пожаловаться





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис (В+), 120 м²**в торгово-офисном комплексе «Линкор»**

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 4-й квартал, Юбилейная ул., 1А



120 м² **3 из 3** **Свободно** **В+**
Площадь Этаж Помещение Класс

Освободился отличный офис, с несколькими кабинетами и кухней, так же свой сан.узел. В офисе расположены кондиционеры. Панорамные окна. Частично есть мебель.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

- 🔍 Просматривайте условия сделки и всю инф объекте
- 🔍 Сохраняйте фильтры в поиске

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

Онлайн-показ

45 000 ₪/мес.

УСН; комиссия 50%

+7 987 816-59-50

[Записаться на просмотр](#)

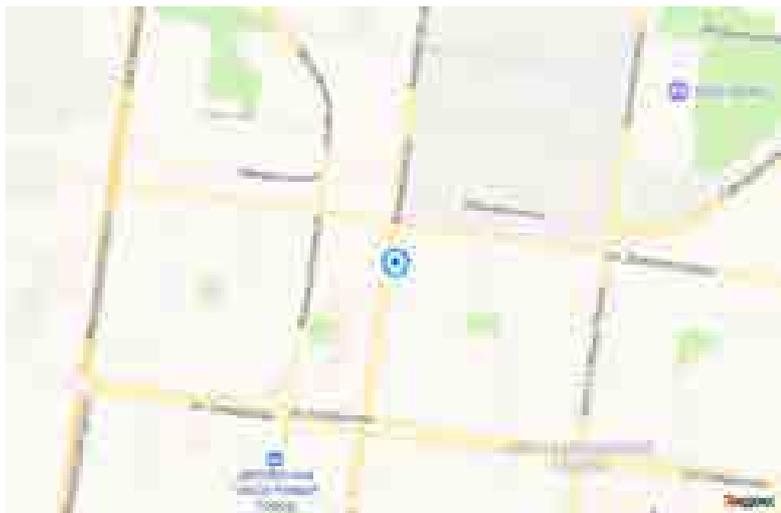
Нет отзывов
Опыт работы с 2013
года



устройства

избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 4-й квартал, Юбилейная ул., 1А



Бизнес-центр Линкор

Год постройки	2000
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,03 га
Общая площадь	8 000 м²
Статус участка	В собственности

Естественная вентиляция

Центральное отопление

Сигнализация

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис, 334 м²

в торговом центре «Океан»

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 51



334 м²	2 из 3	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Офисное помещение площадь 334 кв.м. 12 изолированных помещений. Есть санузел, кухня. Отдельный вход и лестница на 2й этаж.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю инф объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Принять

100 000 ₺/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 967 724-17-13

Записаться на просмотр



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Диалог

Документы проверены



РИЕЛТОР

Гульсиня Исмаиловна

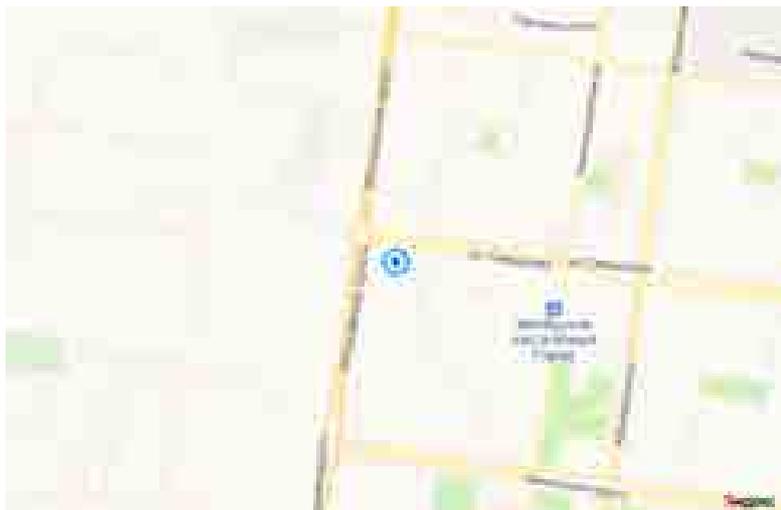
Такташова

★ 5,0 · 1

устройства

избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 51



Торговый центр Океан

Год постройки	1990
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	2,6 га
Общая площадь	33 500 м²
Масштаб торгового комплекса	Районный

Местное кондиционирование

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Офис, 642 м²

в торговом центре «Влада»

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, Революционная ул., 28А



642 м²	4 из 4	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Торговый комплекс, общей площадью 4 267 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Самарская область, г. Тольятти, ул. Революционная, д. 28 А.
 Здание расположено на первой линии центральной улицы города, в зоне жилой застройки. Хорошая транспортная доступность (14 маршрутов общественного транспорта, в 150 ти метрах находится автовокзал Тольятти).
 Пешеходный трафик более 20 000 человек в день.

Предлагаем рассмотреть следующие варианты размещения в ТЦ.

4 ЭТАЖ
 Площадь помещения 642 кв
 Помещение может быть сда

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)

[Отзыв о сайте](#) open space,

192 600 ₺/мес. ↓

+7 917 964-16-27

[Записаться на просмотр](#)

ОТДЕЛ АРЕНДЫ
Нет отзывов

B

Стоимость аренды:
с 1 по 3 месяц- 300 р/м2
с 4 по 6 месяц- 450 р/м2
в дальнейшем- 600 р/м2

ВОЗМОЖНОСТЬ ОРГАНИЗОВАТЬ ЛАУНЖ-ЗОНУ НА ОТКРЫТОЙ TERRACE

Стеклянный купол в центре площади

Помещения передаются Арендатору в состоянии со стандартной отделкой соответствующей европейскому стандарту:

Стены негорючие гипсокартонные плиты, окрашенные серой матовой водоэмульсионной краской;

Потолки подвесные фирмы Armstrong ,
Полы гранитная плитка;

Инженерные системы и техническое оснащение Здания:

Центральная система кондиционирования;
приточно-вытяжная вентиляция;
пожарная и охранная сигнализация;
система оповещения при пожаре и других чрезвычайных ситуациях;
сплинкерная система пожаротушения;
система отопления;
круглосуточная охрана здания, системы видеонаблюдения
2 лифта фирмы Otis: 1 пассажирский, 1 грузовой.
Эскалатор на подъем фирмы Otis

Отдельно оплачиваются расходы на электроэнергию (по счетчику), отопление (пропорционально площади)

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

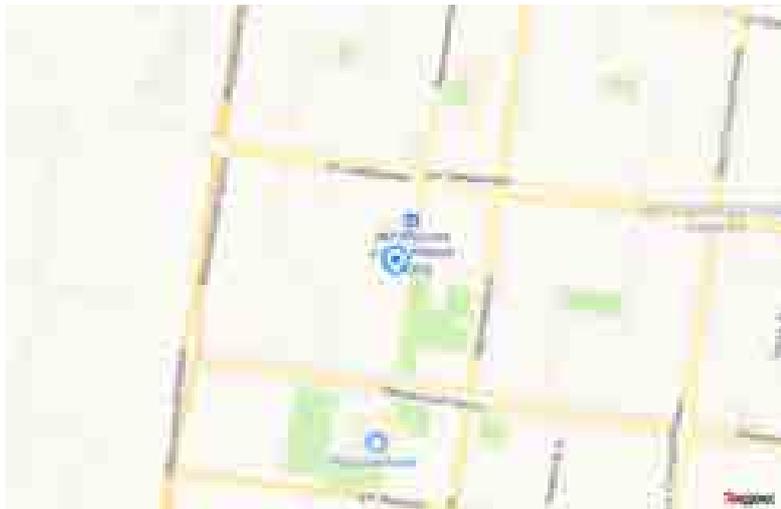
- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, Революционная ул., 28А

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)





Торговый центр Влада

Год постройки	2006
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,13 га
Общая площадь	5 000 м²
Статус участка	В собственности

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

[Принять](#)



Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>