

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-31-0322-04

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный
участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

по адресу:

РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12

по состоянию на 17 марта 2022 года.

(дата составления отчета: 17 марта 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 (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 17 марта 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 17 марта 2022 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	7 390 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	12 876 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	6 986 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	8 317 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	7 469 000,00
---	---	-------------------	---	----------	--------------

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.....	7
1.1 ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	7
1.2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	9
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
2.2 КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	14
2.3 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	15
2.4 ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	15
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	16
3.1 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	16
3.2 КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ	18
3.3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	19
3.3.1 Заявление оценщика.....	19
3.3.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	19
3.3.3 Сведения о независимости оценщика.....	19
4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21
4.1 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 21	21
4.2 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 21	21
4.3 МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	21
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
5.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	23
5.2 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....	23
5.3 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	23
5.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
5.5 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
5.5.1 Местоположение на карте.....	34
5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru	36
5.5.3 Определение класса объекта оценки:	39
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	41
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.....	41
6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	49
6.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50

6.3.1	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	50
6.3.2	Краткое описание Г.Самара	50
6.3.3	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара, за 2020-2021 гг.....	55
6.3.4	Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2021 гг.....	63
6.3.5	Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара	64
6.3.6	Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара	66
6.3.7	Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара	69
6.3.8	Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара	74
6.3.9	Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара	78
6.3.10	Сновные тенденции рынка офисных площадей г. Самара	79
6.3.11	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	80
6.3.12	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	81
6.3.13	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	82
6.3.14	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	85
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	86
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	90
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	90
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	93
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	93
8.2.2	Доходный подход	95
8.2.3	Затратный подход	97
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	98
9	Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером: 63:01:0622001:405	100
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	104
10.1	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ – ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	105
10.2	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	107
10.2.1	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:408.....	112
10.2.2	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:410.....	116

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:413.....	120
10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:412.....	124
10.3 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.....	128
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	129
11.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ.....	130
11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....	132
11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:408.....	139
11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:410.....	143
11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:413.....	147
11.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:412.....	151
11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	155
11.4 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	155
11.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	156
11.6 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	157
11.7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ.....	162
11.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	163
11.9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	164
11.10 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, БЕЗ НДС, РУБ.	169
12 Определение справедливой стоимости помещений (ЕОН), Согласование результатов.....	170
12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	170
12.2 Результаты согласования.....	172
13 Определение справедливой стоимости земельного участка.....	173
13.1.1 Расчет стоимости объектов оценки.....	174
14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	175
15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	177
16 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	178

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 05.03.2022 № 99/2022/453370078
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 05.03.2022 № 99/2022/453372845
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 05.03.2022 № 99/2022/453376059
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 05.03.2022 № 99/2022/453389394

5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 05.03.2022 № 99/2022/453392230
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470, 05.03.2022 № 99/2022/453352682

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №31 от 02 марта 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 17 марта 2022 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	7 390 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	12 876 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	6 986 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	8 317 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00
6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	7 469 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	17 марта 2022 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №31 от 02 марта 2022 года
Оцениваемый объект:	Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №31 от 02 марта 2022 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 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:	17 марта 2022 года.
Срок проведения оценки:	С 02 марта 2022 года по 17 марта 2022 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-31-0322-04
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 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.
Форма отчета:	письменная

2.1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 05.03.2022 № 99/2022/453370078
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 05.03.2022 № 99/2022/453372845
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 05.03.2022 № 99/2022/453376059
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 05.03.2022 № 99/2022/453389394
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 05.03.2022 № 99/2022/453392230

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-31-0322-04
Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021- 113470, 05.03.2022 № 99/2022/453352682
---	---	-------------------	---	----------	--------	-------------------	---

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	<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.

	<p>Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <ul style="list-style-type: none">• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.• 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 движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 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 задании 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.

Согласно п. 1 ст. 35 Земельного Кодекса РФ «1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком» (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ). Следовательно, каждому собственнику помещения/помещений принадлежит доля в правах на земельный участок с учетом долей в праве собственности. Наиболее типично доля оцениваемого земельного участка в праве собственности определяется пропорционально общим площадям помещений, находящихся в собственности. Оценщик вводит допущение, доля в праве 284/1000 на земельный участок с кадастровым номером 63:01:0622001:218 приходится на оцениваемые нежилые помещения.

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.

3.2 Консолидация активов

Согласно Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
 - (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что

учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ² для целей настоящей оценки. Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

3.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.3.3 Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от

² РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

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

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

Филатов В.Д./

17 марта 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 28.12.2015 года №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 – 17 марта 2022 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 05.03.2022 № 99/2022/453370078
2	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 05.03.2022 № 99/2022/453372845
3	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 05.03.2022 № 99/2022/453376059
4	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 05.03.2022 № 99/2022/453389394
5	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 05.03.2022 № 99/2022/453392230
6	Выписка из ЕГРН	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470, 05.03.2022 № 99/2022/453352682

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 Выписками из ЕГРН.³

Субъектом права на объект оценке является: 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.

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В соответствии с копиями свидетельств о государственной регистрации права предоставленной Заказчиком на объект оценки зарегистрированы обременения – доверительное управление.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда, то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

Вывод: Объект оценки находится на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый рентный», имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

5.4 Фотографии объекта оценки













5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

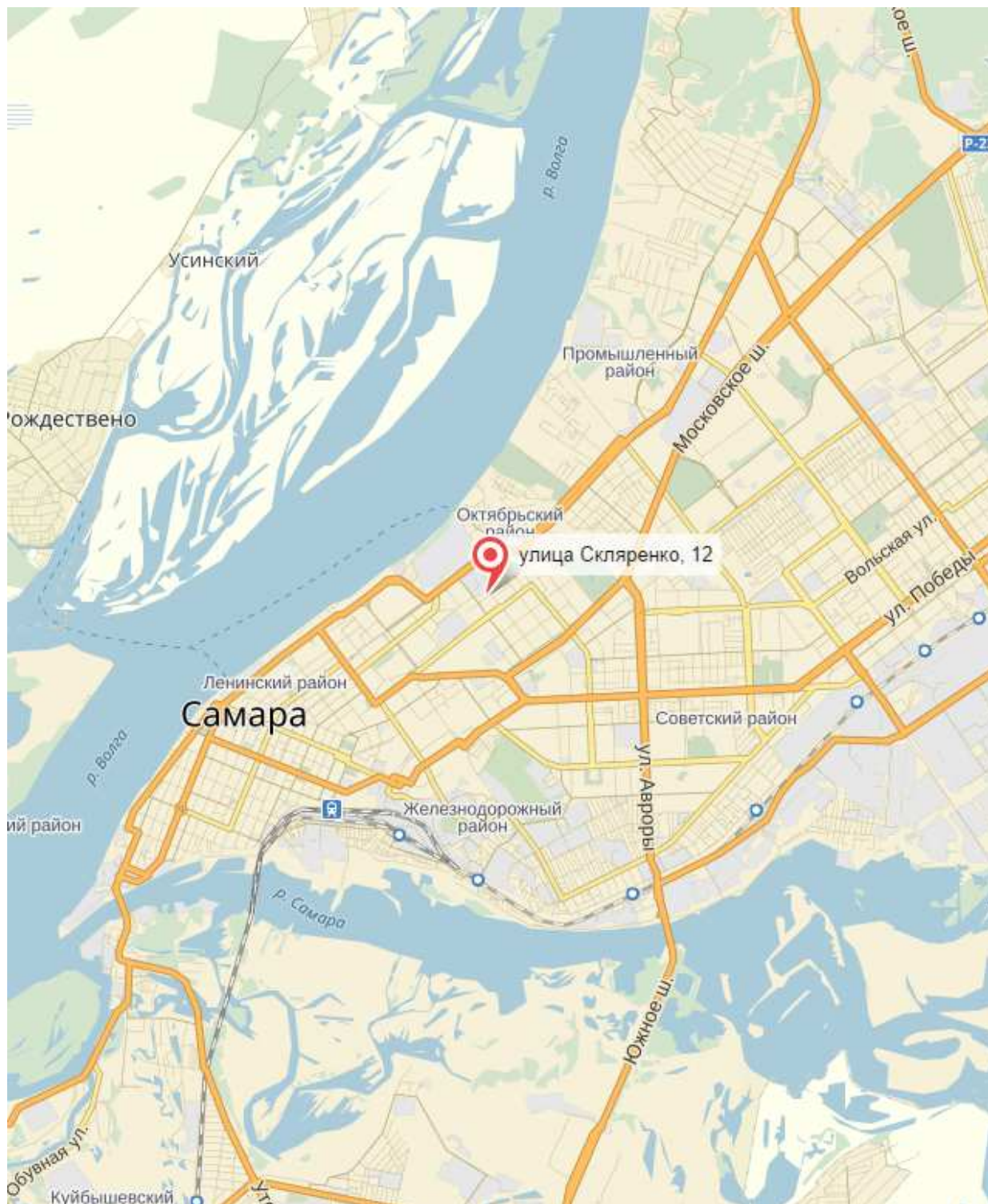
Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12.

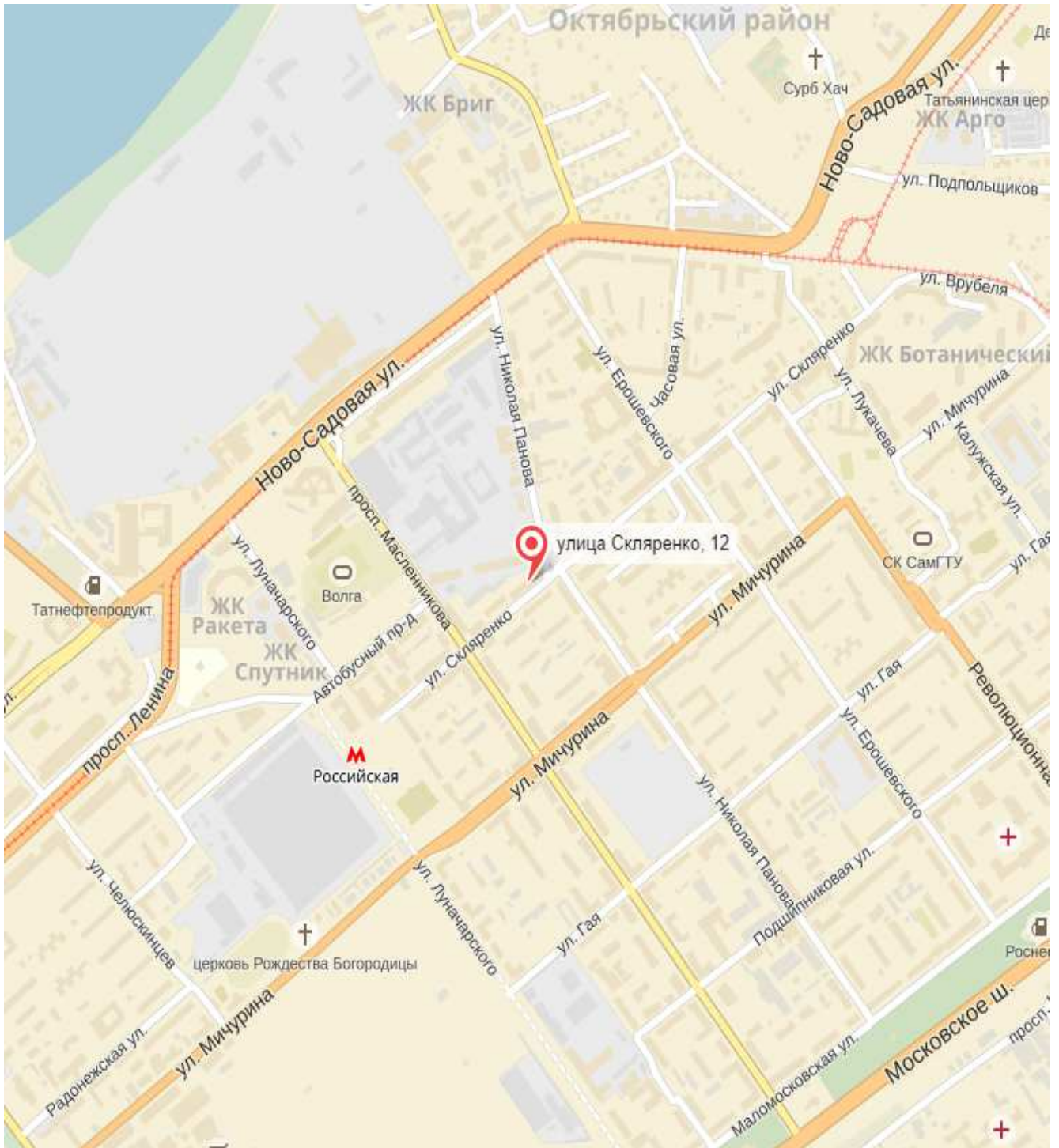
№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Состояние отделки
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 05.03.2022 № 99/2022/453370078	Требуется косметического ремонта
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 05.03.2022 № 99/2022/453372845	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 05.03.2022 № 99/2022/453376059	Требуется косметического ремонта
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 05.03.2022 № 99/2022/453389394	Требуется капитального ремонта
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 05.03.2022 № 99/2022/453392230	Требуется косметического ремонта

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-31-0322-04
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021- 113470, 05.03.2022 № 99/2022/453352682	-
---	---	-------------------	---	----------	--------	-------------------	---	---

5.5.1 Местоположение на карте





5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Описание	Выписка из ЕГРН	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474, 05.03.2022 № 99/2022/453370078	8 054 620,72
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471, 05.03.2022 № 99/2022/453372845	10 487 543,31
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473, 05.03.2022 № 99/2022/453376059	6 950 728,93
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	Нежилое помещение офисного назначения	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466, 05.03.2022 № 99/2022/453389394	13 788 289,20
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	Места общего пользования (коридоры, лестницы), доля в праве 10004/12160 (100,04 кв.м.)	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468, 05.03.2022 № 99/2022/453392230	4 366 786,47

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12	3 013,00	855,69	Земельный участок	24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470, 05.03.2022 № 99/2022/453352682	14 624 000,62
	Итого:			1 664,20				58 271 969,25

Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

Земельный участок 63:01:0622001:218

Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12

Для размещения военных организаций, учреждений и других объектов

План БУ ← План МК ← Создать участок ЛС →

Информация

Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	63:01:0622001:218
Кадастровый квартал	63:01:0622001
Статус	Ранее учтенный
Адрес	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д. 12
Назначение земли	Земли населенных пунктов
Форма собственности	-
Налоговая стоимость	14 624 000,67 руб.
Дата образования ЛС	01.01.2020
Дата внесения сведений в ЛС	09.01.2021
Дата утверждения ЛС	-
Дата прекращения ЛС	-
Площадь учтенной	3 012,68 кв. м
Разрешенное использование	Для размещения военных организаций, учреждений и других объектов
По умолчанию	-



5.5.3 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	5	организованная охраняемая парковка с	4	недостаточное количество мест на	3	отсутствие парковки	2

		наземная парковка с крытым переходом в здание		достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки		неохраняемой наземной автостоянке; стесненность, 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 здания	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-, С».

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 рост ВВП в реальном выражении в декабре 2021 года вырос на 4,3% (здесь и далее: г/г) после увеличения на 5,3% в ноябре (по уточненной оценке). Также ведомство оценило, что по итогам прошедшего года ВВП страны вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на 2,7% в 2020 году. В свою очередь, представители Банка России отметили, что итоговая оценка роста ВВП России после всех уточнений может превысить 5%. Отметим, что отчетные данные Росстата по ВВП за 2021 год должны быть опубликованы 18 февраля.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в декабре 2021 года рост промышленного производства составил 6,1% (г/г) после 7,6% в ноябре по уточненной оценке (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябрем промпроизводство выросло на 12,5%. По итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3% к предыдущему году.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» сократила свои темпы роста с 10,7% в ноябре до 10% в декабре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 4,3% после увеличения на 6,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 1,9% после роста на 4% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 9,6% после роста на 10,1% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'21	+8,8	+5,0	+9,6	+11,2
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
Декабрь'21	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
2021 год	+4,8	+5,0	+6,8	+15,8

Таким образом, в декабре темп роста всех компонентов индекса промышленного производства замедлился, что привело к замедлению общего индекса промпроизводства до 6,1% в декабре с 7,6% месяцем ранее. По итогам 2021 года наибольший рост показал сегмент «Водоснабжение» (+15,8%), наименьший рост – у сегмента «Добыча полезных ископаемых» (+4,8%). Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Декабрь 2021	Декабрь 2021 / Декабрь 2020	2021 / 2020
Добыча угля, млн тонн	432	+4,8%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	524	+8,6%	+2,1%
Природный газ, млрд м3	662	+2,8%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	3,1	+4,5%	+0,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	+7,6%	-0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	+11,8%	+1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	173,0	+2,8%	+14,3%
Спецодежда, млрд руб.	21,6	-29,1%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,2	+7,4%	-1,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	23,8	+9,1%	+5,6%
Цемент, млн тонн	23,8	+9,1%	+5,6%
Бетон товарный, млн м3	40,8	+24,2%	+19,4%
Прокат готовый, млн тонн	66,4	+5,6%	+7,5%
Трубы стальные, млн тонн	11,2	+19,5%	+2,3%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	-1,6%	+8,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	186	+9,7%	+29,9%

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы роста добычи угля замедлились с 10,8% до 4,8% (при этом по итогам года добыча угля выросла на 8,5%). Наибольший темп роста в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (+8,6%), по итогам года добыча увеличилась на 2,1%. Добыча природного газа в декабре увеличилась на 2,8%, а по итогам года – показала рост на 10,6%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса в декабре была положительной: так, выпуск мяса скота увеличился на 4,5%, в то время как

производство **мяса домашней птицы** выросло на 7,6%. В сегменте легкой промышленности отметим ускорение снижения выпуска **спецодежды** (-29,1% после сокращения на 13,4% в ноябре). По итогам 2021 года выпуск **спецодежды** (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) сократился на 20,4%. Сектор производства **стройматериалов** в конце года продолжал показывать положительную динамику. Из всех позиций данной группы выделились **керамические кирпичи**, производство которых снизилось по итогам года на 1,2%. Наиболее высокие темпы роста из стройматериалов показал **товарный бетон** (+19,4%). В тяжелой промышленности отметим резкое замедление падения выпуска **легковых автомобилей** (-1,6% после снижения на 18,4% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей увеличился на 8,2%. В то же время выпуск **грузовых автотранспортных средств** в декабре составил 9,7% после увеличения на 12,4% месяцем ранее. При этом по итогам года объемы производства грузовых авто показали рост на 29,9%.

Помимо информации о промышленном производстве, Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 11 месяцев 2021 года. Этот показатель составил 25,65 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 10,31 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,5 раза.

Показатель	Январь-ноябрь 2021 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 652,3	+10 314,2
Доля убыточных предприятий	26,5%	31,2%

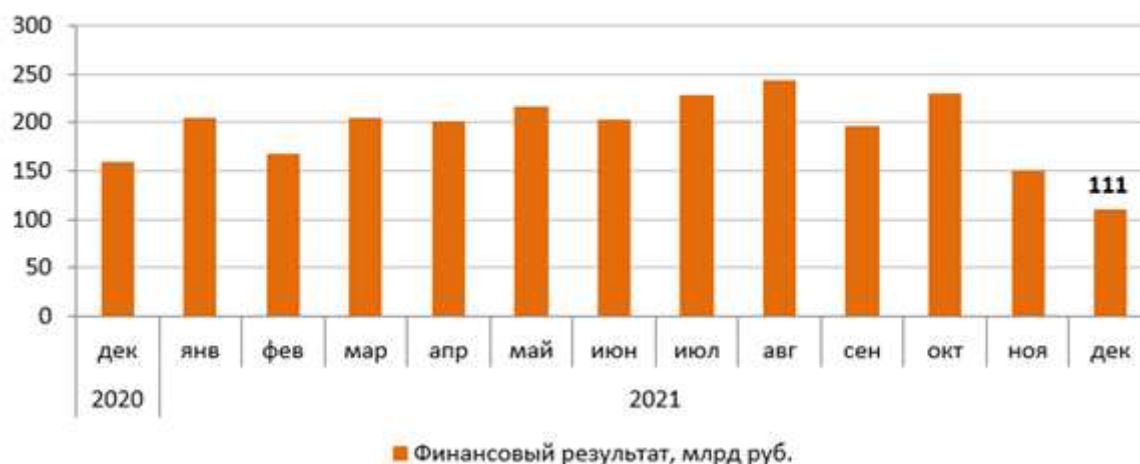
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2021 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2021 г. / Январь-ноябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+693,0	+37,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 656,3	> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства	+7 702,8	> в 2,4 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+954,4	> в 2,2 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+869,8	+32,1%
Водоснабжение	+88,9	+69,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 882,0	> в 3,5 раза
Строительство	+211,3	+45,8%
Транспортировка и хранение	+1 108,3	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+75,9	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,7	-
Информация и связь	+620,9	+31,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+36,6	-

По итогам 11 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением **«Почтовой связи и курьерской деятельности»** (зафиксирован сальдированный убыток в 3,7 млрд руб.). Многие виды деятельности показали кратный рост сальдированного финансового результата: **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (> в 3,5 раза), **«Добыча полезных ископаемых»** (> в 2,6 раза), **«Обрабатывающие производства»** (> в 2,4 раза), а также **«Обеспечение электроэнергией, газом и паром»** и **«Транспортировка и хранение»** (в этих отраслях сальдированная прибыль выросла в 2,2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в декабре сократилась до 111 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что это произошло главным образом за счет формирования резервов на возможные потери у отдельных крупных банков и увеличения операционных расходов (в том числе на предпраздничную рекламу и бонусные выплаты). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 89,6 млрд руб. Для сравнения, в декабре 2020 года прибыль сектора составила 159 млрд руб. По итогам 2021 года прибыль российских банков составила 2,4 трлн руб., что почти на 50% больше прибыли за 2020 год (1,6 трлн руб.). Банк России поясняет, что увеличение прибыли было обусловлено ростом бизнеса и, соответственно, чистых процентных и комиссионных доходов при низких расходах на резервы (после значительных объемов резервирования 2020 года на фоне развития пандемии и увеличения неопределенности).

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 1,1% до 120,5 трлн руб. Темп роста корпоративного кредитования в декабре значительно ускорился (+1,2%) после увеличения в ноябре на 0,6% по уточненным данным. Существенная часть прироста пришлась на компании из нефтегазовой и телекоммуникационной отраслей. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 269 млрд руб. и составил 43,5 трлн руб. на начало 2022 года. Темпы роста потребительского кредитования в декабре были незначительными по сравнению с ноябрем (0,5% после 1,6%). **Кредитный портфель физических лиц** увеличился на 389 млрд руб. до 25,1 трлн руб. По итогам 2021 года кредитный портфель нефинансовых организаций вырос на 15,7%, физических лиц – 25,1%. По состоянию на 1 января 2022 года совокупный объем **кредитов экономике** (без учета финансовых

организаций) составил 68,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в январе 2022 года недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,6% на фоне индексации стоимости услуг городского транспорта в начале года. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,99%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля рост цен ускорился до 8,73% после 8,39% на начало 2022 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.

Месяц	2020	2021
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в 2021 году динамика курса доллара (который в начале года составлял 74,5 руб., к концу года оказался на близком к этому уровню значении - 74,3 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. В январе 2022 года среднее значение курса доллара увеличилось до 76,6 руб. с 73,8 руб. в декабре, несмотря на рост цен на нефть. Рост среднего курса доллара в январе мог объясняться, в том числе, ростом геополитической напряженности и, как следствие, оттоком иностранных инвесторов с российского рынка.

Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6

Фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли.

В середине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2021 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере \$120,3 млрд, показав рост в 3,3 раза относительно значения за 2020 год. При этом отдельно отметим, что в IV квартале положительное сальдо счета текущих операций стало максимальным за всю историю наблюдений (\$41,8 млрд) за счет опережающего

роста стоимостного объема экспорта. **Торговый баланс** удвоился, составив \$185,9 млрд, что стало следствием ускоренного роста **товарного экспорта над импортом**. При этом **товарный экспорт** вырос на 46,9% до \$489,8 млрд на фоне сильного роста мировых цен на многие сырьевые товары российского экспорта и обновления ими многолетних максимумов. Кроме того, расширился физический объем экспорта ряда товаров. В частности, как отмечает Банк России, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Помимо этого, поддержку экспорту оказало ослабление ограничений добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за введения экспортных пошлин. Что касается **импорта товаров**, то его объем вырос на 26,8% до \$303,9 млрд. При этом заметим, что в IV квартале рост стоимостного и физического объема импорта товаров по сравнению с аналогичным периодом 2020 года замедлился, в том числе из-за ограничений объемов выпуска в мире. Тем не менее, стоимостный объем импорта в IV квартале 2021 года существенно превысил уровень 2019 года. Дефицит **сальдо баланса услуг** по итогам года увеличился на 17,1% до \$19,9 млрд. **Сальдо баланса оплаты труда** сформировалось на близком к нулю значении (\$0,2 млрд) после отрицательного сальдо в \$1 млрд годом ранее, а дефицит **сальдо баланса инвестиционных доходов** увеличился на 22% до \$41,6 млрд.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет текущих операций	41,8	120,3	36,0	> в 3,3 раза
Торговый баланс	63,4	185,9	93,7	> в 2 раза
Экспорт	148,7	489,8	333,4	+46,9%
Импорт	85,3	303,9	239,6	+26,8%
Баланс услуг	-7,4	-19,9	-17,0	+17,1%
Баланс оплаты труда	0,0	0,2	-1,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-13,0	-41,6	-34,1	+22,0%

Переходя к **счету операций с капиталом и финансовыми инструментами**, отметим, что оно сложилось на близком к нулю уровне в -\$0,3 млрд долл. (годом ранее было -0,5 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. **Чистое погашение внешних обязательств** резидентами страны, зафиксированное в 2020 году в размере \$39,9 млрд, сменилось наращиванием долга и составило \$26,1 млрд. Отдельно отметим, что в IV квартале 2021 года было зафиксировано чистое погашение долга в размере \$10,3 млрд (наиболее вероятная причина – рост геополитической напряженности и увеличение стоимости заемных средств). В то же время **чистое приобретение зарубежных активов** выросло в 6,2 раза до \$81,5 млрд, что почти в полном объеме было обеспечено наращиванием покупок небанковскими секторами. Это произошло на фоне расширения поступлений от внешнеэкономической деятельности. При этом в отличие от 2020 года, когда наибольший вклад в этот показатель внесли портфельные инвестиции, рост иностранных активов в 2021 году произошел в основном в форме прямых инвестиций. По пояснению Банка России, такой впечатляющий рост прямых инвестиций российских компаний за границу (только по небанковским секторам - свыше \$50 млрд) был обусловлен реинвестированием доходов на фоне роста объема прибыли корпоративного сектора и вложением капитала в связанные иностранные компании. Интересно заметить, что в отличие от небанковских секторов, иностранные активы российских банков снизились одновременно с сокращением их внешних обязательств.

**Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и
финансовыми инструментами, млрд долл. США**

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,3	-0,5	-40,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-10,3	26,1	-39,9	-
в т.ч. частным сектором	-9,1	7,5	-42,6	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	12,6	81,5	13,1	> в 6,2 раза
в т.ч. частным сектором	11,5	78,4	11,6	> в 6,8 раз
Чистые ошибки и пропуски	2,9	-1,0	3,8	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,7	72,0	50,4	+42,9%

Что касается изменения задолженности, приходящейся на частный сектор, то ее **привлечение** составило \$7,5 млрд. **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило \$78,4 млрд. (при этом банки продали зарубежных активов на \$5,6 млрд, а прочие сектора купили активов на \$84 млрд). Отрицательное значение статьи «**Чистые ошибки и пропуски**» составило \$1 млрд. В результате, по итогам 2021 года чистый **отток частного капитала** из страны составил \$72 млрд, увеличившись на 42,9% по сравнению со значением за предыдущий год (\$50,4 млрд).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда отток капитала был сформирован преимущественно погашением обязательств, в отчетном периоде основной формой оттока капитала выступило именно приобретение зарубежных активов небанковским сектором.

Показатель	1.01.21	1.01.22	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	467,113	478,162	+2,4%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	595,774	630,627	+5,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по итогам 2021 года увеличился на 2,4% (+\$11 млрд), составив \$478,2 млрд. Главным образом рост произошел вследствие увеличения долга Центрального Банка на \$21,2 млрд, преимущественно в форме распределения в пользу России специальных прав заимствования (СДР) со стороны Международного валютного фонда. Отдельно отметим, что иностранная задолженность органов государственного управления снизилась на \$2,5 млрд в результате сокращения вложений нерезидентов в суверенные ценные бумаги. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то их объем увеличился на 5,9% до \$630,6 млрд. в основном вследствие упомянутого ранее получения Россией СДР, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

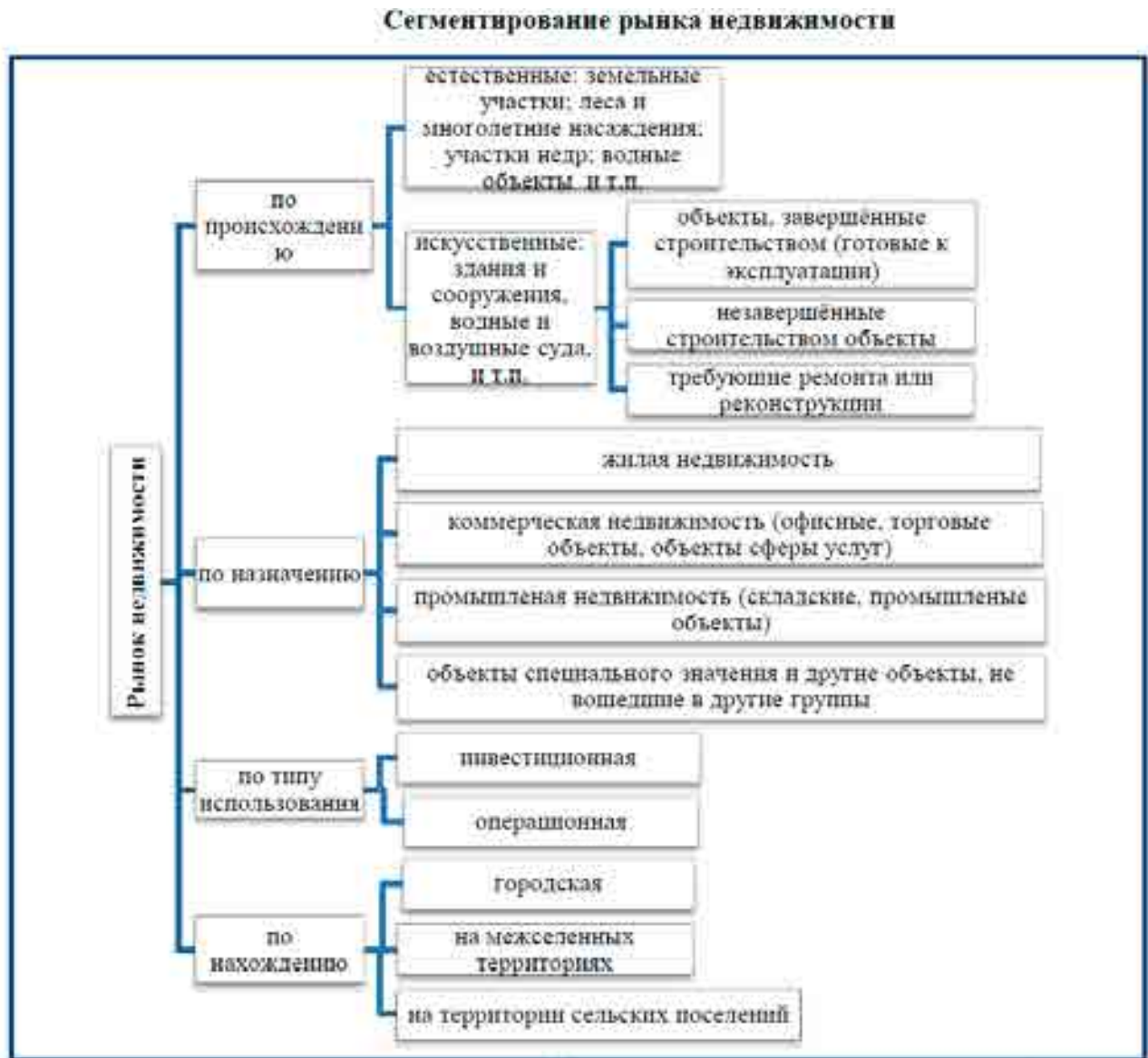
Выводы:

- **Рост ВВП в декабре 2021 года составил 4,3% \pm 2, а предварительная оценка роста ВВП по итогам 2021 года от МЭР составила 4,6%;**
- **Промпроизводство в декабре 2021 года в годовом выражении выросло на 6,1%, при этом по итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2021 года вырос в 2,5 раза до 25,65 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 4,7 п.п. до 26,5%;**
- **Прибыль банковского сектора в декабре 2021 года составила 111 млрд руб. после 151 млрд руб. в ноябре. По итогам прошедшего года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,4 трлн руб. по сравнению с 1,6 трлн руб. за 2020 год;**
- **Рост потребительских цен в январе 2022 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% после 8,4% по итогам 2021 года;**
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2022 года составило 76,6 руб. после 73,8 руб. в декабре 2021 года. При этом на конец января курс доллара составил 77,8 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам 2021 года выросло в 3,3 раза до \$120,3 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 72,9% и составил \$72 млрд.;**
- **Объем внешнего долга России по итогам 2021 года увеличился на 2,4% до \$478,1 млрд, при этом золотовалютные резервы ЦБ выросли на 5,9% и составили \$630,6 млрд.**

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



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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.

муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5
- «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением ж\д трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Рисунок 6.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

- центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.

- центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

- центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:

- военно-промышленный и космический комплекс.
- топливно-энергетический комплекс.
- машиностроение и металлообработка.

В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:

- усиление экономической роли сферы торговли и услуг.
- дальнейшая дифференциация экономической базы.
- рост удельной доли малых предприятий.

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 6.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (89,2 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Состоит из нескольких поселков:

Засамарская слободка, «116 км», «113 км», Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Волгарь», Совхоз «Кряж», Водники, пос. Озерный.

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Держинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

Район является одним из старейших районов города, по сути, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га. Площадь изначально предусматривалась огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

4. Железнодорожный район (88,4 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1745 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

5. Октябрьский район (117,8 тыс. чел.)

Октябрьский район занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га.

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производства: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4», ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др. На территории района расположены: Загородный парк, Ботанический сад, Площадь героев (21 армии), культурно-развлекательные центры «Звезда», и «КИНАП».

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

Район был создан 25 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и изначально именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский район.

Район расположен в северо-восточной части города. Площадь района – 48,5 кв.км. До 1939 года район был местом земельных угодий и дач.

На территории района располагаются крупные предприятия города, образовательные и медицинские учреждения, а также парки и скверы.

7. Промышленный район (269,6 тыс. чел.)

Район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области». Район расположен в северо-восточной части города.

Промышленный — самый густонаселенный район имеет протяженность 12,3 километра с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) — 2,4 километра. Площадь района составляет — 4,86 тыс. га.

На территории района расположено 18 крупных и средних промышленных предприятий, среди которых такие как «Кузнецов», Завод имени Тарасова, а также крупные торговые центры и моллы.

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км²), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

В 2018 году было закончено строительство футбольного стадиона «Самара-Арена», на котором прошел чемпионат мира по футболу 2018.

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

9. Красноглинский район (100,2 тыс. чел.)

Район занимает 167,7 кв.км и находится в получасе езды из центра г. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Соколы горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из посёлков (Берёза, Управленческий, Мехзавод, Красная Глинка, Прибрежный, Красный Пахарь и Козелки) и села Ясная Поляна.

На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электроштит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>
- Сайт службы государственной статистики <http://www.gks.ru/>
- <https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>

6.3.3 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара, за 2020-2021 гг

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за I квартал 2021 г. составил в текущих ценах 26771,0 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2020 г. составил 99,3%, относительно IV квартала 2020 г. - 82,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2021 г. по отношению к ценам I квартала 2020 г. составил 108,9%.

Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2021 г. - 106,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 400,8 млрд рублей, в I полугодии 2021 г. - 1897,1 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 1017,7 млрд рублей, или 115,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 4047,1 млрд рублей, или 106,4%.

В июне 2021 г. возведено 646 многоквартирных домов. Населением построено 30,1 тыс. жилых домов. Всего построено 100,9 тыс. новых квартир. В I полугодии 2021 г. возведено 3,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 151,3 тыс. жилых домов. Всего построено 459,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 20,2 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2021 года.

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд рублей, или 110,2%.

В июне 2021 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в июне 2020 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 9074,8 млрд рублей, или 112,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 48190,1 млрд рублей, или 112,2%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,3% оборота оптовой торговли.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в июне 2020 г. - на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. увеличились на 0,8% (в июне 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2021 г. составила 18077,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 4,9%).

Доходы федерального бюджета в январе-мае 2021 г. составили 49,7% от прогнозируемого на 2021 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год

и на плановый период 2022 и 2023 годов» от 08.12.2020 № 385-ФЗ. Профицит федерального бюджета в январе-мае 2021 г. сложился в сумме 442,1 млрд рублей.

В июне 2021 г. зарегистрировано 19,9 тыс. организаций (в июне 2020 г. - 17,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 46,5 тыс. (в июне 2020 г. - 34,8 тыс. организаций).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 г. составила 56171 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,5%). Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,7%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,8%.

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 2021 г. составила 1511 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2021 г. снизилась на 74 млн рублей (4,7%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2021 г. составила 75,3 млн человек, из них 71,7 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,6 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 2021 составила 32,3 млн человек (96% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек.

В июне 2021 г. 3,6 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 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 264,1 тыс. человек, или на 0,18% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 182,9 тыс. человек, или на 0,13%). Миграционный прирост на 26,6% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 62 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-мае 2020 г. - в 1,4 раза), в 61 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,0 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2021 г. зафиксирован в 11 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2020 г. - в 14 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В июне 2021 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с июнем прошлого года составил 106,9 процента, с маем 2021 года – 100,2 процента. В январе-июне предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 7,2 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

По состоянию на 1 июля 2021 года в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено 87598 организаций, в том числе 86079 юридических лиц, 1519 филиалов, представительств и других организаций, созданных без прав юридического лица.

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 121277,7 млн рублей, или 113,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Оборот оптовой торговли в I полугодии 2021 года составил 630124,1 млн рублей или 109,8%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,1% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в июне 2021 года составил 62226,1 млн рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к июню 2020 года, в январе-июне 2021 года – 349001,5 млн рублей, или 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года. В июне 2021 года оборот розничной торговли на 97,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,7% (в июне 2020 года – 97,8% и 2,2% соответственно).

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-марте 2021 года составил 8,6 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2020 года увеличился на 8,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 года составил 25166,8 млн рублей, или в 1,7 раза (в сопоставимых ценах) больше июня 2020 года; в январе-июне 2021 года – 80803,7 млн рублей, или 145,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в I квартале 2021 года в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 9105,2 млн рублей или 98,7% в сопоставимой оценке к уровню I квартала 2020 года.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,6%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в июне 2020 г. – снизились на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. – на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. выросли на 0,6% (в июне 2020 г. – на 0,2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 года составила 42594 рубля, по сравнению с маем предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-мае 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 7,3%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июля 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,4 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в марте-мае 2021 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1675,8 тыс. человек, или 63,1% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,8 тыс. человек были заняты в экономике и 60,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В мае 2021 года среднесписочная численность работников организаций области составила 961,9 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу июня 2021 года в органах службы занятости населения состояли на учете 22,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 20,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-маем 2020 года сократилось на 2,5%, а число умерших увеличилось на 21,0%, превысив число родившихся в 2,0 раза (в январе-мае 2020 года – в 1,7 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-мае 2021 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Роцинский и пгт Стройкерамика).

Таблица 6.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г. в % к		Январь- июнь 2021 г.	Январь- июнь 2021 г. в % к январю- июню 2020 г.
		маю 2021 г.	июню 2020 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	367191,3	107,2	132,7	2023327,9	123,7
Индекс промышленного производства, %	х	100,2	106,9	х	107,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	41586,9	104,4	в 2,2 р.	217233,6	176,2
обрабатывающие производства	115106,6	112,4	132,0	632093,2	138,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8079,9	93,1	109,9	67956,5	108,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	25166,8	в 1,9 р.	в 1,7 р.	80803,7	145,6
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади 1)	85,1	99,9	100,8	863,0	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	78,5	107,1	117,2	501,5	134,3
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	17599,1	96,4	121,4	97626,4	99,4
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4982,0	103,2	104,7	28990,8	104,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	62226,1	101,02)	105,22)	349001,5	100,22)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2072,2	100,72)	в 1,5 р.2)	11463,0	109,72)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	121277,7	109,12)	113,62)	630124,1	109,82)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	15388,7	98,32)	130,52)	92577,9	112,42)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1477,5	105,32)	в 2,4 р.2)	8013,3	в 1,5 р.2)
Индекс потребительских цен, %	х	100,5	107,3	х	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	101,0	126,4	х	121,7
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	20,8	88,6	36,4	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

	Май 2021 г.	Май 2021 г. в % к		Январь- май 2021 г.	Январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	маю 2020 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	961,9	99,6	96,7	965,8	96,0
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	42593,6	102,2	108,6	40166,7	107,3
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	x	101,5	101,6	x	100,9

Социально-экономическая ситуация в городском округе Самара развивается под воздействием ухудшения ситуации в Самарской области и в целом по России в результате эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции. Введенные для борьбы с эпидемией ограничительные меры по самоизоляции и максимальному переходу на удаленную работу, прекращению или ограничению работы предприятий и организаций города, длительному периоду нерабочих дней оказали сдерживающий эффект на развитие экономики города. Общая экономическая ситуация привела к снижению объемов промышленного производства, инвестиций в основной капитал, обороту розничной торговли и общественного питания, росту численности безработных граждан, официально зарегистрированных в городском центре занятости населения.

Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2019-2021 гг.:
Строительство.

- В 2019 году в г. Самара Холдинг Global Vision Геннадия Суркова приступил к реализации проекта по строительству нового микрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей. Жилой комплекс расположится в Куйбышевском районе недалеко от ТЦ «АМБАР», планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.
- В границах улиц Вольской, Каховской, Свободы и проспекта Кирова, по соседству с ТРЦ «Вива Лэнд» простроят 14 многоэтажных домов. Сейчас на площадке располагаются 24 двухэтажных старых дома. На их месте компания ИСК «ДомАС» планирует возвести дома высотой до 25 этажей. Площадь участка составляет 58 тысяч кв. метров. Проект планировки территории уже прошел процедуру публичных слушаний.
- В июне 2021г. в г.о. Самара начали расчистку площадки под строительство нового ЖК на территории ЗИМа. Застройкой указанной территории будет заниматься ООО «СЗ «Древо.Зим». Площадка находится на пересечении улиц Липецкой и Мусоргского, и ее территория составляет 5 Га. Планируется, что будет возведен объект капитального строительства – «Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенными помещениями» с надземными и подземными стоянками.

- В Самаре представлены эскизы домов, которыми хотят застроить участок на Московском шоссе и Алма-Атинской. Здесь появится новый жилой квартал «Арена Парк», проект которого разработали датские архитекторы из бюро Juul | Frost Architects. Площадь участка — 190 000 квадратных метров.
- К концу 2024 года в Самаре построят новый ЖК на Московском шоссе. Четыре новых дома построит группа компаний «Владимир». Планируется, что четыре дома будут введены в эксплуатацию в конце 2024 года. В них разместят 482 квартиры, при этом этажность у домов ЖК будет разной - от 12 до 20 этажей.
- В 2021 г. в г.о. Самара возобновят строительство ЖК «СК на Московском» на 18 км Московского шоссе. Ввести в эксплуатацию первый этап объекта собираются в декабре 2022 года. Второй этап, по планам, будет готов в декабре 2023 года.
- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здания самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м.
- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». По данным на 2021 год в Самаре дадут квартиры более чем 800 семьям из 121 ветхого дома.
- В 2021г. в Самаре состоялся старт строительства планетария, который разместится на проспекте Ленина возле памятника-ракеты и будет соединен с музеем «Самара Космическая». Самарский планетарий, который уже спроектирован, будет состоять из двух подземных этажей и трех надземных. Помимо звездного зала с куполом и местами для зрителей там разместят студию для любителей астрономии, конференц-зал, кафе, а на крыше установят настоящий телескоп.

Торговая отрасль.

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2021 г. в Самаре также планируют организовать муниципальные осенние продовольственные ярмарки. Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.
- В г.о. Самара работает 91 торговый центр и 500 супермаркетов.

Транспорт и дороги.

- В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведутся с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 70%. В настоящее время на развязке ведутся отделочные работы, на проезжей части уложен нижний слой асфальтобетонного покрытия. В ближайшее время будем укладывать верхний слой, устанавливать барьерное ограждение. Планируется открыть рабочее движение по двум развязкам моста до конца года, а полный ввод в эксплуатацию – на первый квартал 2022 года.

- На 2021г. Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области пересмотрело планы по строительству автомагистрали «Центральная». В 2021 году на реализацию проекта выделяют 5 миллионов рублей. В 2022-м — 3,9 миллиарда рублей, в 2023 году — 1,7 миллиарда рублей. Остаток средств, 987 миллионов рублей, направят на строительство в 2024 году. По планам Министерства на первом этапе предстоит построить дорогу от обводной Самары до Ракитовского шоссе. Ее протяженность составит 14,1 километра. Предполагается, что этот участок введут в эксплуатацию уже в 2024 году. Магистраль Центральная будет шестиполосной. На ней обустроят зеленые разделы, велодорожки, парковки и надземные пешеходные переходы, а в районе станции Дачной — путепровод тоннельного типа.
- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области выбрали подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. В 2021 году Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области планирует выделить 10,9 миллиона рублей на проектирование первого этапа дорожного объекта. Дорогу построят на участке между улицами Водников и Самарской. Еще 103,9 миллиона рублей в 2021 году планируют выделить непосредственно на строительство дороги — на этап 1.1 (от Молодогвардейской до Самарской).
- В мае-июне 2021 года в г. Самара будет перекрыта для ремонта Московское шоссе. В 2021 году работы будут проведены от улицы Мичурина до проспекта Кирова. На 1 апреля 2021 г. в рамках ремонта стартовало переустройство ливневки в районе пересечения шоссе с ул. Авроры (недалеко от Ботанического сада и автовокзала). Кроме того, подрядчик переносит опоры на пересечении с проспектом Масленникова. С 12 апреля стартует устройство переходно-скоростной полосы перед проспектом в сторону из центра города.
- В 2021г. в Самаре продолжается строительство новой набережной и стоянки для маломерных судов на спуске ул. Лейтенанта Шмидта к Волге. Там будут хранить в эллингах яхты и другие лодки.
- В Самаре в 2021г. началась подготовка к строительству шестиполосной двухуровневой транспортной развязки на пересечении ул. Ново-Садовой с ул. Советской Армии. Пока работы ведутся только на дублерах, но летом дорожники начнут поэтапно перекрывать основную дорогу. Сначала будет закрыта сторона движения «из города», затем – «в город», и лишь к октябрю Ново-Садовую перекроют полностью, и транспорт будет ехать только по дублерам.

Образование и здравоохранение.

- В Красноглинском районе Самары в районе поселка Мехзавод полностью завершили строительство школы на 1200 учеников. Трехэтажное здание, рассчитанное на 1200 детей, возвели по нацпроекту "Жилье и городская среда". Его уже ввели в эксплуатацию, завершили отделку фасада, кровли и внутренних помещений. Все ребята здесь смогут учиться в одну смену. В новой школе все готово для приема детей - классы с интерактивными досками, мастерские с современным оборудованием, гардеробные, медпункт, административные помещения, пищеблок и учебно-спортивный комплекс. На втором этаже - актовый зал на 600 мест со сценой и костюмерной. Есть и библиотека.

- В Самаре в 2021г. началось строительство нового дошкольного учреждения за торговым центром «Эль Рио» рядом с домом №184 по ул.Ташкентской и школой №79. Детсад сможет принять 132 ребенка, причем 60 - в ясельные группы для ребят до трех лет. Двухэтажное здание, строящееся по типовому проекту, будет готово уже в 2021 году.
- В 2020 году в г. Самара открыли три центра амбулаторной онкологической помощи. До 2022 года таких медподразделений в губернии будет организовано 12.
- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство второго корпуса на 850 учащихся. 1 сентября 2021 г. учеников примет первый корпус, здесь начнут учиться в две смены, зачислены 1 058 школьников.
- В 2020 г. в Самаре началось строительство нового детского сада по адресу ул. Подшипниковая, 27. Ввести в эксплуатацию детский сад планируется в августе 2021 г.

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

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. В Самарской области в 2021 году введут в эксплуатацию 10 новых детских садов.

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>
- Сайт информационного портала ВОЛГА НЬЮС <http://volga.news/>
- Сайт Самарского мультимедиа-центра Rent&Sale <http://rs63.ru/>
- Сайт <http://63.ru/>
- Сайт Коммерсант.ru <http://www.kommersant.ru/>

6.3.4 Основные события рынка офисной недвижимости г. Самара в 2018 – 2021 гг.

Сегодня в городе представлено порядка 50 бизнес-центров, включая объекты невысокого качества, позиционирующие себя как офисные центры.

В границах улиц Ново-Садовой и 2-ой Радиальной рядом с ФИАНом застройщиком ЗАО «Компания «Владимир» начато строительство Информационно-офисного центра со встроенно-пристроенными помещениями культурно-оздоровительного и спортивного назначения, трансформаторной подстанцией и паркингом общей площадью 40296,1 кв.м.

Министерство строительства Самарской области 30 июня 2020 г. выдали разрешение на строительство офисного здания с подземной стоянкой для краткосрочного хранения автомобилей, оно разместится на ул. Челюскинцев через дорогу от дома №23.

На месте аварийного дома на пересечении улиц Самарской и Ульяновской будет возведено 6-этажное здание с торгово-офисными площадями и одноуровневый подземным паркингом, а близлежащая территория будет благоустроена. Завершается разработка концепции коммерческого использования здания. Реконструкция здания будет закончена не позднее марта 2018 года.

В Южном Городе построили административно-офисный центр. Здание высотой 14 этажей и общей площадью 14 895 кв. м расположилось в первой очереди микрорайона, на пересечении Южного шоссе и Николаевского проспекта. Значительную часть площадей административно-офисного центра займет Администрация муниципального района Волжский, также в здании разместятся отделение банка, МФЦ и дворец бракосочетания. Сдача и открытие объекта запланированы на 2018 года, сообщает ООО «ДК Дерево».

В марте 2018 года началось строительство социально-делового центра в границах улиц Мичурина, Луначарского, Московского шоссе и Челюскинцев. Проект социально-делового центра подготовила компания «Интерстрой». Здание на углу территории застройки задумано как «входные ворота» квартала. На уровне первого этажа оно делится на две части, между которыми проложен сквозной пешеходный путь. На уровне стилобата проектируются кафе и ресторан, конференц-залы и места для выставок. На третьем этаже и выше разместятся офисы компаний. Фасад спроектирован по принципу контраста — первое, более высокое крыло здания имеет витражное остекление, второе крыло решено в виде более монолитного и визуально закрытого объема с выраженными линиями ленточных окон. Объединяет их трехэтажный стилобат, на крыше которого разместят зоны отдыха для посетителей и офисных сотрудников центра.

В целом основная часть крупноформатной недвижимости в офисном сегменте расположена в центральных районах городах - Самарском, Ленинском, Октябрьском, Железнодорожном. В отличие от торговой недвижимости, новых направлений в строительстве офисных объектов пока не ожидается. Все новые объекты будут располагаться в местах традиционных локаций и в районах комплексной застройки территорий.

В 2021 г. на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве появилась информация о планирующейся продаже имущества ООО «Самарский деловой центр», часть которого является предметом залога АО АКБ «Газбанк». Как следует из документа, на продажу собираются выставить земельные участки и здания на ул. Лесной, в числе которых здание развлекательного комплекса KIN.UP. Также планируется продать целый перечень офисной техники, инженерные сети, кондиционеры, акустические системы, барные стойки, вывески (в том числе вывеску ресторана Red Hall), системы видеонаблюдения и другое имущество СДЦ. Общая начальная стоимость имущества, указанная в документе - 930,9 млн руб., из них предмета залога Газбанка - 522,5 млн рублей

Источники:

- <http://rs63.ru/novosti/56/662489/>

- <http://rs63.ru/novosti/56/664629/>

Таблица 6.3 Ввод в эксплуатацию/реконструкция/снос объектов офисной недвижимости в г. Самара

Название объекта	Класс	Адрес расположения	Девелопер	Общая площадь объекта, кв.м	Этажность	Год ввода/реконструкции/сноса
Офисный центр в ТРК Good'Ok	А	Агибалова/Красноармейской/Урицкого/Мечникова	Группа компаний «Виктор и Ко»	20 000	6	2016
Административно-офисный центр		мкр. «Южный город», Южное шоссе/Николаевский пр-т	ООО «ДК Древо»	14 895	14	2018
Новые проекты						
ОЦ рядом с ФИАН		Ново-Садовая/2 Радиальная	ЗАО «Компания «Владимир»	40 296,1	17	1 кв. 2019
ДЦ «Монте Роза» Здание IT-парка		Московское ш./Киевская	ГК «Анион»	30 000	13	2021

Таблица 6.4 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду

Год/квартал	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год	1 квартал 2021 год	2 квартал 2021 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), шт.	1 255	1 402	1 337	1 279	1 313
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной в аренду, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	166 786	210 725	190 032	166 739	178 579

Таблица 6.5 Динамика объема предложений объектов офисной недвижимости в г. Самара, выставленной на продажу

Год/квартал	1 квартал 2020 год	2 квартал 2020 год	3 квартал 2020 год	4 квартал 2020 год	2 квартал 2021 год
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), шт.	367	341	384	420	354
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на продажу, по состоянию на конец года (квартала), кв.м	74 190	79 412	81 264	78 699	71 093

6.3.5 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Совокупный объем офисных площадей Самары образуют следующие типы помещений:

- отдельно стоящие качественные здания офисной функции – БЦ (класса А, В, С);
- отдельно стоящие не классифицируемые здания офисной функции;
- встроенно-пристроенные помещения на 1 этажах жилых домов (встройка) офисного назначения.

Отдельным типом встроенно-пристроенных помещений являются тип «street-retail». Это помещения, расположенные на 1 линии жилых домов, на улицах с повышенным пешеходным трафиком. Эти помещения, как правило, с витринами, отдельным входом. В них могут быть представлены разные по функционалу площади (например, банки, турагентство или риэлторские компаний).

В Самаре сложилось несколько коридоров, отличающихся большим трафиком и пользующихся большим спросом среди арендаторов/покупателей офисной недвижимости. Наиболее давние по сроку образования:

- ул. Ленинградская от ул. Куйбышева до ул. Галактионовской (пешеходная зона)
- ул. Куйбышева
- ул. Ново-Садовая (от Полевой до ул. Челюскинцев)
- Московское шоссе (от Осипенко до Советской Армии)
- ул. Гагарина/ул. Победы

Таблица 6.6 Общие сведения о рынке офисной недвижимости г. Самара

Показатели	Сегмент рынка	
	Рынок аренды	Рынок продажи
Количество офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2021 г., шт.	1 313	354
Общая площадь офисной недвижимости г. Самара, выставленной на рынке, по состоянию на 2 квартал 2021 г., кв.м	178 579	71 093
Средняя площадь объекта офисной недвижимости, выставленного на рынке г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 г., кв.м	136	214
Улицы г. Самара, на которых сконцентрировано наибольшее число выставленных на рынке объектов офисной недвижимости	ул. Алексея Толстого, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Революционная, ул. Авроры, ул. Водников, ул. Дачная, ул. Ерошевского, Заводское ш., Карла Маркса пр-кт, Кирова пр-т, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, ул. Молодогвардейская, Московское ш., ул. Осипенко, ул. Урицкого, ул. Ленинградская	ул. Алексея Толстого, ул. Аэродромная, ул. Водников, ул. Гагарина, ул. Галактионовская, ул. Дыбенко, ул. Ерошевского, Карла Маркса пр-кт, ул. Красноармейская, ул. Куйбышева, ул. Ленинская, Московское ш., ул. Ново-Садовая, ул. Осипенко, ул. Революционная, ул. Ленинградская, ул. Победы

Показатели	Сегмент рынка		
	Рынок аренды		Рынок продажи
Преобладающий тип предложений по объектам офисной недвижимости г. Самара: аренда/купля-продажа	аренда – по количеству объектов аренда – по площади объектов		
Типичный состав включаемых в арендную ставку операционных расходов объектов офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2021 г.	<ul style="list-style-type: none"> • затраты на уборку, охрану объекта, • затраты на управление и заключение договоров аренды, • затраты на оплату обслуживающего персонала, • затраты на вывоз мусора, • затраты на содержание территории и автостоянку, • налог на имущество, • плата за землю, • страхование, • резервы на замещение. 		
Показатель ⁴	Среднее	Расширенный интервал	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	17,9%	12,0%	23,8%
Процент недозагрузки при сдаче в аренду. (Офисно - торговые объекты свободного назначения и сходные объектов недвижимости)	12,5%	7,2%	17,7%

Таблица 6.7 Основные источники информации по рынку офисной недвижимости г. Самара по состоянию на 2 квартал 2021 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/

6.3.6 Сегмент крупноформатных офисных объектов (бизнес-центры) г. Самара⁵

Одна из тенденций коммерческой недвижимости Самары в 2020-2021 гг. связана с сегментом офисной недвижимости. Качественные офисные площади показывают положительную динамику спроса и хороший процент заполняемости. Но все же городу нужны новые объекты в этом формате. Офисные центры классов А и В, расположенные в разных частях города, но в зоне хорошей транспортной доступности и с собственной развитой инфраструктурой, определенно будут востребованы рынком.

Распределение бизнес-центров в географии г. Самара отражено на карте:

⁴ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

⁵ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.



Рисунок 6.4 Распределение бизнес-центров г. Самара

Во 2 квартале 2021 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно).

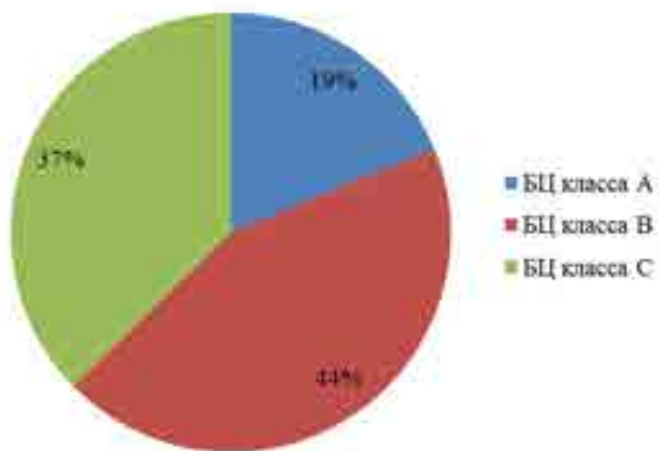


Рисунок 6.5 Структура рынка качественных БЦ г. Самара, по состоянию на 2 квартал 2021 года, % от общей площади

Информация о наличии свободных площадей в аренду и арендных ставках на офисные помещения в классифицируемых бизнес-центрах по большей части носит закрытый характер и не всегда предоставляется.

Из открытых источников и переговоров с отделами аренды было выяснено, что показатель свободных площадей в БЦ Самары по итогам 2 квартала 2021 года составил около 12,3% — это порядка 56,5 тыс. кв.м. В течение последнего года доля вакантных площадей в качественных БЦ Самары повышалась, однако еще не достигла докризисного уровня.

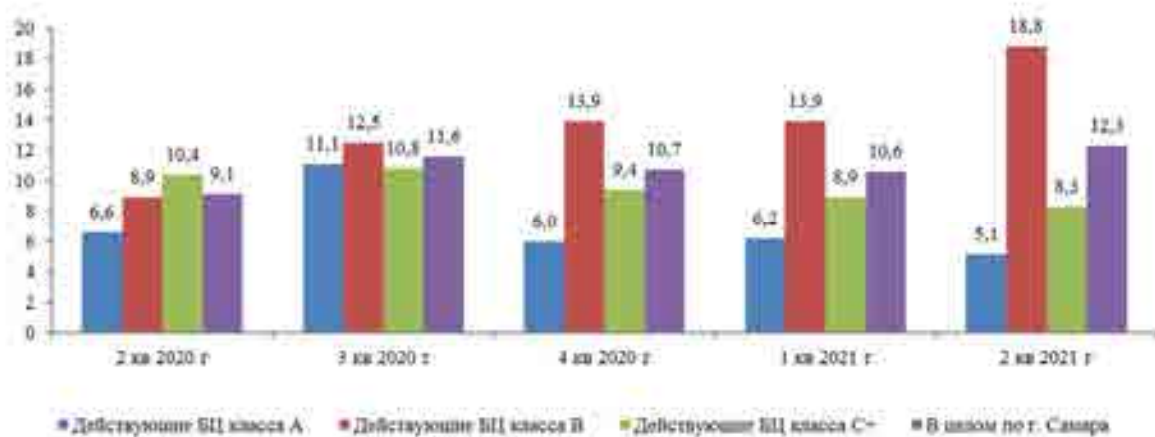


Рисунок 6.6 Доля вакантных площадей (средние значения) в бизнес-центрах г. Самара, 2020-2021 гг., % к общей площади



Рисунок 6.7 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес., вкл. НДС
 Во 2 квартале 2021 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем –793 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 457 руб./кв.м/мес.

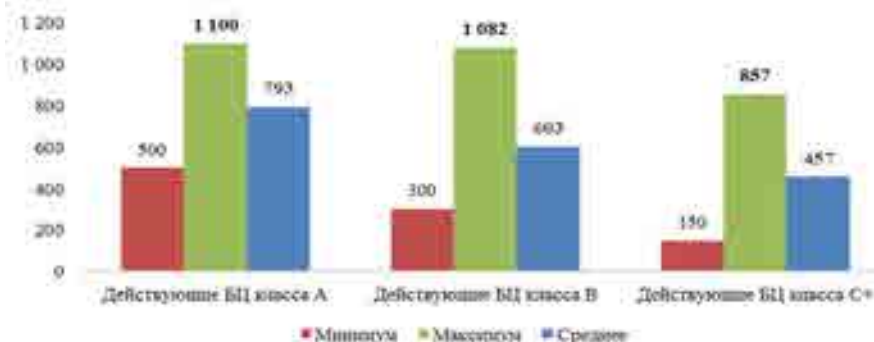


Рисунок 6.8 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения арендной ставки офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес., вкл. НДС

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки **офисных помещений в бизнес-центрах г. Самара**, относятся:

- тип постройки здания (класс А, В, С);
- наличие, количество и качественная характеристика автомобильного и пешеходного трафика;
- наличие парковочных мест.

6.3.7 Сегмент аренды офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара⁶

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 29% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).

⁶ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

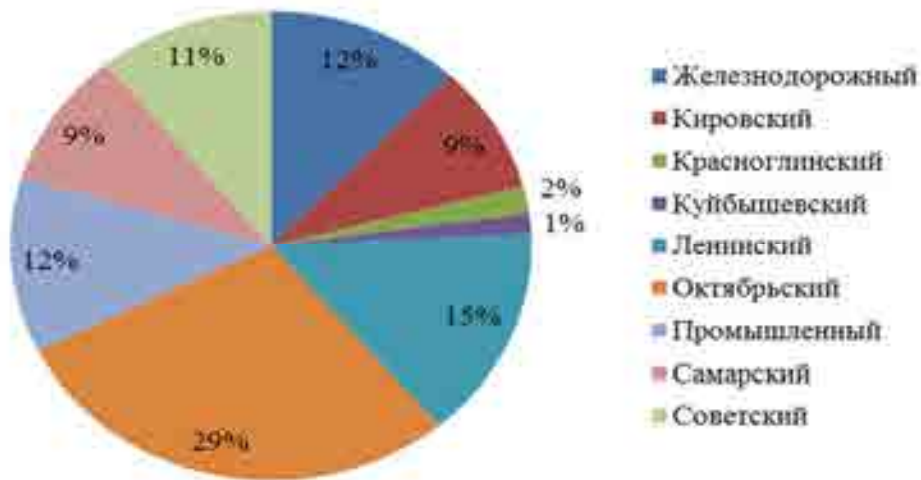


Рисунок 6.9 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду во 2 квартале 2021 года составил около 121,7 тыс. кв.м.

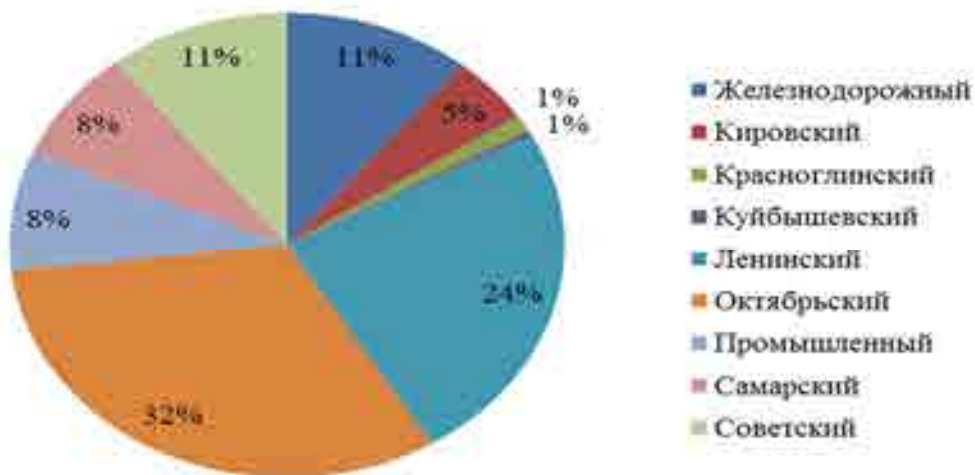


Рисунок 6.10 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (52%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.

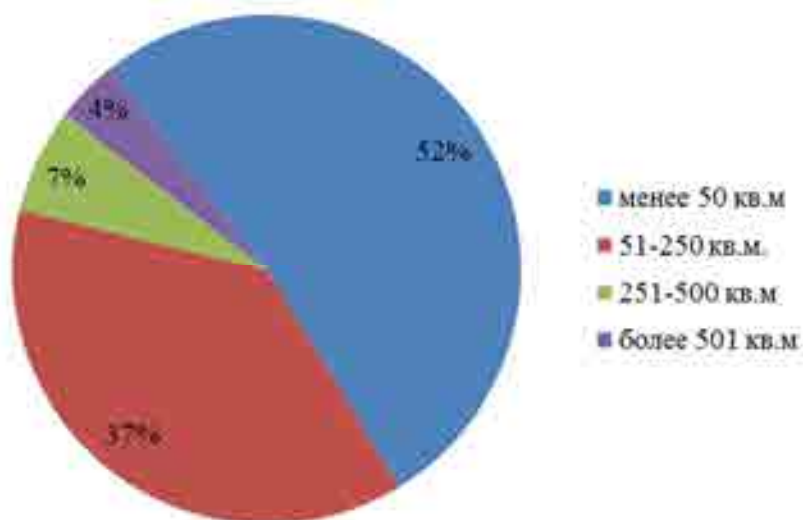


Рисунок 6.11 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара в аренду по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Средний размер офисной недвижимости, выставленных в аренду в г. Самара во 2 квартале 2021 г., составляет 121 кв.м.

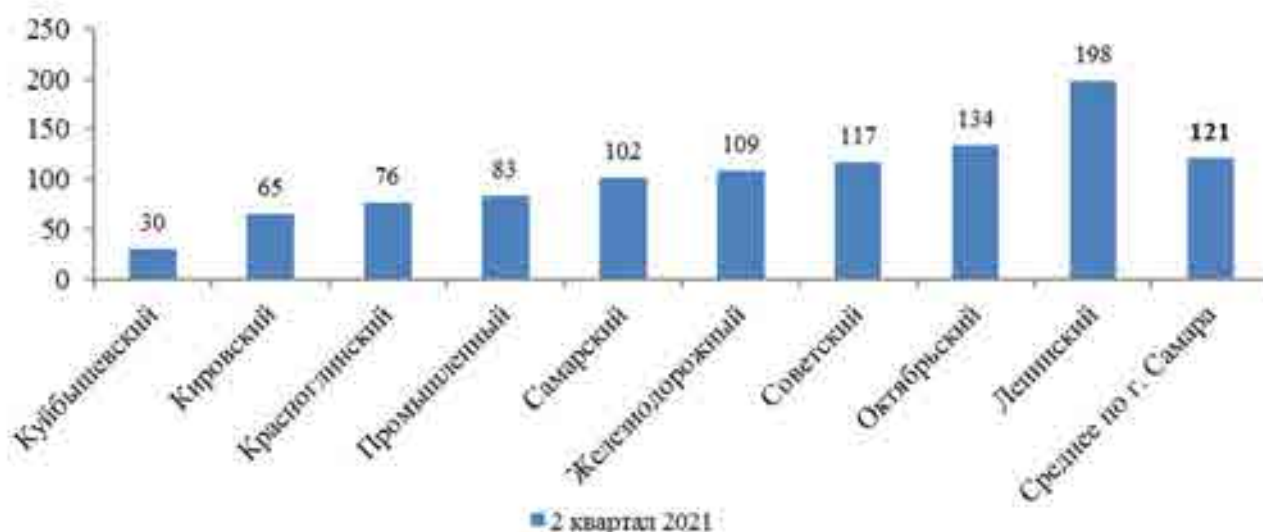


Рисунок 6.12 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных в аренду в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

Снижение арендной ставки (-14,2%) на рынке офисной недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки по городу. И в конце года средняя цена вышла на докризисный уровень 2013 года.



Рисунок 6.13 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составила 508 руб./кв.м/мес., что на 0,7% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 6.14 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения арендной ставки офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Минимальное значение цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости г. Самара составляет 156 руб./кв.м/мес. в Советском районе (офисное помещение площадью 556 кв.м на ул. Печерская, 151).

Самые дорогие объекты офисной недвижимости в Самаре располагаются на оживленных перекрестках и магистралях с высокими автомобильным и пешеходным трафиком. Максимальное значение во 2 квартале 2021 года – 1 095 руб./кв.м/мес. в Октябрьском районе (офисное помещение 164,4 кв.м на ул. Авроры, 150/1).

В целом же центральные районы города (Ленинский и Октябрьский) на протяжении последних лет держат лидирующие позиции по уровню арендной ставки.

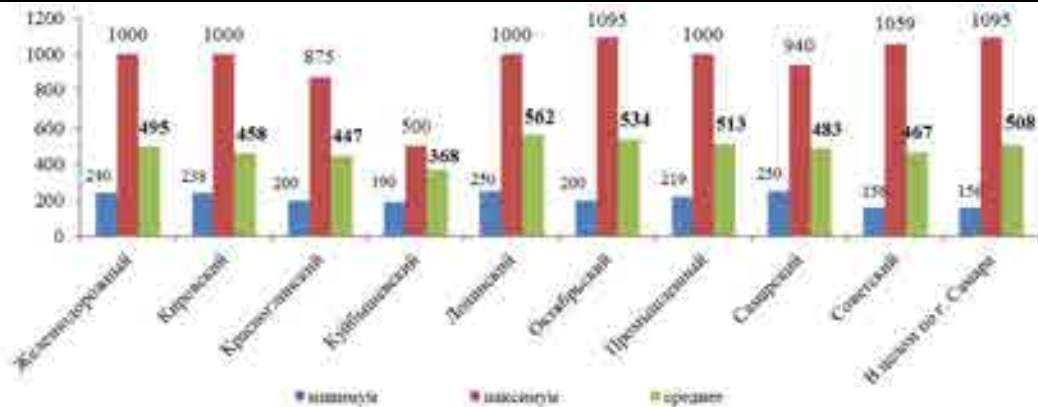


Рисунок 6.15 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м/мес. Во 2 квартале 2021 года средняя арендная ставка в объектах офисной недвижимости площадью менее 50 кв.м – 519 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в крупных объектах офисной недвижимости – в среднем 475 руб./кв.м/мес.

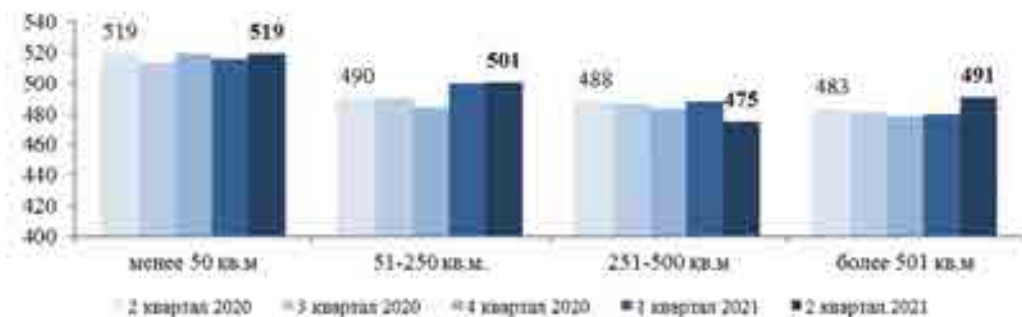


Рисунок 6.16 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Величина скидки на торг по аренде офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,0%-14,0% и в среднем составляет 9,5%⁷.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на величину арендной ставки **офисной недвижимости г. Самара**, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города. Близость к общегородским магистралям;
- близость к остановкам общественного транспорта;
- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- тип постройки здания (встроенное/отдельное здание);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности других бизнес-объектов);
- общее физическое состояние помещения;

⁷ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- состояние внутренней отделки помещения.

6.3.8 Сегмент продажи офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара⁸

По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 39% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.

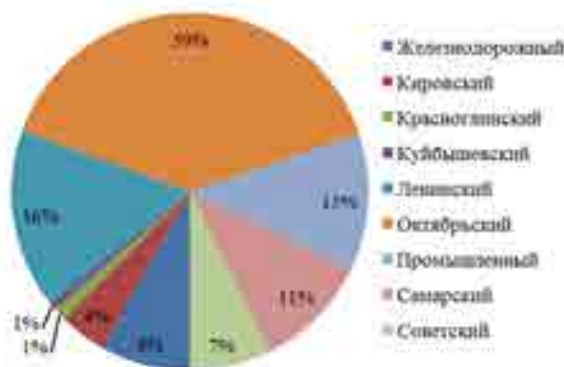


Рисунок 6.17 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу во 2 квартале 2021 года составил около 71,09 тыс. кв.м.

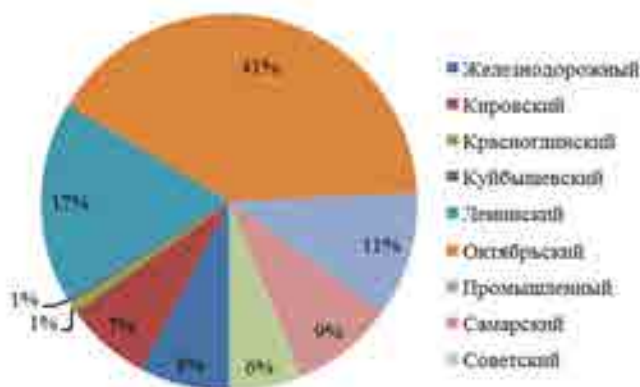


Рисунок 6.18 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общей площади в кв.м

⁸ Стоимость показателей приведены с учетом НДС, без учета скидки на торг.

Во 2 квартале 2021 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв.м. до 250 кв.м (62%).

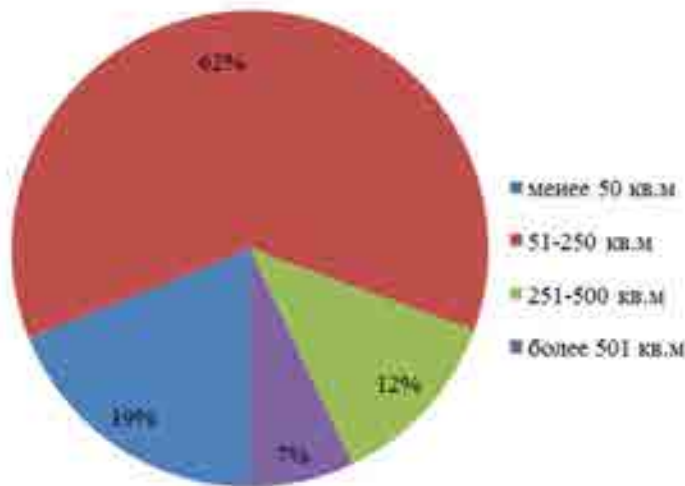


Рисунок 6.19 Структура предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара на продажу по общей площади по состоянию на 2 квартал 2021 г., % от общего количества в шт.

Средний размер предложения офисных площадей, выставленных на продажу в г. Самара во 2 квартале 2021 г., составляет 214 кв.м.

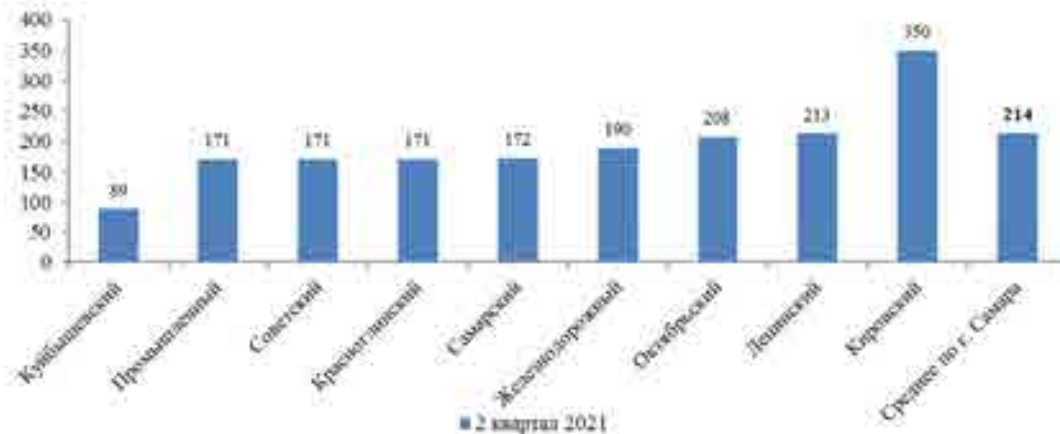


Рисунок 6.20 Средний размер предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях, выставленных на продажу в г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 года, кв.м

Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2020 года отмечается период небольшого повышения цены предложения и стагнация во 2 квартале 2021 года. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.



Рисунок 6.21 Динамика среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2013-2021 гг., руб./кв.м

Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составил 49,9 тыс. руб./кв.м., что на 0,5% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2021 года.



Рисунок 6.22 Динамика максимального, минимального и среднего значения цены предложения офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м

Относительно распределения по административным районам наиболее дорогие предложения по данным на 2 квартал 2021 года сосредоточены в Ленинском районе (в среднем 55,8 тыс. руб./кв.м). Наиболее дешевые офисные площади предлагаются в Красноглинском районе (в среднем 37,8 тыс. руб./кв.м) и Куйбышевском районе (в среднем 38,9 тыс. руб./кв.м).

Минимальное значение цены предложения объектов офисной недвижимости составляет 18,4 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 676 кв.м на ул. Ерошевского, 3А). Максимальное значение – 92,8 тыс. руб./кв.м в Октябрьском районе (офисное помещение площадью 215,5 кв.м на ул. Лесная, 31).

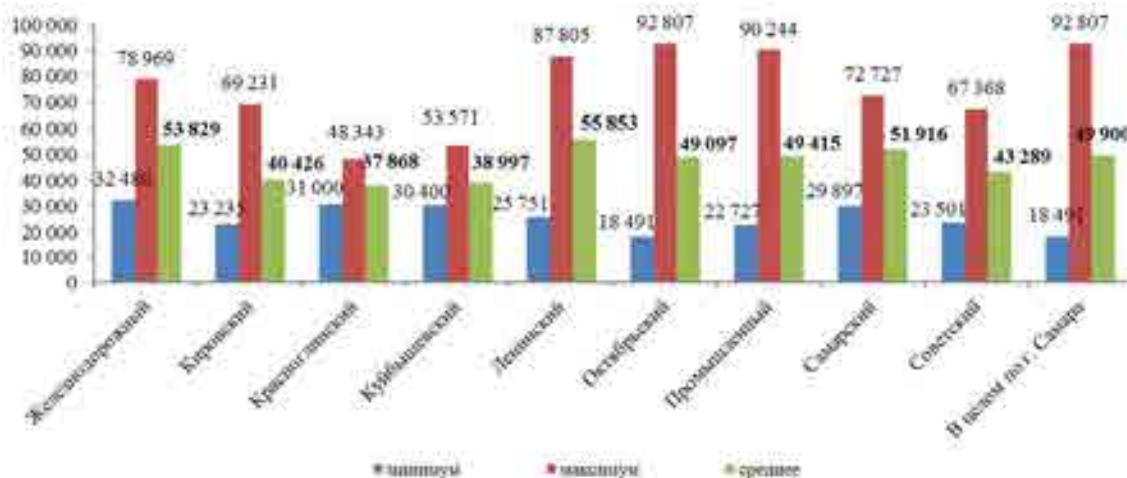


Рисунок 6.23 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара по административным районам по состоянию на 2 квартал 2021 г., руб./кв.м

С позиции размера площадей в сегменте продажи объектов офисной недвижимости крупные предложения более 501 кв.м дешевле объектов площадью менее 50 кв.м (в среднем 40,3 тыс. руб./кв.м и 54,5 тыс. руб./кв.м соответственно).

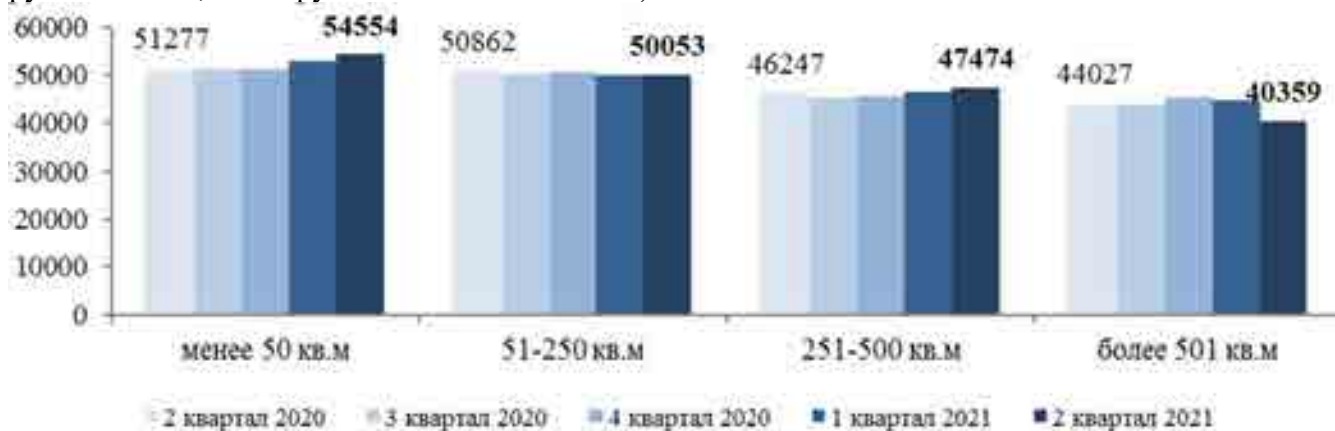


Рисунок 6.24 Динамика среднего значения цены предложения объектов офисной недвижимости и помещений в низкокласных офисных зданиях г. Самара с разбивкой по общей площади, 2020-2021 гг., руб./кв.м

Величина скидки на торг по продаже офисных объектов г. Самара находится в диапазоне 5,9%-15,6% и в среднем составляет 10,8%⁹.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость **офисной недвижимости г. Самара**, относятся:

- расположение здания в границах делового центра города. Близость к общегородским магистралям;
- близость к остановкам общественного транспорта;

⁹ Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.- ООО «ИНФОРМ-Оценка», Нижний Новгород 2020.

- удобство подъезда к объекту и наличие препятствий к подъездам (ж/д переезды, мосты, овраги и т.п.);
- наличие парковочных мест;
- тип постройки здания (встроенное/отдельное здание);
- конкурентное окружение (наличие в пешей доступности других бизнес-объектов);
- общее физическое состояние помещения;
- состояние внутренней отделки помещения.

6.3.9 Анализ структуры спроса на рынке офисной недвижимости г. Самара

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2021 года составляет 121 сут. Максимальный срок экспозиции во 2 квартале 2021 года установлен в Железнодорожном районе – 133 сут. Минимальный срок экспозиции у объектов офисной недвижимости в аренду в Красноглинском районе (109 сут.).

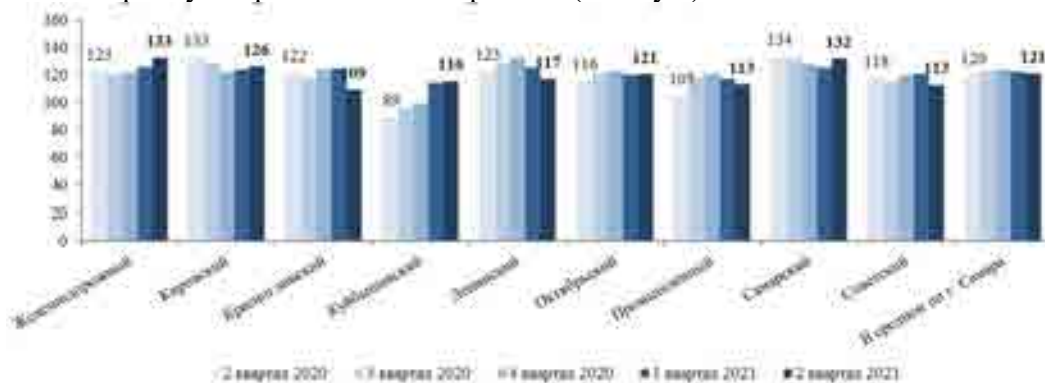


Рисунок 6.25 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

В сегменте аренды наибольшим спросом пользуются объекты офисной недвижимости площадью до 50 кв.м. Средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2021 года составляет 118 сут. Наибольшая экспозиция у объектов с площадью более 501 кв.м – 138 сут.

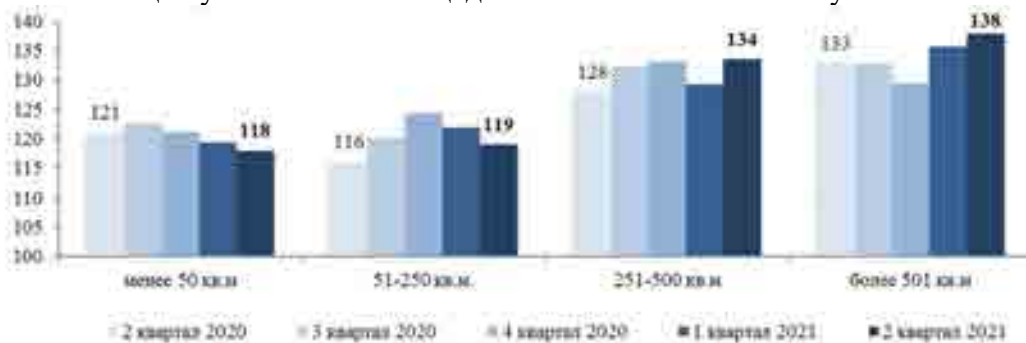


Рисунок 6.26 Средние сроки экспозиции по аренде объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составляет 123 сут. Максимальное значение срока экспозиции установилось в Советском и Октябрьском районах (в среднем 130 сут.), а минимальное среднее значение – в Красноглинском районе (98 сут.).

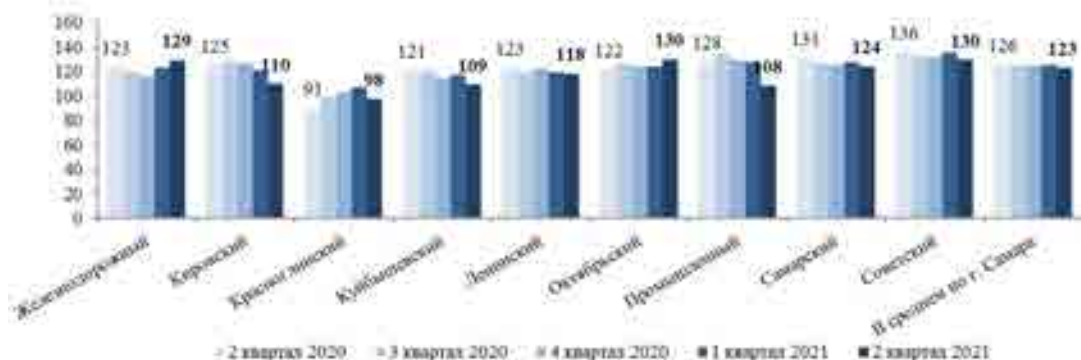


Рисунок 6.27 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара по административным районам, 2020-2021 гг., сут.

В сегменте продажи наибольшим спросом пользуются небольшие объекты офисной недвижимости. Средний срок экспозиции таких объектов во 2 квартале 2021 года составляет 108 сут. Наибольшая экспозиция у крупных объектов более 501 кв.м – 131 сут.

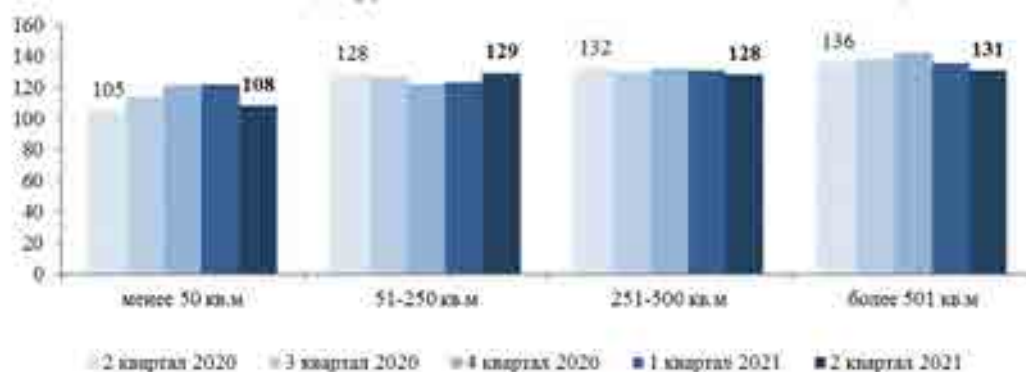


Рисунок 6.28 Средние сроки экспозиции по продаже объектов офисной недвижимости г. Самара в зависимости от их площади за 2020-2021 гг., сут.

6.3.10 Сновные тенденции рынка офисных площадей г. Самара СЕГМЕНТ ОТДЕЛЬНОСТОЯЩИХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

- Во 2 квартале 2021 года структура качественных БЦ осталась неизменной: практически одинаковую долю площадей занимают бизнес-центры класса В и С (по 44% и 37% соответственно).
- Во 2 квартале 2021 года средняя доля вакантных площадей по городу Самара составила 12,3% — это порядка 56,5 тыс. кв.м.
- Во 2 квартале 2021 года наиболее высокая арендная ставка в бизнес-центрах класса А г. Самара в среднем – 793 руб./кв.м/мес. Наиболее низкая арендная ставка в действующих бизнес-центрах класс С – в среднем 457 руб./кв.м/мес.

СЕГМЕНТ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОГО ФОРМАТА И ПОМЕЩЕНИЙ В НИЗКОКЛАССНЫХ ОФИСНЫХ ЗДАНИЯХ

- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте аренды объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города 29% экспозиции приходится на Октябрьский район. Меньше всего офисных помещений в Куйбышевском и Красноглинском районах (1% и 2%, соответственно).
- Совокупный объем предложения офисных площадей в аренду во 2 квартале 2021 года составил около 121,7 тыс. кв.м.
- В структуре предложений офисных объектов г. Самара по-прежнему преобладают помещения небольших площадей – до 50 кв. м (52%). Предложения больших площадей (более 501 кв.м) занимают на рынке всего 4%.
- Снижение арендной ставки (-14,2%) на рынке офисной недвижимости Самары происходило на протяжении трех лет (с 2015 по 2017 год). Однако с начала 2018 года отмечается динамика роста арендной ставки по городу. И в конце года средняя цена вышла на докризисный уровень 2013 года.
- Средняя арендная ставка на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составила 508 руб./кв.м/мес., что на 0,7% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,3% выше, чем в 1 квартале 2021 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара в аренду во 2 квартале 2021 года составляет 121 сут.
- По состоянию на 2 квартал 2021 года в сегменте продажи объектов офисной недвижимости г. Самара при распределении предложений по административным районам города примерно 39% экспозиции приходится на центральный район – Октябрьский.
- Совокупный объем предложения офисных площадей на продажу во 2 квартале 2021 года составил около 71,09 тыс. кв.м.
- Во 2 квартале 2021 года в структуре предложений по размеру площади офисных объектов в продажу преобладают помещения от 51 кв м. до 250 кв.м (62%).
- Как и в сегменте аренды сегмент продажи офисной недвижимости показывал снижение цены предложения (-6,3%) на рынке Самары с 2015 по 2017 год. Однако с начала 2020 года отмечается период небольшого повышения цены предложения и стагнация во 2 квартале 2021 года. И в начале года средняя цена выше докризисного уровня 2013 года.
- Средний уровень цены продажи на объекты офисной недвижимости по состоянию на 2 квартал 2021 года составил 49,9 тыс. руб./кв.м., что на 0,5% выше, чем во 2 квартале 2020 года и на 0,2% выше, чем в 1 квартале 2021 года.
- Средний срок экспозиции офисных площадей г. Самара на продажу во 2 квартале 2021 года составляет 123 сут.

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

6.3.11 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.).

6.3.12 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;

6.3.13 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	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
8	Площадь, кв.м.	930,20	850,00	3 252,00	1 497,70	284,00
9	Стоимость, руб.	60 000 000,00	30 000 000,00	85 000 000,00	50 000 000,00	14 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	64 502,26	35 294,12	26 137,76	33 384,52	51 056,34
11	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-04
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
13	Этаж расположения	4	3	2	1,2,3	4,5
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
15	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/252006406/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/229330779/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251336703/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251467196/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/241075402/

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.

6.3.14 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 26 000 руб. за один квадратный метр до 65 000 руб. за один квадратный метр для помещений офисного назначения.

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

Имущество (активы)	<p>образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p> <p>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>)</p>
Недвижимое имущество	<p>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>)</p>
Движимое имущество	<p>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>)</p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:</p> <p>Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.</p> <p>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>)</p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>

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

Неустрашимое
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 сравнения, 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 дисконтированную) 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 лица, 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей 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 использованию 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 Оценка «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 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером: 63:01:0622001:405

По результатам проведенного осмотра Нежилое помещения с кадастровыми номерами 63:01:0622001:405 представляет собой коридоры и санузлы, другие места общего пользования некоммерческого характера. Собственник не имеет возможности использовать нежилое помещение с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ним.

Ввиду наличия существенных ограничений по использованию объекта оценки, в том числе невозможностью их использования в коммерческих целях, Оценщик счел необходимым ввести специальное допущение, что убытки, приходящиеся на особенности фактического использования оцениваемых объектов сопоставимы с убытками от публичного сервитута.

В «Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут», опубликованной на сайте ОЦЕНЩИК.РУ (ссылка: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301>), определен дискретный диапазон изменения значений факторов убытка (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими. Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется Оценщиком экспертным методом.

Перечень факторов, учитываемых при определении доли стоимости, приходящейся на убытки в следствии наличия ограничений/обременений:

- доля, занятая сервитутом, в общей площади объекта;
- степень ограничения пользования объектом в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение объектом (отчуждение или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиком был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для объектов оценки. Согласно заданию на оценку и визуальному осмотру объектов оценки, проведенному Оценщиком, при оценке учитывалось следующее:

- фактическое использование 100% площади объектов оценки – коридор, санузел и другие места общего пользования некоммерческого характера;
- собственник не имеет возможности использовать объект с коммерческими целями, существует только необходимость ухода за ним;
- по фактическому использованию объект используется арендаторами и собственниками постоянно;
- фактическое использование препятствует совершению сделок с объектом, так как он являются неотъемлемой частью единого, а также не представляют интереса для потенциальных покупателей на рынке, так как фактически не может использоваться с коммерческими целями.

Анализ значений факторов для объектов оценки и расчет доли стоимости, приходящейся на убытки

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Средняя, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение объектом	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-04
 Глава 9 Расчет стоимости: Нежилого помещения с кадастровым номером:
 63:01:0622001:405
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
	значительное ограничение при совершении сделок				как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	0	4
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	400,00%
Итого	400,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки	100,00%				

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, Оценщик получил итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствии особенностей фактического использования оцениваемого объекта в размере 100,00% от их стоимости.

Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе.

Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ.

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости объекта, в размере 1,00 руб. за одну позицию.

Расчет стоимости Нежилого помещения с кадастровым номером 63:01:0622001:405 по сравнительному и доходному подходам не производится из-за невозможности коммерческого использования и отсутствия на рынке недвижимости объектов аналогов помещений данного типа.

10 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.

10.1 Объекты-аналоги – помещения офисного назначения

№, 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	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
8	Площадь, кв.м.	930,20	850,00	3 252,00	1 497,70	284,00
9	Стоимость, руб.	60 000 000,00	30 000 000,00	85 000 000,00	50 000 000,00	14 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	64 502,26	35 294,12	26 137,76	33 384,52	51 056,34
11	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
13	Этаж расположения	4	3	2	1,2,3	4,5
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
15	Функциональное назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-04
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок общей площадью 3 013,00 кв.м.

16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/252006406/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/229330779/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251336703/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/251467196/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/241075402/
----	--------------------	---	---	---	---	---

10.2 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 454, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 6,0-15,0% в меньшую сторону.

Таблица 454. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0 11	0 05	0 17
2	Санкт-Петербург	0 07	0 03	0 07
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0 11	0 06	0 15
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0 08	0 04	0 13
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0 09	0 05	0 13

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А.

В рамках данного отчета корректировка составит – 11,00% как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

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

Корректировка на местоположение объекта

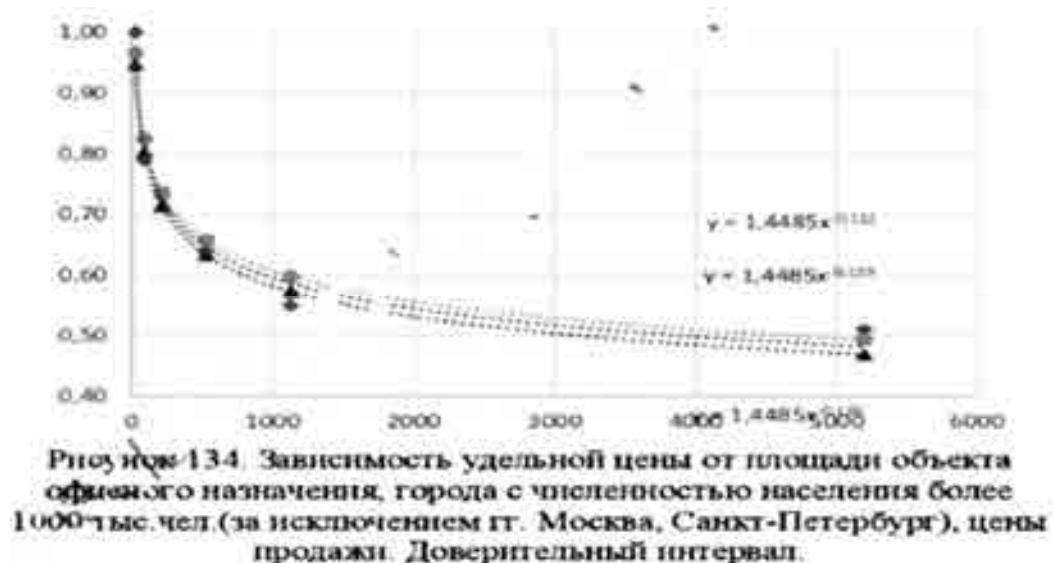
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и выбранного объекта-аналога.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности районах города (центральная часть города), а так же на основании проведенного Оценщиком анализа, показывающего единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины в результате чего введение корректировки не требуется.

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. 134, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.134.

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.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 408 корректировка составляет:

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	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, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 408

Корректировка на этаж расположения объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 276 корректировка составляет:

Таблица 276. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербург), аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.47
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.23
	подвал	0.68	0.71	0.81	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 276

10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:408

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		60 000 000	30 000 000	85 000 000	50 000 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	269,30	930,20	850,00	3 252,00	1 497,70	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		64 502,26	35 294,12	26 137,76	33 384,52	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		36 238,97				
	Коэффициент вариации		34,56%				
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		53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%

	Корректировка ед. цены		-5 912,71	-3 882,35	-2 395,96	-3 060,25	-4 680,16
	Скорректированная ед. цена		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
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		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
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		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	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		47 839,20	31 411,80	19 385,50	24 760,20	37 866,80
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		47 839,20	31 411,80	19 385,50	24 760,20	37 866,80
12	Площадь, кв.м	269,30	930,2	850,0	3 252,0	1 497,7	284,0
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,7037	0,5998	0,6068	0,5103	0,5640	0,6989
	Корректировка		17,32%	15,97%	37,90%	24,77%	0,69%
	Корректировка ед. цены		8 285,75	5 016,46	7 347,10	6 133,10	261,28
	Скорректированная ед. цена		56 124,95	36 428,26	26 732,60	30 893,30	38 128,08
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-5 612,50	-3 642,83	0,00	-3 089,33	-3 812,81
	Скорректированная ед. цена		50 512,45	32 785,43	26 732,60	27 803,97	34 315,27
14	Этаж расположения	1	4	3	2	1,2,3	4,5
	Корректировка		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Корректировка ед. цены		2 525,62	1 639,27	1 336,63	1 390,20	1 715,76
	Скорректированная ед. цена		53 038,07	34 424,70	28 069,23	29 194,17	36 031,03
	Среднее значение, руб./кв.м		36 151,44				
15	Коэффициент вариации		27,73%				
16	Число внесенных корректировок	19,00	4	4	3	4	4

17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-713,8	-869,4	6 287,8	1 373,7	-6 515,9
18	Относительная величина внесенных корректировок		-1,11%	-2,46%	24,06%	4,11%	-12,76%
		1,00	0,211	0,211	0,158	0,211	0,211
		25,29	4,739	4,739	6,329	4,739	4,739
19	Удельный вес	1,00	0,187	0,187	0,250	0,187	0,187
20	Удельная стоимость		9 918,12	6 437,42	7 017,31	5 459,31	6 737,80
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	35 569,96					

10.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:410

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		60 000 000	30 000 000	85 000 000	50 000 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	461,50	930,20	850,00	3 252,00	1 497,70	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		64 502,26	35 294,12	26 137,76	33 384,52	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		36 238,97				
	Коэффициент вариации		34,56%				
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		53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%

	Корректировка ед. цены		-5 912,71	-3 882,35	-2 395,96	-3 060,25	-4 680,16
	Скорректированная ед. цена		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
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		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
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		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	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		47 839,20	31 411,80	19 385,50	24 760,20	37 866,80
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		47 839,20	31 411,80	19 385,50	24 760,20	37 866,80
12	Площадь, кв.м	461,50	930,2	850,0	3 252,0	1 497,7	284,0
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,6565	0,5998	0,6068	0,5103	0,5640	0,6989
	Корректировка		9,45%	8,19%	28,65%	16,40%	-6,07%
	Корректировка ед. цены		4 520,80	2 572,63	5 553,95	4 060,67	-2 298,51
	Скорректированная ед. цена		52 360,00	33 984,43	24 939,45	28 820,87	35 568,29
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		0,00%	0,00%	12,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	2 992,73	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		52 360,00	33 984,43	27 932,18	28 820,87	35 568,29
14	Этаж расположения	4	4	3	2	1,2,3	4,5
	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		52 360,00	33 984,43	27 932,18	28 820,87	35 568,29
	Среднее значение, руб./кв.м		35 733,15				
15	Коэффициент вариации		27,57%				
16	Число внесенных корректировок	11,00	2	2	3	2	2

17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 391,9	-1 309,7	6 150,7	1 000,4	-6 978,7
18	Относительная величина внесенных корректировок		-2,16%	-3,71%	23,53%	3,00%	-13,67%
		1,00	0,182	0,182	0,273	0,182	0,182
		25,64	5,495	5,495	3,663	5,495	5,495
19	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
20	Удельная стоимость		11 205,04	7 272,67	3 994,30	6 167,67	7 611,61
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	36 251,29					

10.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:413

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		60 000 000	30 000 000	85 000 000	50 000 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	270,50	930,20	850,00	3 252,00	1 497,70	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		64 502,26	35 294,12	26 137,76	33 384,52	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		36 238,97				
	Коэффициент вариации		34,56%				
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		53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-5 912,71	-3 882,35	-2 395,96	-3 060,25	-4 680,16

	Скорректированная ед. цена		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
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		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
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		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	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		47 839,20	31 411,80	19 385,50	24 760,20	37 866,80
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		47 839,20	31 411,80	19 385,50	24 760,20	37 866,80

12	Площадь, кв.м		270,50	930,2	850,0	3 252,0	1 497,7	284,0
	свободный член		1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень		-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у		0,7033	0,5998	0,6068	0,5103	0,5640	0,6989
	Корректировка			17,26%	15,90%	37,82%	24,70%	0,63%
	Корректировка ед. цены			8 257,05	4 994,48	7 331,60	6 115,77	238,56
	Скорректированная ед. цена			56 096,25	36 406,28	26 717,10	30 875,97	38 105,36
13	Тип отделки	Требуется косметического ремонта		Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка			-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены			-5 609,63	-3 640,63	0,00	-3 087,60	-3 810,54
	Скорректированная ед. цена			50 486,62	32 765,65	26 717,10	27 788,37	34 294,82
14	Этаж расположения	2		4	3	2	1,2,3	4,5
	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			50 486,62	32 765,65	26 717,10	27 788,37	34 294,82
	Среднее значение, руб./кв.м			34 410,51				
15	Коэффициент вариации			27,73%				
16	Число внесенных корректировок	14,00		3	3	2	3	3
17	Абсолютная величина внесенных корректировок			-3 265,3	-2 528,5	4 935,6	-32,1	-8 252,1

18	Относительная величина внесенных корректировок		-5,06%	-7,16%	18,88%	-0,10%	-16,16%
		1,00	0,214	0,214	0,143	0,214	0,214
		25,69	4,673	4,673	6,993	4,673	4,673
19	Удельный вес	1,00	0,182	0,182	0,272	0,182	0,182
20	Удельная стоимость		9 188,56	5 963,35	7 267,05	5 057,48	6 241,66
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	33 718,10					

10.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок - Нежилое помещение, 63:01:0622001:412

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		60 000 000	30 000 000	85 000 000	50 000 000	14 500 000
3	Площадь объекта, кв.м	541,30	930,20	850,00	3 252,00	1 497,70	284,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС		64 502,26	35 294,12	26 137,76	33 384,52	51 056,34
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
5	Среднее значение, руб./кв.м		36 238,97				
	Коэффициент вариации		34,56%				
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		53 751,88	35 294,12	21 781,47	27 820,43	42 546,95
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-5 912,71	-3 882,35	-2 395,96	-3 060,25	-4 680,16

	Скорректированная ед. цена		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
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		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
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		47 839,17	31 411,77	19 385,51	24 760,18	37 866,79
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А	Самарская область, Самара, ул. Ерошевского, 5
	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		47 839,20	31 411,80	19 385,50	24 760,20	37 866,80
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		47 839,20	31 411,80	19 385,50	24 760,20	37 866,80

12	Площадь, кв.м	541,30	930,2	850,0	3 252,0	1 497,7	284,0
	свободный член	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485	1,4485
	степень	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290	-0,1290
	у	0,6431	0,5998	0,6068	0,5103	0,5640	0,6989
	Корректировка		7,22%	5,98%	26,02%	14,02%	-7,98%
	Корректировка ед. цены		3 453,99	1 878,43	5 044,11	3 471,38	-3 021,77
	Скорректированная ед. цена		51 293,19	33 290,23	24 429,61	28 231,58	34 845,03
13	Тип отделки	Требуется капитальный ремонт	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Требуется косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-11,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-10 771,57	-6 990,95	-2 687,26	-5 928,63	-7 317,46
	Скорректированная ед. цена		40 521,62	26 299,28	21 742,35	22 302,95	27 527,57
14	Этаж расположения	подвал	4	3	2	1,2,3	4,5
	Корректировка		-29,00%	-29,00%	-29,00%	-29,00%	-29,00%
	Корректировка ед. цены		-11 751,27	-7 626,79	-6 305,28	-6 467,86	-7 983,00
	Скорректированная ед. цена		28 770,35	18 672,49	15 437,07	15 835,09	19 544,57
	Среднее значение, руб./кв.м		19 651,91				
15	Коэффициент вариации		27,46%				
16	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4
17	Абсолютная величина внесенных корректировок		-24 981,5	-16 621,6	-6 344,4	-11 985,3	-23 002,4

18	Относительная величина внесенных корректировок		-38,73%	-47,09%	-24,27%	-35,90%	-45,05%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
19	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
20	Удельная стоимость		5 754,07	3 734,50	3 087,41	3 167,02	3 908,91
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	19 651,91					

10.3 Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, без НДС, руб.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	35 569,96	269,30	9 578 990,23
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	36 251,29	461,50	16 729 970,34
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	33 718,10	270,50	9 120 746,05
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	19 651,91	541,30	10 637 578,88
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	-	100,04	1,00

Источник информации: расчет Оценщика

11 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:

11.1 Объекты-аналоги по аренде

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru	http://www.cian.ru
2	Описание	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4- й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а
8	Площадь, кв.м.	730,00	313,00	538,00	990,00	430,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	4 800,00	6 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	УСН	УСН	УСН
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	4 800,00	5 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
12	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
13	Этаж расположения	1	2	2	1	4
14	Состояние	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-04
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

15	Функциональное назначение	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)	Свободное (офисное)
16	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/265277937/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/268012087/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/266616549/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/264104132/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/271105324/

***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).**

11.2 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 466 корректировка составляет, корректировка на уторгование для объектов недвижимости «Офисные объекты класса С и ниже» из доверительного интервала составляет 5,0-13,0% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит минус 9,0% как среднее значение.

Таблица 466. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0 07	0 02	0 13
2	Санкт-Петербург	0 04	0 01	0 07
3	Города с численностью населения более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0 09	0 05	0 13
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0 07	0 03	0 11
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0 09	0 05	0 13

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020» 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, как и Объект оценки, расположены в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности районах города (центральная часть города), а так же на основании проведенного Оценщиком анализа, показывающего единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины в результате чего введение корректировки не требуется.

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. 136, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские помещения. Корректирующие коэффициенты и ставки для сравнительного подхода. Полная версия

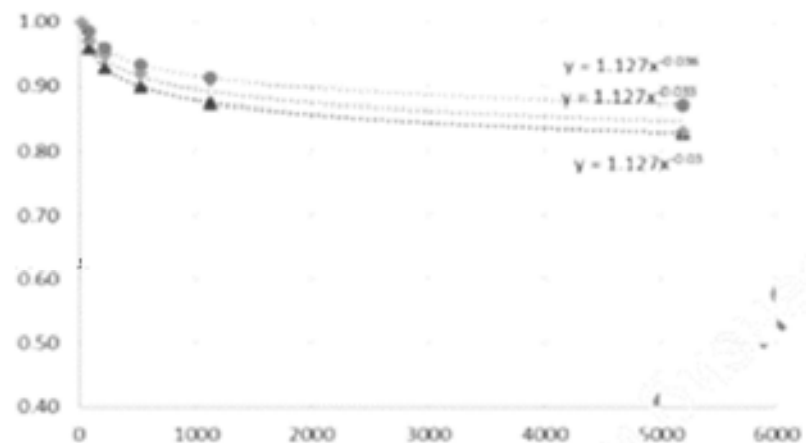


Рисунок 136. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки.
 Доверительный интервал.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», рис.136.

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.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 408 корректировка составляет:

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, Офисно – торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 408

Корректировка на этаж расположения объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 276 корректировка составляет:

Таблица 276. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города-миллионники (за исключением г.Москва и Санкт-Петербург), аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.47
	2 этаж и выше	0.96	1.00	1.14	1.41
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.23
	подвал	0.68	0.71	0.81	1.00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 276

Корректировка на состав арендной ставки

В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды».

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку) («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

При расчете величины арендной ставки оценщику необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих или если искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в открытых источниках без учета отдельных составляющих (коммунальные платежи, оплата связи, электроэнергия и другие).

Зачастую арендаторы передают объект недвижимости в аренду на условиях «коммунальные в цене, но электричество, водоснабжение по счетчикам». Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендатором дополнительно

При этом, как правило, коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление.

Помимо коммунальных платежей, в состав переменных операционных расходов по объекту недвижимости (зависящих от загрузки здания) входят эксплуатационные расходы, которые в свою очередь включают оплату по следующим статьям:

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;

- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

Отметим, что единая структура коммунальных и эксплуатационных расходов законодательством не установлена. Состав коммунальных и эксплуатационных расходов в каждом объявлении может различаться.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А. , табл. 167, доля коммунальных расходов составляет 8%.

4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:408

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800	6 000	4 200	6 000	3 435
3	Площадь объекта, кв.м	269,30	730,00	313,00	538,00	990,00	430,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800,00	6 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	5 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	480,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 800,00	5 000,00	4 200,00	5 520,00	3 435,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 591,00				
	Коэффициент вариации		17,44%				
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		4 800,00	5 000,00	4 200,00	5 520,00	3 435,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-432,00	-450,00	-378,00	-496,80	-309,15
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Склярченко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а
	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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,90
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,90
12	Площадь, кв.м	269,30	730,0	313,0	538,0	990,0	430,0
	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	0,9370	0,9066	0,9323	0,9158	0,8976	0,9226
	Корректировка		3,35%	0,50%	2,31%	4,39%	1,56%
	Корректировка ед. цены		146,33	22,75	88,29	220,52	48,76
	Скорректированная ед. цена		4 514,33	4 572,75	3 910,29	5 243,72	3 174,66
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-451,43	-457,28	-391,03	-524,37	-317,47
	Скорректированная ед. цена		4 062,90	4 115,47	3 519,26	4 719,35	2 857,19
16	Этаж расположения	1	1	2	2	1	4
	Корректировка		0,00%	5,00%	5,00%	0,00%	5,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	205,77	175,96	0,00	142,86
	Скорректированная ед. цена		4 062,90	4 321,24	3 695,22	4 719,35	3 000,05

	Среднее значение, руб./кв.м		3 959,75				
14	Коэффициент вариации		16,51%				
15	Число внесенных корректировок	18,00	3	4	4	3	4
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-737,1	-678,8	-504,8	-800,7	-435,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-15,36%	-11,31%	-12,02%	-13,35%	-12,66%
		1,00	0,167	0,222	0,222	0,167	0,222
		25,49	5,988	4,505	4,505	5,988	4,505
18	Удельный вес	1,00	0,235	0,177	0,177	0,235	0,177
19	Удельная стоимость		954,78	764,86	654,05	1 109,05	531,01
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 013,75					

11.2.2 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:410

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800	6 000	4 200	6 000	3 435
3	Площадь объекта, кв.м	461,50	730,00	313,00	538,00	990,00	430,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800,00	6 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	5 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	480,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 800,00	5 000,00	4 200,00	5 520,00	3 435,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 591,00				
	Коэффициент вариации		17,44%				
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		4 800,00	5 000,00	4 200,00	5 520,00	3 435,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-432,00	-450,00	-378,00	-496,80	-309,15
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а
	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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,90
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,90
12	Площадь, кв.м	461,50	730,0	313,0	538,0	990,0	430,0
	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	0,9205	0,9066	0,9323	0,9158	0,8976	0,9226
	Корректировка		1,53%	-1,27%	0,51%	2,55%	-0,23%
	Корректировка ед. цены		66,83	-57,79	19,49	128,09	-7,19
	Скорректированная ед. цена		4 434,83	4 492,21	3 841,49	5 151,29	3 118,71
13	Тип отделки	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная 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		4 434,83	4 492,21	3 841,49	5 151,29	3 118,71
16	Этаж расположения	4	1	2	2	1	4
	Корректировка		-4,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-177,39	0,00	0,00	-206,05	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 257,44	4 492,21	3 841,49	4 945,24	3 118,71

	Среднее значение, руб./кв.м		4 131,02				
14	Коэффициент вариации		16,76%				
15	Число внесенных корректировок	12,00	3	2	2	3	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-542,6	-507,8	-358,5	-574,8	-316,3
17	Относительная величина внесенных корректировок		-11,30%	-8,46%	-8,54%	-9,58%	-9,21%
		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		655,65	1 037,70	887,38	761,57	720,42
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 062,72					

11.2.3 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:413

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800	6 000	4 200	6 000	3 435
3	Площадь объекта, кв.м	270,50	730,00	313,00	538,00	990,00	430,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800,00	6 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	5 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	480,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 800,00	5 000,00	4 200,00	5 520,00	3 435,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 591,00				
	Кoeffициент вариации		17,44%				
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		4 800,00	5 000,00	4 200,00	5 520,00	3 435,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-432,00	-450,00	-378,00	-496,80	-309,15
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ершовского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а

	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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,90
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,90
12	Площадь, кв.м	270,50	730,0	313,0	538,0	990,0	430,0
	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	0,9368	0,9066	0,9323	0,9158	0,8976	0,9226
	Корректировка		3,33%	0,48%	2,29%	4,37%	1,54%
	Корректировка ед. цены		145,45	21,84	87,52	219,51	48,14
	Скорректированная ед. цена		4 513,45	4 571,84	3 909,52	5 242,71	3 174,04
13	Тип отделки	Требует косметического ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-451,35	-457,18	-390,95	-524,27	-317,40
	Скорректированная ед. цена		4 062,10	4 114,66	3 518,57	4 718,44	2 856,64
16	Этаж расположения	2	1	2	2	1	4
	Корректировка		-4,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-162,48	0,00	0,00	-188,74	0,00
	Скорректированная ед. цена		3 899,62	4 114,66	3 518,57	4 529,70	2 856,64

	Среднее значение, руб./кв.м		3 783,84				
14	Коэффициент вариации		16,76%				
15	Число внесенных корректировок	17,00	4	3	3	4	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-900,4	-885,3	-681,4	-990,3	-578,4
17	Относительная величина внесенных корректировок		-18,76%	-14,76%	-16,22%	-16,51%	-16,84%
		1,00	0,235	0,176	0,176	0,235	0,176
		25,56	4,255	5,682	5,682	4,255	5,682
18	Удельный вес	1,00	0,166	0,222	0,222	0,166	0,222
19	Удельная стоимость		647,34	913,45	781,12	751,93	634,17
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 728,01					

11.2.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок Нежилое помещение, 63:01:0622001:412

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а
2	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800	6 000	4 200	6 000	3 435
3	Площадь объекта, кв.м	541,30	730,00	313,00	538,00	990,00	430,00
4	Арендная плата, руб./кв.м. в год		4 800,00	6 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		4 800,00	5 000,00	4 200,00	6 000,00	3 435,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Доля коммунальных расходов		0,00	0,00	0,00	480,00	0,00
	Базовая ставка, руб./кв.м без НДС		4 800,00	5 000,00	4 200,00	5 520,00	3 435,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 591,00				
	Коэффициент вариации		17,44%				
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		4 800,00	5 000,00	4 200,00	5 520,00	3 435,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Корректировка ед. цены		-432,00	-450,00	-378,00	-496,80	-309,15
	Скорректированная ед. цена		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,85
10	Местоположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Скляренко, д.12	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а
	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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,90
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		4 368,00	4 550,00	3 822,00	5 023,20	3 125,90
12	Площадь, кв.м	541,30	730,0	313,0	538,0	990,0	430,0
	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	0,9156	0,9066	0,9323	0,9158	0,8976	0,9226
	Корректировка		0,99%	-1,79%	-0,02%	2,01%	-0,76%
	Корректировка ед. цены		43,24	-81,45	-0,76	100,97	-23,76
	Скорректированная ед. цена		4 411,24	4 468,55	3 821,24	5 124,17	3 102,14
13	Тип отделки	Требует капитального ремонта	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)	Хорошее (среднее - стандартная офисная отделка)
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-926,36	-938,40	-802,46	-1 076,08	-651,45
	Скорректированная ед. цена		3 484,88	3 530,15	3 018,78	4 048,09	2 450,69
16	Этаж расположения	подвал	1	2	2	1	4
	Корректировка		-32,00%	-29,00%	-29,00%	-32,00%	-29,00%
	Корректировка ед. цены		-1 115,16	-1 023,74	-875,45	-1 295,39	-710,70
	Скорректированная ед. цена		2 369,72	2 506,41	2 143,33	2 752,70	1 739,99

	Среднее значение, руб./кв.м		2 302,43				
14	Коэффициент вариации		16,69%				
15	Число внесенных корректировок	20,00	4	4	4	4	4
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 430,3	-2 493,6	-2 056,7	-2 767,3	-1 695,0
17	Относительная величина внесенных корректировок		-50,63%	-41,56%	-48,97%	-46,12%	-49,34%
		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		473,94	501,28	428,67	550,54	348,00
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	2 302,43					

11.3 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.

11.4 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:

⁴таблица 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%.

11.5 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 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 6,8-18,2%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Таблица 6. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,9%	18,1%
2	Санкт-Петербург	11,3%	3,3%	19,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	6,8%	18,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,0%	6,6%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	5,7%	24,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	3,0%	22,0%
8	Курортные регионы	12,5%	8,3%	16,7%
9	Дальневосточные регионы	13,8%	4,1%	23,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

11.6 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 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. Промывание 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-31-0322-04
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок
 общей площадью 3 013,00 кв.м.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2022 года

Портал: Портал оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости в зависимости от параметров (01.01.2022)

Этот отчетное значение дано (принято за базисное) в отношении объектов коммерческой недвижимости в рамках отчета, выданного отчетом № 800-105-31-0322-04, исходя из учета уровня надежности информации, в котором учтены факторы влияния (методом доходного подхода) на стоимость:

Включают расходы:

- на управление объектами недвижимости;
- на содержание обслуживаемого, связанное с управлением и эксплуатацией объектов недвижимости;
- на оплату коммунальных платежей;
- коммунальные расходы в составе арендных платежей (общие коммунальные, водопользование, канализация, электроснабжение, за исключением коммунальных платежей, уплаченных арендаторами);
- на услуги общей территории в общем помещении;
- на оплату общей территории в общем помещении;
- перевод денежных средств на текущий расчет;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

(На основе информации рынка (объектов недвижимости, их параметров), агрегированной на портал, на основе фактически доступных данных за истекший период).

№	Объекты	нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,39	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения в здании	0,17	0,41	0,28
3	Складские помещения и здания	0,18	0,34	0,25
4	Производственные помещения в здании	0,12	0,35	0,24

Примечание:
 Данный отчет учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет особые конструктивно-операционные особенности и оборудована отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственники не учитывают их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,28 как среднее значение.

11.7 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 на 01.01.2022 года

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости базируются на значении рыночного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к рыночной стоимости, зафиксированной на рынке недвижимости на истекший (2021) год.

Определяются на основе анализа рыночной информации о сделках с объектами, по которым известны рыночные ставки, цена предложения продажи и основные технико-экономические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, учтенных налогов и отчислений. Рыночная стоимость определена исходя из цен предложения продажи за вычетом затрат на торги.

Минимум и максимум ставки капитала (использованы различные технические параметры объекта: площадь, высота этажа, конструкция и качество), местоположение в местоположении (разрешение на строительство, транспортная и инженерная инфраструктура, близость метро, парковки, парковые зоны, пешеходные тротуары, доступность застройки, экологическая ситуация) дают более высокие значения коэффициента.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает (показывает) отношение к объектам недвижимости (или группе объектов недвижимости) в определенный момент времени. Чем выше доход, тем больше коэффициент капитализации.

Итого данные: Среднее (4 оценки рыночных ставок за истекший квартал)

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости имеют среднюю ставку (в % в отношении годового дохода) к стоимости, рассчитанной на основе рыночных ставок аренды и рыночной стоимости объектов	Среднее значение №	Объекты недвижимости имеют ставку капитала (в % в отношении годового дохода) к стоимости, рассчитанной на основе рыночных ставок аренды и рыночной стоимости объектов
1	Торговые помещения и здания	8,00	0,18	0,12
2	Офисные и другие общедоступные помещения и здания	4,10	0,12	0,14
3	Складские помещения и здания	8,00	0,11	0,11
4	Производственные помещения и здания	4,14	0,11	0,22

1. При доступности аргументирования и обоснования заинтересованных сторон среднее значение может быть составлено только в процентах.
 2. В интервале между минимом и максимумом значения относятся объекты (объекты) недвижимости Москвы, Московской области, Ленинградской области, городов-миллионеров, крупных объектов в республиканских городах-центрах и платной застройке города.

В интервалах между средним и верхним значениями относятся объекты коммерческой недвижимости малых и средних городов, районный центр субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 13,50% как среднее между верхним и средним интервалом.

11.8 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 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%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,9%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 16,40%.

Итоговый расчет справедливой стоимости потока доходов от сдачи площадей бизнес-центра в аренду методом дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже:

11.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 269,3 кв.м.	269,30	269,30	269,30	269,30	269,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 013,75	4 130,15	4 249,92	4 373,17	4 499,99
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 080 902,88	1 112 249,40	1 144 503,46	1 177 694,68	1 211 847,31
Потери при сборе арендной платы, руб.	135 112,86	139 031,18	143 062,93	147 211,84	151 480,91
Действительный валовой доход, руб.	945 790,02	973 218,22	1 001 440,53	1 030 482,84	1 060 366,40
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>264 821,21</i>	<i>272 501,10</i>	<i>280 403,35</i>	<i>288 535,20</i>	<i>296 902,59</i>
Операционные расходы	264 821,21	272 501,10	280 403,35	288 535,20	296 902,59
<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.	680 969	700 717	721 037	741 948	763 464
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,927	0,796	0,684	0,588	0,545
Текущая стоимость денежного потока, руб.	631 258	557 771	493 189	436 265	
Сумма текущих стоимостей	2 118 483,00				
Ставка капитализации, %	13,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	5 655 288,89				
Текущая стоимость реверсии, руб.	3 082 132,45				

Сумма текущих стоимостей	5 200 615,45				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	5 200 615,45				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 461,5 кв.м.	461,50	461,50	461,50	461,50	461,50
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 062,72	4 180,54	4 301,78	4 426,53	4 554,90
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 874 945,28	1 929 319,21	1 985 271,47	2 042 843,60	2 102 086,35
Потери при сборе арендной платы, руб.	234 368,16	241 164,90	248 158,93	255 355,45	262 760,79
Действительный валовой доход, руб.	1 640 577,12	1 688 154,31	1 737 112,54	1 787 488,15	1 839 325,56
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>459 361,59</i>	<i>472 683,21</i>	<i>486 391,51</i>	<i>500 496,68</i>	<i>515 011,16</i>
Операционные расходы	459 361,59	472 683,21	486 391,51	500 496,68	515 011,16
<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.	1 181 216	1 215 471	1 250 721	1 286 991	1 324 314
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,927	0,796	0,684	0,588	0,545
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 094 987	967 515	855 493	756 751	
Сумма текущих стоимостей	3 674 746,00				
Ставка капитализации, %	13,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	9 809 733,33				

Текущая стоимость реверсии, руб.	5 346 304,66				
Сумма текущих стоимостей	9 021 050,66				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	9 021 050,66				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 270,5 кв.м.	270,50	270,50	270,50	270,50	270,50
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 728,01	3 836,12	3 947,37	4 061,84	4 179,63
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 008 426,71	1 037 670,46	1 067 763,59	1 098 727,72	1 130 589,92
Потери при сборе арендной платы, руб.	126 053,34	129 708,81	133 470,45	137 340,97	141 323,74
Действительный валовой доход, руб.	882 373,37	907 961,65	934 293,14	961 386,75	989 266,18
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>247 064,54</i>	<i>254 229,26</i>	<i>261 602,08</i>	<i>269 188,29</i>	<i>276 994,53</i>
Операционные расходы	247 064,54	254 229,26	261 602,08	269 188,29	276 994,53
<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.	635 309	653 732	672 691	692 198	712 272
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,927	0,796	0,684	0,588	0,545
Текущая стоимость денежного потока, руб.	588 931	520 371	460 121	407 012	
Сумма текущих стоимостей	1 976 435,00				
Ставка капитализации, %	13,50%				

Будущая стоимость реверсии, руб.	5 276 088,89				
Текущая стоимость реверсии, руб.	2 875 468,45				
Сумма текущих стоимостей	4 851 903,45				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	4 851 903,45				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 541,3 кв.м.	541,30	541,30	541,30	541,30	541,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	2 302,43	2 369,20	2 437,91	2 508,61	2 581,36
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 246 305,36	1 282 447,96	1 319 640,68	1 357 910,59	1 397 290,17
Потери при сборе арендной платы, руб.	155 788,17	160 306,00	164 955,09	169 738,82	174 661,27
Действительный валовой доход, руб.	1 090 517,19	1 122 141,96	1 154 685,59	1 188 171,77	1 222 628,90
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>305 344,81</i>	<i>314 199,75</i>	<i>323 311,97</i>	<i>332 688,10</i>	<i>342 336,09</i>
Операционные расходы	305 344,81	314 199,75	323 311,97	332 688,10	342 336,09
<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.	785 172	807 942	831 374	855 484	880 293
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,40%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,927	0,796	0,684	0,588	0,545
Текущая стоимость денежного потока, руб.	727 854	643 122	568 660	503 025	
Сумма текущих стоимостей	2 442 661,00				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-31-0322-04
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилые помещения общей площадью 1 664,20 кв.м. и земельный участок
общей площадью 3 013,00 кв.м.

Ставка капитализации, %	13,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	6 520 688,89				
Текущая стоимость реверсии, руб.	3 553 775,45				
Сумма текущих стоимостей	5 996 436,45				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	5 996 436,45				

11.10 Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС, руб.

№ п/п	Наименование помещения	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Оцениваемая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	269,30	5 200 615,45
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	461,50	9 021 050,66
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	270,50	4 851 903,45
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	541,30	5 996 436,45
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	100,04	1,00

12 Определение справедливой стоимости помещений (ЕОН), Согласование результатов

12.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости объекта через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО № 7).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка значений стоимости Объектов на основе сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки объектов (встроенных нежилых помещений) не применялся. Обоснование выбора подхода к оценке содержится в разделе «Выбор использованных подходов и методов к оценке стоимости объектов (встроенных нежилых помещений)» настоящего отчета.

Доходный подход дает возможность учесть неравномерную структуру доходов и расходов в прогнозируемый период владения. Эта неравномерность вызвана неравномерностью денежных потоков, связанной с существующими тенденциями на рынке недвижимости и финансовом рынке и другими факторами. Доходный подход позволяет учесть в оценке стоимости вариант наиболее эффективного использования, обладает рядом других достоинств.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки капитализации и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В соответствии с теорией оценки, наиболее эффективным методом оценки справедливой стоимости объектов недвижимости считается сравнительный подход.

Сравнительный подход позволяет получить адекватную стоимость объекта недвижимости в том случае, если для проведения метода сравнения продаж используются объекты сравнения, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, местоположению, площади и другим параметрам, а также имеется достаточное количество объектов сравнения.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести: точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчетах на основе сравнительного подхода, а для правильной оценки необходим большой объем информации и логический анализ.

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

12.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход – 0,50.

№п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	269,30	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	Не применялся	0,00	9 578 990,23	0,50	5 200 615,45	0,50	7 390 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	461,50	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	Не применялся	0,00	16 729 970,34	0,50	9 021 050,66	0,50	12 876 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	270,50	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	Не применялся	0,00	9 120 746,05	0,50	4 851 903,45	0,50	6 986 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	541,30	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	Не применялся	0,00	10 637 578,88	0,50	5 996 436,45	0,50	8 317 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	121,60	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	1,00

13 Определение справедливой стоимости земельного участка

Ввиду наличия земельного участка расположенного под зданием и для целей настоящего отчета необходимо определить долю стоимости приходящуюся на земельный участок.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь участники рынка (покупатели продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки.

Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских территориях, как правило, застроенных очень плотно.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 78, доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости составляет:

Таблица 78. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	0,83	0,79	0,86
2. Офисные объекты класса С и ниже	0,79	0,76	0,83
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	0,81	0,77	0,85
4. Объекты свободного назначения	0,81	0,78	0,84

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 78

13.1.1 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	7 390 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	12 876 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	6 986 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	8 317 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00
					35 569 001,00
	Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости				0,21
	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Доля в праве	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	3 013,00	0,2840	7 469 490,21
				Округленно	7 469 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 17 марта 2022 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-31-0322-04 от 17 марта 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».

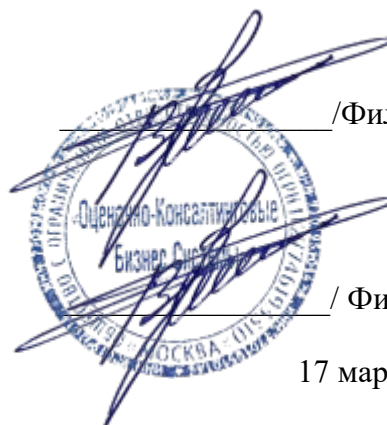
Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения справедливой стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться раздельно, 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 справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 17 марта 2022 года без НДС округленно составляет:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС
1	Нежилое помещение, Этаж № 1	63:01:0622001:408	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4	269,30	7 390 000,00
2	Нежилое помещение, Этаж № 4	63:01:0622001:410	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12	461,50	12 876 000,00
3	Нежилое помещение, Этаж № 2	63:01:0622001:413	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5	270,50	6 986 000,00
4	Нежилое помещение, Подвал № 1	63:01:0622001:412	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1	541,30	8 317 000,00
5	Нежилое помещение, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4 (Доля в праве 10004/12160)	63:01:0622001:405	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3	121,60	1,00

6	Земельный участок (Доля в праве 284/1000)	63:01:0622001:218	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12	3 013,00	7 469 000,00
Итого:					43 038 001,00

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор
 ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./

17 марта 2022 года

15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
Подписано в печать 31.10.2021 года.
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2021» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №27, 2021 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/>).

16 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
07.02.2022 07-00468/22@
тел. (495) 917-13-24, факс (495) 985-0122
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

№ _____
на № _____ б/н _____ от 04.02.2022

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



М.Г. Соколова

Абушинова Байрта Васильевна
(495) 531-08-00 (17-44)



ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.01.2022 №45-01/22

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 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 21.01.2022

Дата составления выписки **21.01.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.01.2022 №44-01/22

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

(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 **21.01.2022**

Дата составления выписки **21.01.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://armo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверить членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://armoarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002.

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

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 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 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

Генеральный директор в реестре



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 «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 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 требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 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 литью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. При неплате 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 неплате 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), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных 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 06.05.2019 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 он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил 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 Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 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 непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 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 к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 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 (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной 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 во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 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 оценочной 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 заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся 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-site@okbs.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)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакулинская, 49, стр.5

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Физинв. Центральный ЦАО Банка «ФК

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Физинв. В.Л. Вейсмановский на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ЦАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

*Заместитель начальника отдела
страхования финансовых и
профессиональных рисков
СПАО «Ингосстрах»*



Иск. Сафонова К.Н., тел. 27541 **А.А. Салыхин**



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Филатов Владимир Дмитриевич Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по г. Москве 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. Пятницкая, 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 исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную 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 выставаемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей , - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2025 г. 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. 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. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен 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 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 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 (бездействием) 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, имевших место 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, 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 адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	filatov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архипельский С.Ю. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Муратов Алексей Сергеевич Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 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 исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную 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 выставляемыми счетами в следующие сроки: - 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. 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, причитавшейся по настоящему Договору.
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, ознакомлен 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, возникающим 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 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 (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 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. Страхование защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место 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, 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 адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	amuratov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



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. Булкин

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 20 21 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 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до * 09 * апреля 20 24 г.

003118 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 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. Бункин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 « 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.

003111 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 « 18 » июня 20 21 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 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 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. Бункин

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

011679 - KA2

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:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Складенко, д. 12.		
Площадь, м2:	3012.68 +/- 19.21		
Кадастровая стоимость, руб.:	14624000.62		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0000000:34716, 63:01:0622001:235, 63:01:0622001:237		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0622001:215		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	63:01:0622001:1207		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения военного городка № 1, для размещения военных организаций, учреждений и других объектов		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1 : 2	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 63:01:0622001:1207. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для размещения военного городка № 1. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 63:01:0622001:1207.	
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15		
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113470		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 284/1000 63-63/001-63/001/010/2015-308/2 29.05.2015 14:45:22
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

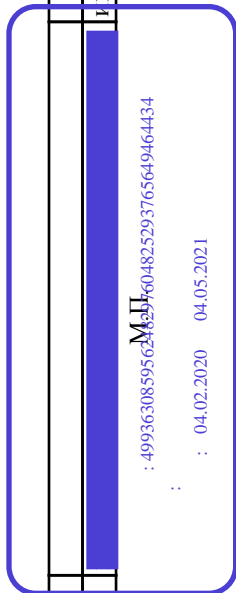
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		

3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 01.03.2016 16:44:57</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/589/2014-291</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.12.2014 с 05.12.2014 до 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>
1	Правообладатель (правообладатели): 1.2 Будыко Марина Анатольевна
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.2 Общая долевая собственность, 69/2000 63-63-01/566/2014-017 05.06.2014 00:00:00



полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470	Всего разделов: 8
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218	
Всего листов выписки: 15	

3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	05.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	63-63-01/310/2014-778
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	180 месяцев, считая с даты фактического предоставления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, Выдан 18.11.2013
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3 Бudyко Федор Николаевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3 Общая долевая собственность, 69/2000 63-63-01/566/2014-017 05.06.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	05.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	63-63-01/310/2014-778
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	180 месяцев, считая с даты фактического предоставления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, Выдан 18.11.2013
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4 Российская Федерация
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4 Общая долевая собственность, 58/100 63-63-01/351/2009-789 24.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	права оспариваются в судебном порядке
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

207

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №4 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			
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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 3	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470		Всего разделов: 8
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		

План (чертеж, схема) земельного участка



масштаб 1:700	Условные обозначения
<p>ДОКЛАД ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 49936308595624257604825293765649464434 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>	
полное наименование должности	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 15	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470	
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218	

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	53°51.0'	16.55	данные отсутствуют	63:01:0622001:217, 63:01:0622001:1207	данные отсутствуют; адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	78°44.6'	2.1	данные отсутствуют	63:01:0622001:217, 63:01:0622001:1207	данные отсутствуют; адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	78°45.8'	15.19	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	53°9.7'	14.94	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	74°10.1'	30.57	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	76°4.7'	14.55	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	166°38.8'	22.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	231°34.3'	19.71	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	143°15.8'	1.72	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	232°27.7'	6.86	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	322°22.1'	1.65	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	231°55.7'	47.37	данные отсутствуют	63:01:0000000:23041(3)	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	321°4.8'	15.82	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	49°41.2'	0.43	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	317°28.7'	5.89	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	321°5.9'	5.19	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	276°47.6'	2.79	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	282°29.9'	4.07	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	278°35.0'	1.07	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	326°49.3'	4.97	данные отсутствуют	63:01:0622001:217	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.1	323°16.7'	9.28	данные отсутствуют	63:01:0622001:217, 63:01:0622001:1207	данные отсутствуют; адрес отсутствует

210

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 4993630859562425 МД : 604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат МСК-63			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	389696.53	1375000.51	0.1
2	389706.29	1375013.87	0.1
3	389706.7	1375015.93	0.1
4	389709.66	1375030.83	0.1
5	389718.62	1375042.79	0.1
6	389726.96	1375072.2	0.1
7	389730.46	1375086.32	0.1
8	389708.3	1375091.58	0.1
9	389696.05	1375076.14	0.1
10	389694.67	1375077.17	0.1
11	389690.49	1375071.73	0.1
12	389691.8	1375070.72	0.1
13	389662.59	1375033.43	0.1
14	389674.9	1375023.49	0.1
15	389675.18	1375023.82	0.1
16	389679.52	1375019.84	0.1
17	389683.56	1375016.58	0.1
18	389683.89	1375013.81	0.1
19	389684.77	1375009.84	0.1
20	389684.93	1375008.78	0.1
21	389689.09	1375006.06	0.1
1	389696.53	1375000.51	0.1

211

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

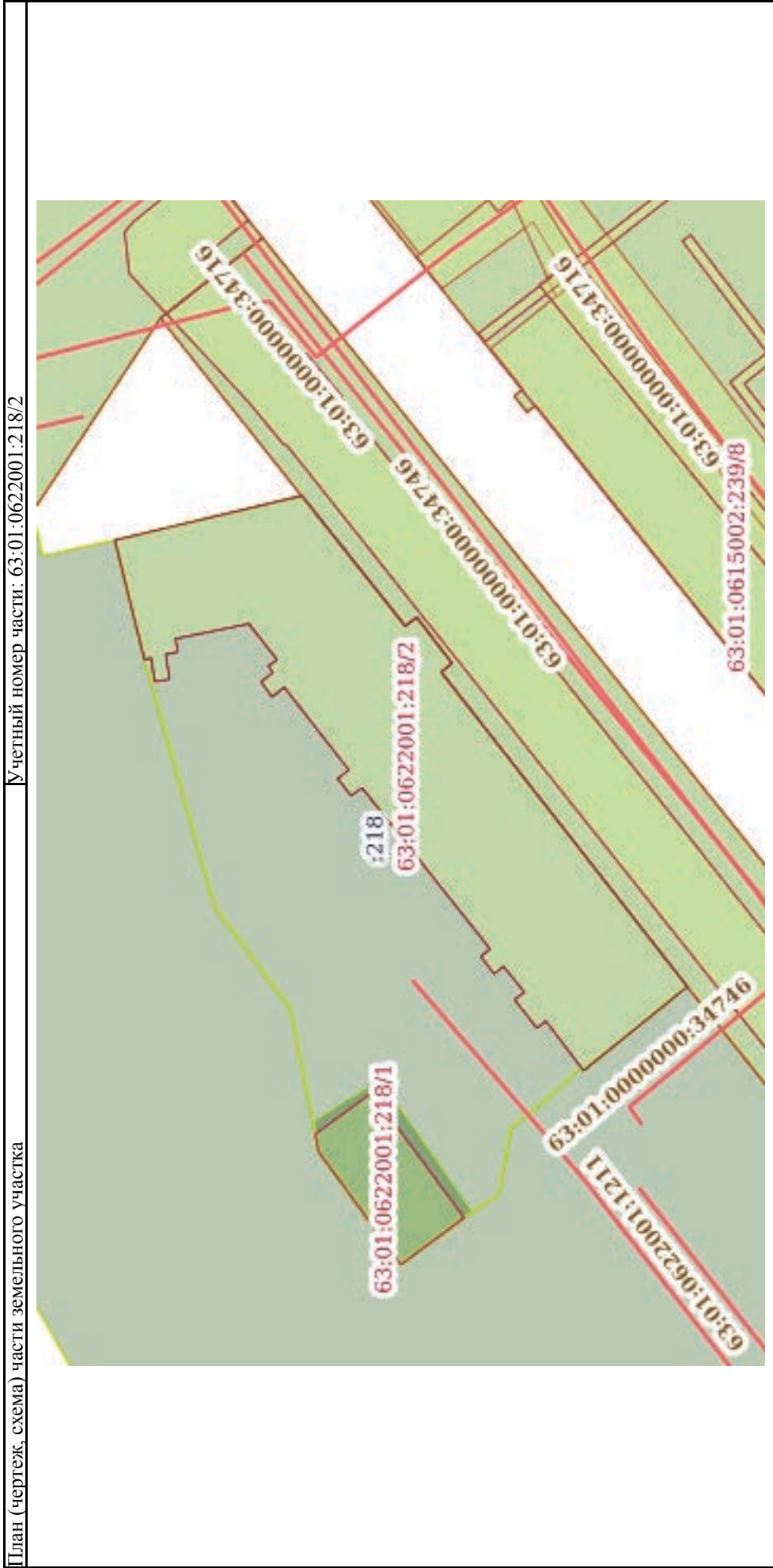
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 63:01:0622001:218/1			



Масштаб 1:200	Условные обозначения:
<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.</p> <p>Сертификат: 49936308595624257604825293765649464434 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>	
полное наименование должности	
Инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			



Масштаб 1:700	Условные обозначения:
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 49936308595624257604825293765649464434	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	
полное наименование должности	
Инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
63:01:0622001:218/1	169	данные отсутствуют
63:01:0622001:218/2	1365	данные отсутствуют

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3
		Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470		Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 63:01:0622001:218/1

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	389696.53	1375000.51	Временный межевой знак	0.1
2	389706.29	1375013.87	Временный межевой знак	0.1
3	389706.7	1375015.93	Временный межевой знак	0.1
4	389699.99	1375020.86	Временный межевой знак	0.1
5	389689.09	1375006.06	Временный межевой знак	0.1
1	389696.53	1375000.51	Временный межевой знак	0.1

Система координат МСК-63

полное наименование должности

инициалы, фамилия

МД
: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			Всего листов выписки: 15
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	
	X	Y		4
1	2	3	4	5
1	389674.9	1375023.49	Временный межевой знак	0.1
2	389675.17	1375023.84	Временный межевой знак	0.1
3	389679.37	1375029.37	Временный межевой знак	0.1
4	389680.42	1375028.52	Временный межевой знак	0.1
5	389683.05	1375031.88	Временный межевой знак	0.1
6	389681.89	1375032.76	Временный межевой знак	0.1
7	389684.38	1375035.83	Временный межевой знак	0.1
8	389685.5	1375034.94	Временный межевой знак	0.1
9	389687.06	1375036.99	Временный межевой знак	0.1
10	389685.97	1375037.89	Временный межевой знак	0.1
11	389701.14	1375056.97	Временный межевой знак	0.1
12	389702.47	1375056.06	Временный межевой знак	0.1
13	389704.03	1375058.07	Временный межевой знак	0.1
14	389702.72	1375059.1	Временный межевой знак	0.1
15	389710.38	1375068.91	Временный межевой знак	0.1
16	389711.83	1375067.79	Временный межевой знак	0.1
17	389713.14	1375069.56	Временный межевой знак	0.1
18	389711.72	1375070.62	Временный межевой знак	0.1
19	389712.26	1375071.4	Временный межевой знак	0.1
20	389711.23	1375072.17	Временный межевой знак	0.1
21	389714.57	1375076.43	Временный межевой знак	0.1
22	389723.3	1375074.67	Временный межевой знак	0.1
23	389723.05	1375073.08	Временный межевой знак	0.1
24	389724.46	1375072.82	Временный межевой знак	0.1
25	389724.01	1375069.85	Временный межевой знак	0.1
26	389725.73	1375069.57	Временный межевой знак	0.1
27	389726.16	1375072.36	Временный межевой знак	0.1

216

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 4993630859562 МД 604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113470			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

28	389726.96	1375072.2	Временный межевой знак	0.1
29	389730.46	1375086.32	Временный межевой знак	0.1
30	389708.3	1375091.58	Временный межевой знак	0.1
31	389696.05	1375076.14	Временный межевой знак	0.1
32	389694.67	1375077.17	Временный межевой знак	0.1
33	389690.49	1375071.73	Временный межевой знак	0.1
34	389691.8	1375070.72	Временный межевой знак	0.1
35	389662.59	1375033.43	Временный межевой знак	0.1
1	389674.9	1375023.49	Временный межевой знак	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

М.П. : 4993630859562

4825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

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:

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Раздел 1 Лист 1	
Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 12	
Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 12	
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113468					
Кадастровый номер:	63:01:0622001:405				
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001				
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/8				
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н3				
Площадь, м2:	121.6				
Назначение:	Нежилое помещение				
Наименование:	Нежилое помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1, Этаж №4, Этаж №3, Этаж №2				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:	4366786.47				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235				
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				

218

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1 : 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н3. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 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: 3	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 10004/12160 63-63-01/589/2014-288 05.12.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

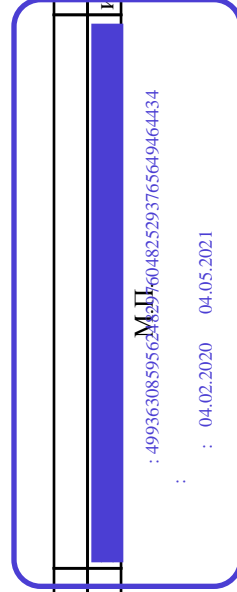
М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-П13468		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		

3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 02.03.2016 08:35:56</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/589/2014-288</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 05.12.2014 с 05.12.2014 до 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2 Будыко Федор Николаевич
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, 2156/24320 63-63-01/566/2014-020 05.06.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3 Будыко Марина Анатольевна

221



полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

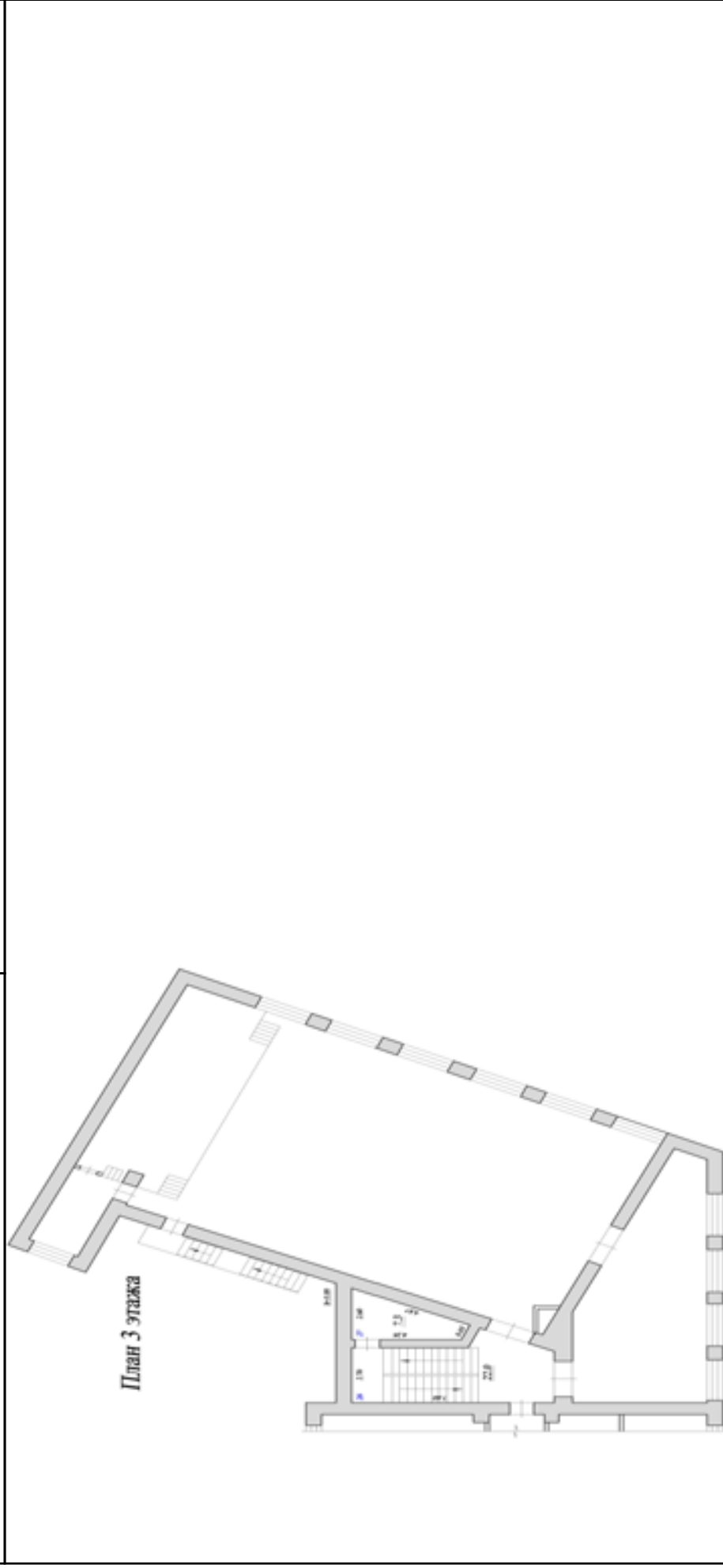
МД

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405			
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3 Общая долевая собственность, 2156/24320 63-63-01/566/2014-020 05.06.2014 00:00:00	
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении 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:	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	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405			
Номер этажа (этажей): 1			

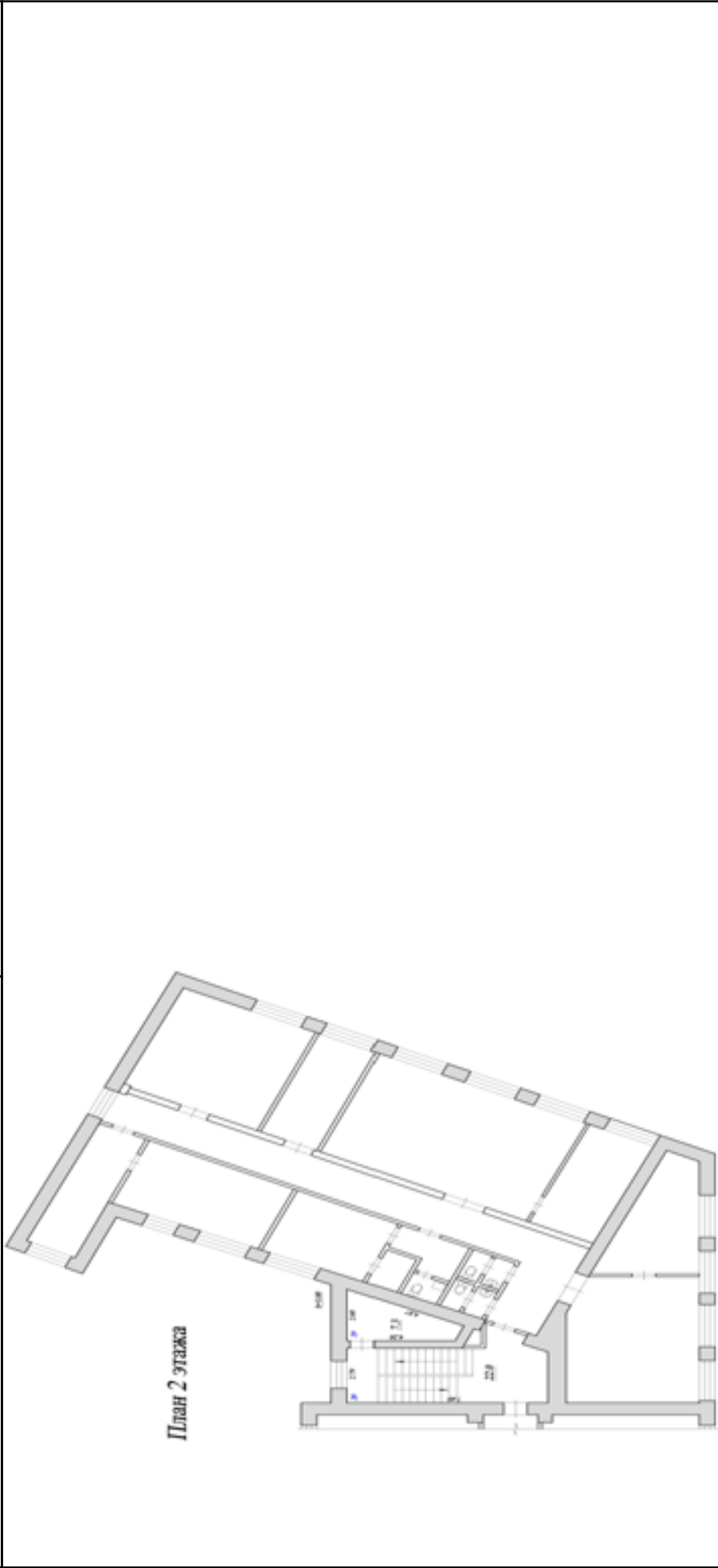


Условные обозначения.			
Масштаб 1:3			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			

М.П.
 : 4993630859562
 : 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 12
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405			

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:405	1



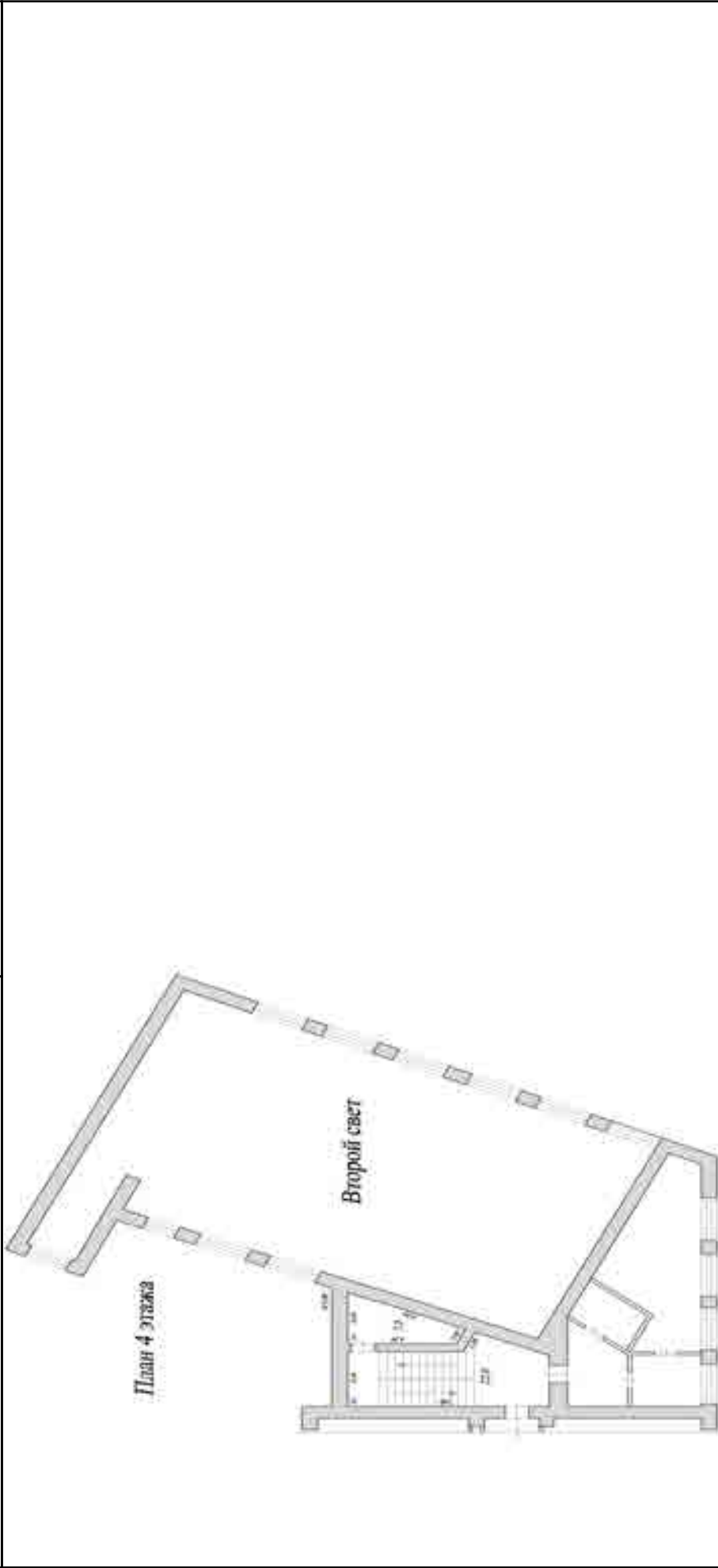
Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №3 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:405	1



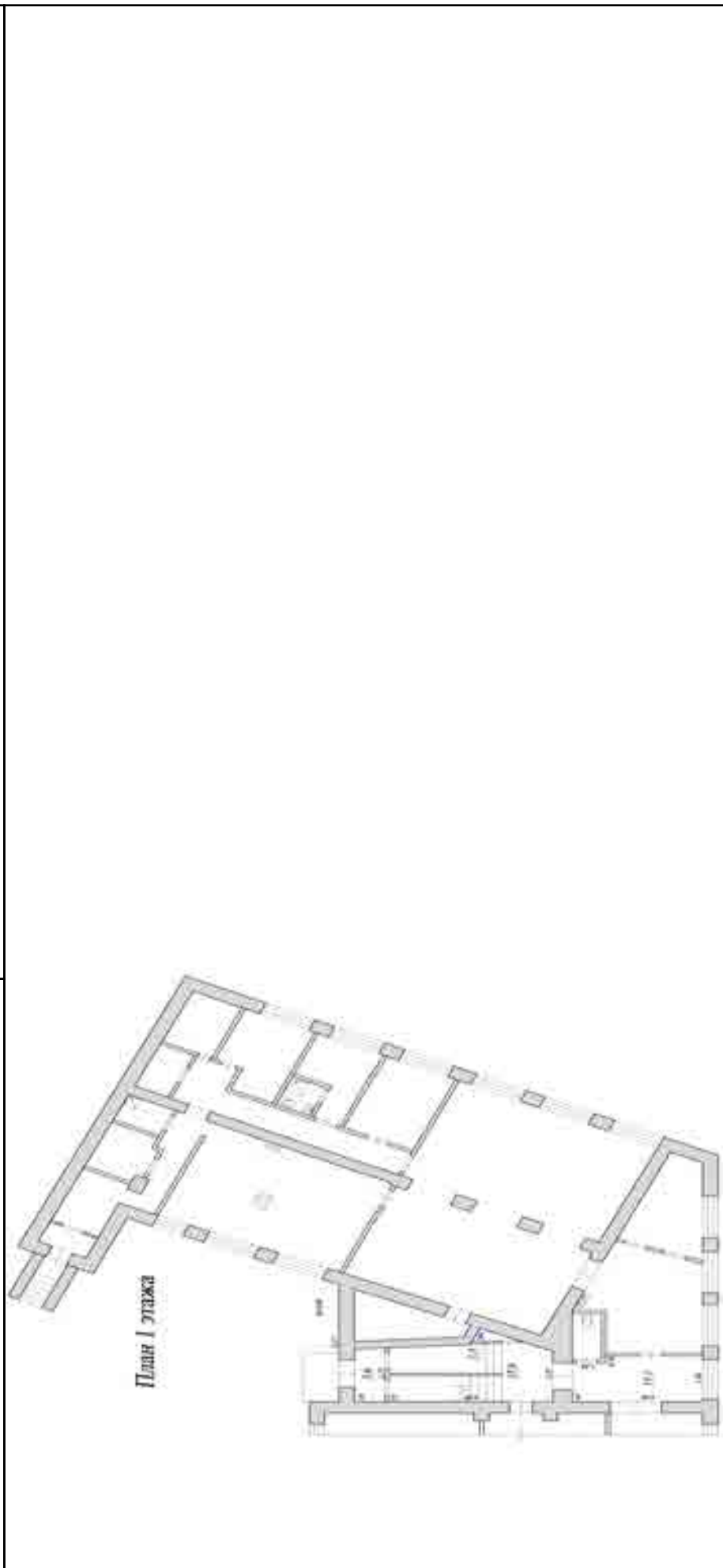
Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

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

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №4 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:405	1



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

М.П.

: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №5 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):	
63:01:0622001:405	4	
данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №6 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):	
63:01:0622001:405	3	
данные отсутствуют		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П.

: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №7 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 12		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113468		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:405		
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):	
63:01:0622001:405	2	
данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

Инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

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:

Лист №1 Раздел 1		Помещение	
Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474			
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408		
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/3		
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н4		
Площадь, м2:	269.3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	8054620.72		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235		
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		

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		
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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н4. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филиатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 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: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/583/2014-997 18.10.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		
3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 02.03.2016 08:05:11</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/583/2014-997</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>	
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
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
233		
полное наименование должности		
инициалы, фамилия		
: 49936308595624257604825293765649464434		
: 04.02.2020 04.05.2021		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408			
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

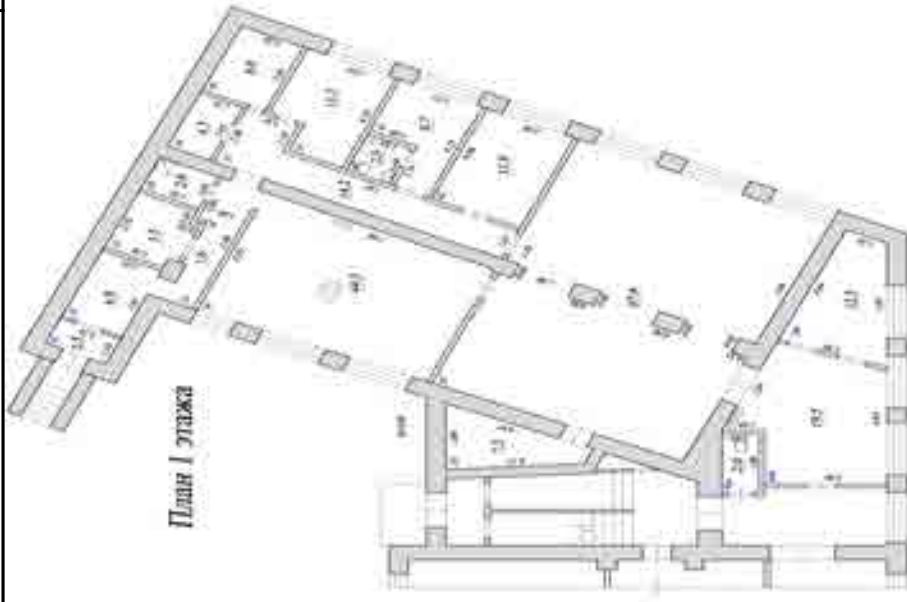
: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		
Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1:	Условные обозначения:
------------	-----------------------

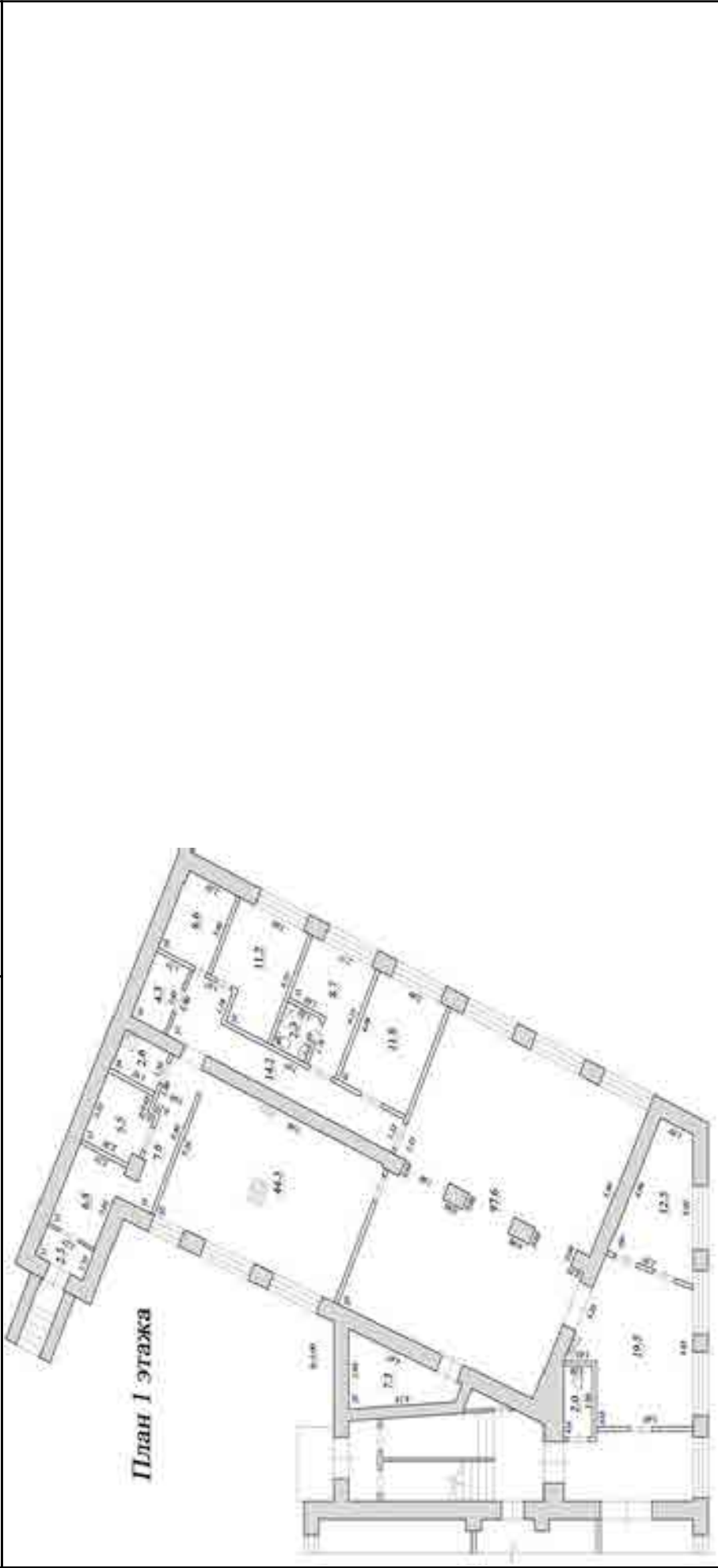
полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П.
 : 49936308595624257604825293765649464434
 : 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113474		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:408		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:408	1



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

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

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434
: 04.02.2020 04.05.2021

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:

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
Помещение							
вид объекта недвижимости							
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471							
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410							
Номер кадастрового квартала: 63:01:0622001							
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2009							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/7; Условный номер 63:01:0000000:0:6126/7							
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12							
Площадь, м2: 461.5							
Назначение: Нежилое помещение							
Наименование: Нежилое помещение							
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №4							
Вид жилого помещения: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб.: 10487543.31							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0622001:235							
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							

237

полное наименование должности

инициалы, фамилия

МД : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		
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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н9. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филиатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 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: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113471		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/584/2014-001 18.10.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
Лист №2 Раздел 2		вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410			
3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 02.03.2016 07:55:16</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/584/2014-001</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>лицо, в пользу которого переданы права и обязанности по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>основание государственной регистрации: Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p>	<p>Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют</p> <p>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют</p>	
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	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
240			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

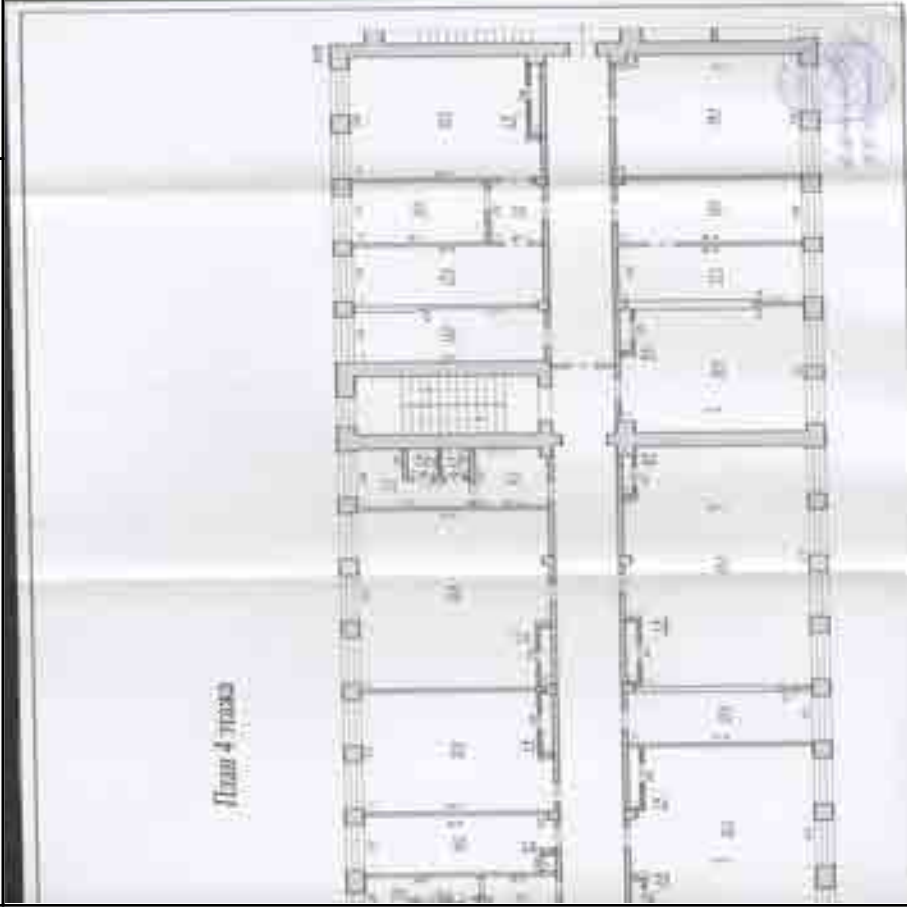
: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410			
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	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		
Номер этажа (этажей): 4		



Лист №1	Условные обозначения.
---------	-----------------------

полное наименование должности

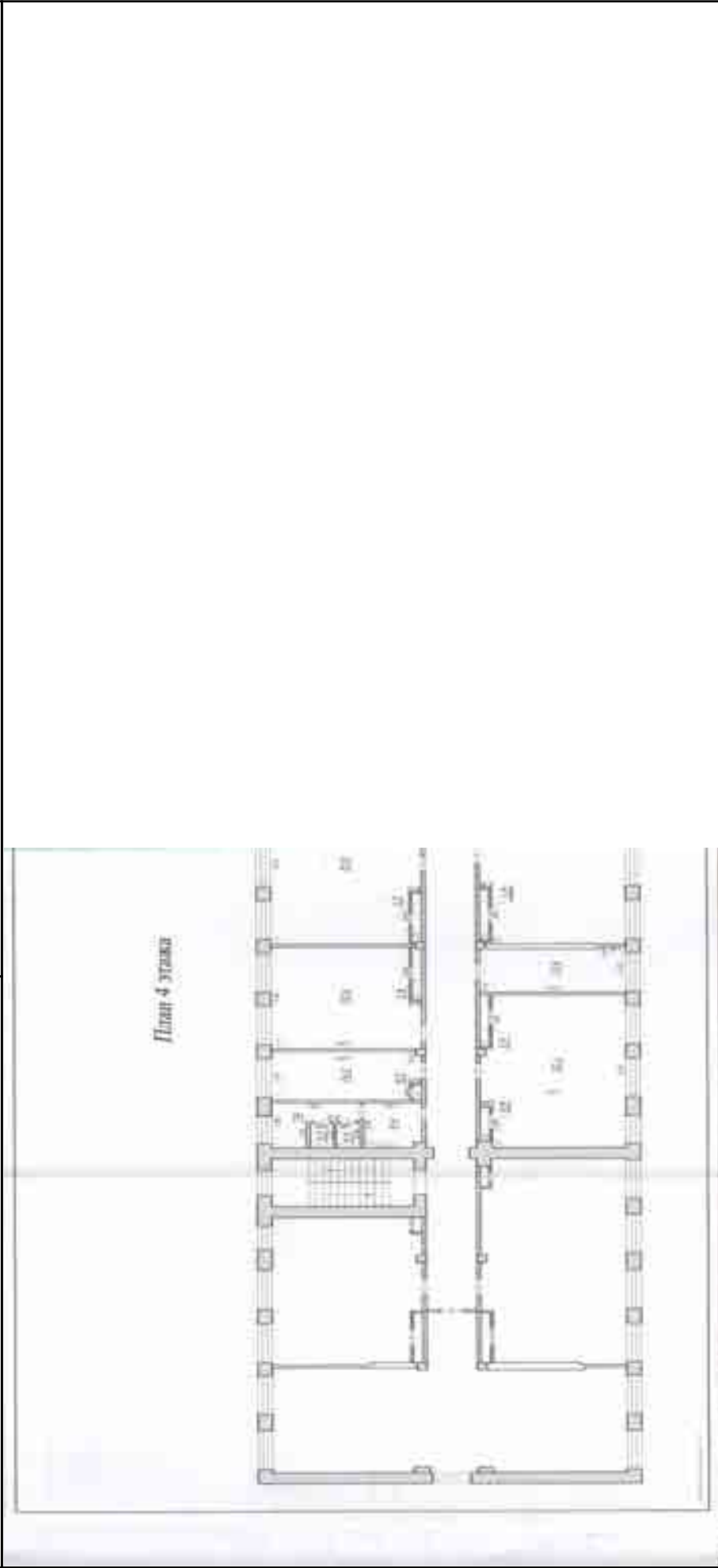
инициалы, фамилия

М.П. : 4993630859562

: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113471		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 63:01:0622001:410		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:410	4



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

М.П.

: 49936308595624257604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

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:

Лист №1 Раздел 1		Помещение		Всего листов выписки: 7	
Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3			
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466					
Кадастровый номер:	63:01:0622001:412				
Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001				
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/1				
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н1				
Площадь, м2:	541.3				
Назначение:	Нежилое помещение				
Наименование:	Нежилое помещение				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал №1				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:	13788289.2				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235				
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				

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		
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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н1. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филиатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 04.02.2020 04.05.2021

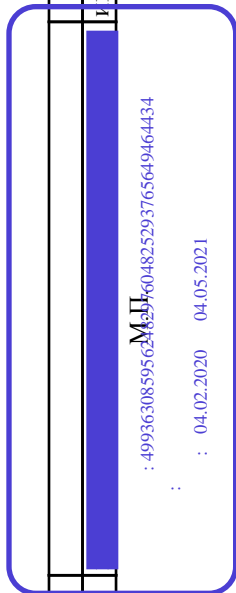
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		

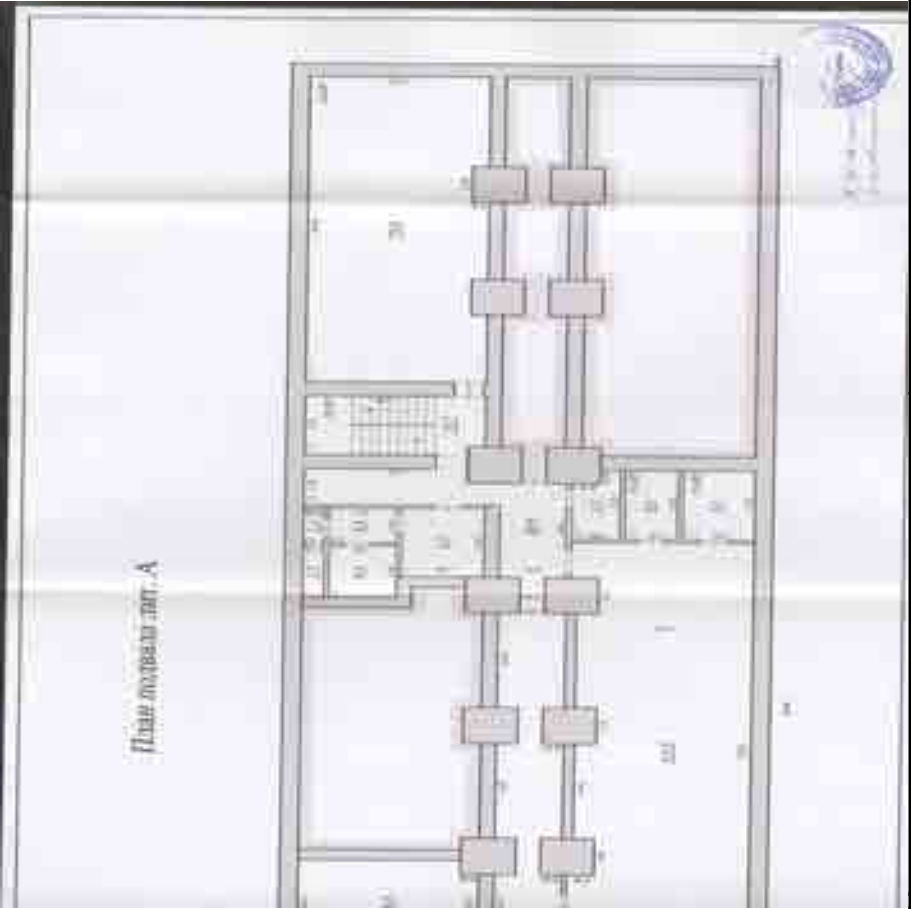
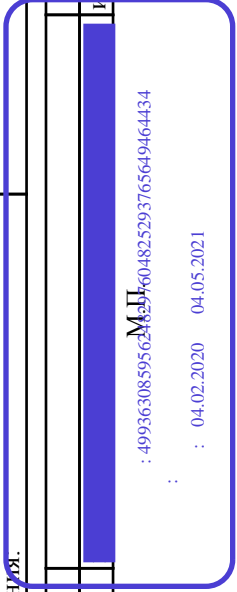
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/589/2014-283 05.12.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____



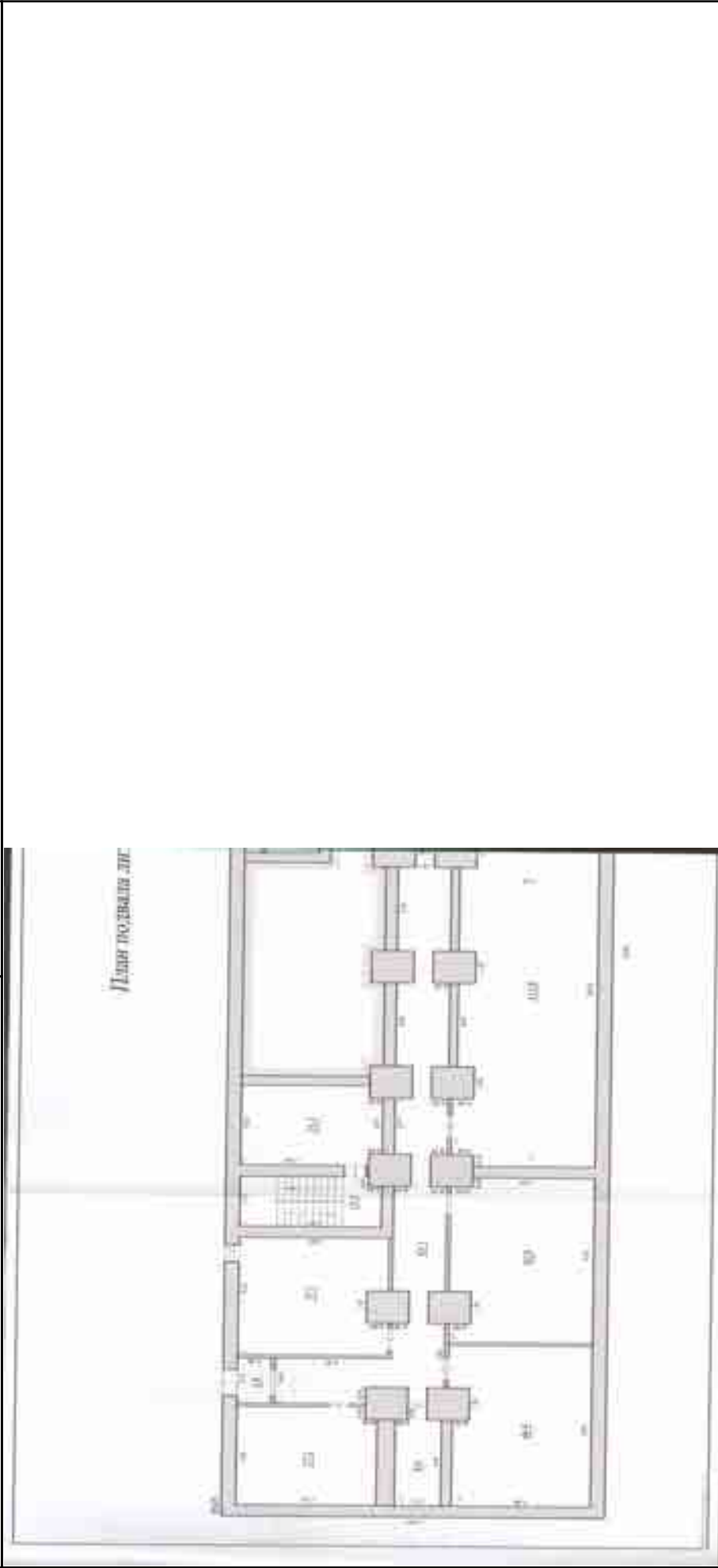
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412			
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного 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	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
			
полное наименование должности			
инициалы, фамилия			

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113466		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:412		

Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
63:01:0622001:412	1



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434
: 04.02.2020 04.05.2021

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:

Лист №1 Раздел 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7	
Помещение							
вид объекта недвижимости							
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473							
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413							
Номер кадастрового квартала: 63:01:0622001							
Дата присвоения кадастрового номера: 16.02.2009							
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 1-45116 (36:401:001:004657600); Кадастровый номер 63:01:0000000:0:6126/4; Условный номер 63:01:0000000:0:6126/4							
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Складенко, д.12, пом. н5							
Площадь, м2: 270.5							
Назначение: Нежилое помещение							
Наименование: Нежилое помещение							
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №2							
Вид жилого помещения: данные отсутствуют							
Кадастровая стоимость, руб.: 6950728.93							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 63:01:0622001:235							
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							

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		
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:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение н5. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:	Филиатов Владимир Дмитриевич	

полное наименование должности

инициалы, фамилия

: 49936308595624257604825293765649464434

М.П.

: 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: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021 г. № КУВИ-999/2021-113473		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 63-63-01/584/2014-003 18.10.2014 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П. : 49936308595624257604825293765649464434

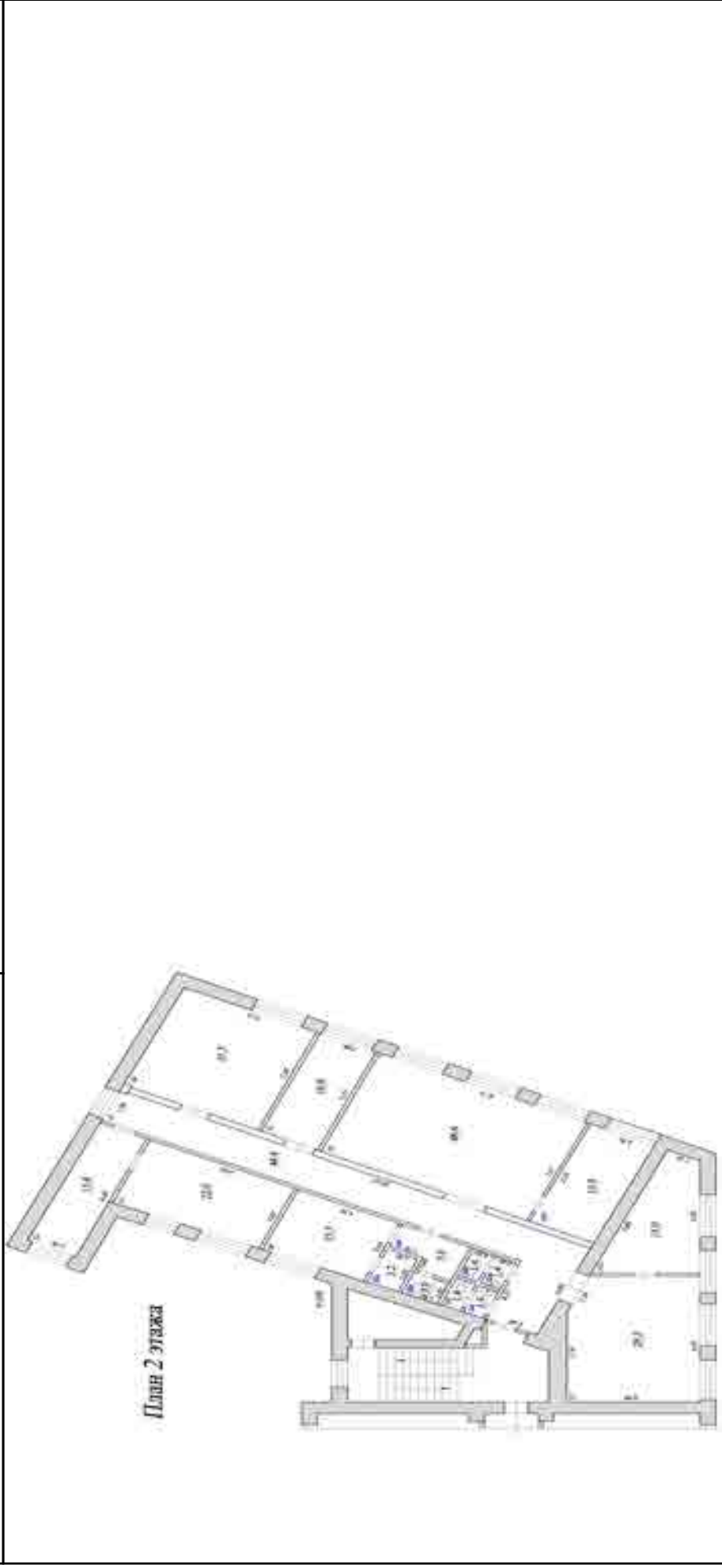
: 04.02.2020 04.05.2021

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473	
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413	
3.1	<p>Вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 02.03.2016 08:24:19</p> <p>номер государственной регистрации: 63-63-01/584/2014-003</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009, № 1448-94199611, Выдан 10.06.2009</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, Выдан 05.11.2015</p> <p>Изменения вносимые в Правила доверительного управления, № 15, Выдан 17.12.2015</p> <p>Изменения, № 1, Выдан 20.08.2009</p> <p>Изменения, № 2, Выдан 06.10.2009</p> <p>Изменения, № 3, Выдан 15.01.2010</p> <p>Изменения, № 4, Выдан 23.03.2010</p> <p>Изменения, № 5, Выдан 06.05.2010</p> <p>Изменения, № 6, Выдан 10.08.2010</p> <p>Изменения, № 7, Выдан 19.10.2010</p> <p>Изменения, № 8, Выдан 28.04.2011</p> <p>Изменения, № 9, Выдан 04.08.2011</p> <p>Изменения, № 10, Выдан 27.09.2012</p> <p>Изменения, № 11, Выдан 29.11.2012</p> <p>Изменения, № 12, Выдан 03.07.2014</p> <p>Изменения, № 13, Выдан 19.05.2015</p> <p>Изменения, № 14, Выдан 14.11.2015</p> <p>не зарегистрировано</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>
4	Договоры участия в долевом строительстве:
5	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
254	
полное наименование должности	
Инициалы, фамилия	
: 49936308595624257604825293765649464434	
: 04.02.2020 04.05.2021	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №3	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 7
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413			
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	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113473		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		
Номер этажа (этажей): 2		



Лист №1	Условные обозначения.
полное наименование должности	
Инициалы, фамилия	

М.П.
 : 4993630859562
 : 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 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела: <u>05.03.2022 № 99/2022/453352682</u>
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, ул. Свояренко, д. 12
Площадь:	3013 +/- 19,21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14624000,62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	63:01:0622001:237, 63:01:0622001:235, 63:01:0000000:34716
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0622001:215
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	63:01:0622001:1207
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

подпись
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела I _____	Всего листов раздела I : _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		05.03.2022 № 99/2022/453352682	
		63:01:0622001:218	
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для размещения военных организаций, учреждений и других объектов		
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности	подпись		
	М.П.		
	инициалы, фамилия		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 63:01:0622001:1207. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Физлицо Владимир Дмитриевич		
Государственный регистратор	полное наименование должности		ФГИС ЕГРН
		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		63:01:0622001:218	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Российская Федерация
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/351/2009-789 от 24.12.2009, 58/100
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Сервиту
	дата государственной регистрации:		13.07.2021
3.1.1.	номер государственной регистрации:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Хрячков Владимир Витальевич
	основание государственной регистрации:		Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16 от 20.12.2016

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись
	М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 05.03.2022 № 99/2022/453352682		63:01:0622001:218	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Будыко Федор Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-017 от 05.06.2014, 69/2000
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		13.07.2021
3.2.1.	номер государственной регистрации:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Хрячков Владимир Витальевич
3.	основание государственной регистрации:		'Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16 от 20.12.2016
	вид:		Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:		05.06.2014
3.2.2.	номер государственной регистрации:		63-63-01/310/2014-778
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
	основание государственной регистрации:		'Договор купли-продажи' от 18.11.2013

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
05.03.2022 № 99/2022/453352682			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Будыко Марина Анатольевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3.	Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-017 от 05.06.2014, 69/2000
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Залог в силу закона
	дата государственной регистрации:		05.06.2014
3.3.1.	номер государственной регистрации:		63-63-01/310/2014-778
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "ТРАНСКАПИТАЛБАНК", ИНН: 7709129705
	основание государственной регистрации:		'Договор купли-продажи' от 18.11.2013
	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		13.07.2021
3.3.2.	номер государственной регистрации:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Хрячков Владимир Витальевич
	основание государственной регистрации:		'Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16 от 20.12.2016

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 05.03.2022 № 99/2022/453352682		63:01:0622001:218	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.4.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/010/2015-308/2 от 29.05.2015, 284/1000
	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		13.07.2021
3.4.1.	номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		63:01:0622001:218-63/466/2021-2
3.	основание государственной регистрации: вид:		Хрячков Владимир Витальевич Решение Октябрьского районного суда г. Самары, по гражданскому делу №5884/16 от 20.12.2016
	дата государственной регистрации:		Доверительное управление 01.03.2016
3.4.2.	номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		63-63-01/589/2014-291 с 05.12.2014 до 01.06.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
05.03.2022 № 99/2022/453352682		63:01:0622001:218	
Кадастровый номер:			


1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Хрячков Владимир Витальевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.5.	Сервитут (право), № 63:01:0622001:218-63/466/2021-1 от 13.07.2021
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии 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:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	-----------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
05.03.2022 № 99/2022/453352682		63:01:0622001:218	
Кадастровый номер:			


План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	-----------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____
Всего листов выписки: _____	
05.03.2022 № 99/2022/45352682	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>05.03.2022</u> № <u>99/2022/453352682</u>
Всего листов выписки: <u> </u>	
63:01:0622001:218	
Кадастровый номер:	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
1	389696.53	1375000.51	данные отсутствуют
2	389706.29	1375013.87	данные отсутствуют
3	389706.7	1375015.93	данные отсутствуют
4	389709.66	1375030.83	данные отсутствуют
5	389718.62	1375042.79	данные отсутствуют
6	389726.96	1375072.2	данные отсутствуют
7	389730.46	1375086.32	данные отсутствуют
8	389708.3	1375091.58	данные отсутствуют
9	389696.05	1375076.14	данные отсутствуют
10	389694.67	1375077.17	данные отсутствуют
11	389690.49	1375071.73	данные отсутствуют
12	389691.8	1375070.72	данные отсутствуют
13	389662.59	1375033.43	данные отсутствуют
14	389674.9	1375023.49	данные отсутствуют
15	389675.18	1375023.82	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.
	подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

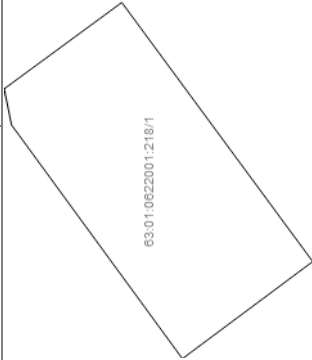
Земельный участок	
Лист № <u> </u> Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
(вид объекта недвижимости)	
05.03.2022 № 99/2022/453352682	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат			
Зона №			
Номер точки	Координаты		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
16	389679.52	1375019.84	данные отсутствуют
17	389683.56	1375016.58	данные отсутствуют
18	389683.89	1375013.81	данные отсутствуют
19	389684.77	1375009.84	данные отсутствуют
20	389684.93	1375008.78	данные отсутствуют
21	389689.09	1375006.06	данные отсутствуют

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	---------	-----------	-------------------

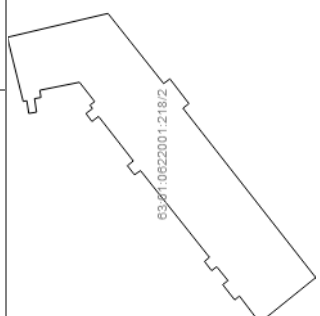
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 05.03.2022 № 99/2022/453352682		63:01:0622001:218	
План (чертеж, схема) части земельного участка			
Учетный номер части: 63:01:0622001:218/1			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
05.03.2022 № 99/2022/453352682	
Кадастровый номер:	63:01:0622001:218

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 63:01:0622001:218/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u> </u> Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер: 05.03.2022 № 99/2022/453352682			
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218			

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	169	
2	1365	

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	-----------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 4.2.	Всего листов раздела 4.2.:	Всего листов выписки: _____
		05.03.2022 № 99/2022/45352682	63:01:0622001:218
Кадастровый номер:			

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-05

Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	389696.53	1375000.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	389696.53	1375000.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	389706.29	1375013.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	389706.7	1375015.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	389689.09	1375006.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	389699.99	1375020.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	полное наименование должности	подпись	ФГИС ЕГРН	инициалы, фамилия
-----------------------------	-------------------------------	---------	-----------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___	Раздела 4.2.	Всего листов раздела 4.2. : ___	Всего разделов: ___
		05.03.2022 № 99/2022/453352682	63:01:0622001:218
		Кадастровый номер:	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 2			
Система координат: МСК-05			
Зона №			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	5
6	389726.96	1375072.2	данные отсутствуют
7	389730.46	1375086.32	данные отсутствуют
8	389708.3	1375091.58	данные отсутствуют
9	389696.05	1375076.14	данные отсутствуют
10	389694.67	1375077.17	данные отсутствуют
11	389690.49	1375071.73	данные отсутствуют
12	389691.8	1375070.72	данные отсутствуют
13	389662.59	1375033.43	данные отсутствуют
14	389674.9	1375023.49	данные отсутствуют
14	389674.9	1375023.49	данные отсутствуют
23	389675.17	1375023.84	данные отсутствуют
24	389679.37	1375029.37	данные отсутствуют
25	389680.42	1375028.52	данные отсутствуют
26	389683.05	1375031.88	данные отсутствуют
27	389681.89	1375032.76	данные отсутствуют
28	389684.38	1375035.83	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		М.П.	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____		Раздела 4.2		
Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____		
Кадастровый номер: _____		05.03.2022 № 99/2022/453352682		
_____		63:01:0622001:218		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
29	389685.5	1375034.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	389687.06	1375036.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	389685.97	1375037.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	389701.14	1375056.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	389702.47	1375056.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	389704.03	1375058.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	389702.72	1375059.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	389710.38	1375068.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	389711.83	1375067.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	389713.14	1375069.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	389711.72	1375070.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	389712.26	1375071.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	389711.23	1375072.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	389714.57	1375076.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	389723.3	1375074.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	389723.05	1375073.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	389724.46	1375072.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			полное наименование должности	ФГИС ЕГРН
			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела 4.2 : _____
Раздела 4.2	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 63:01:0622001:218	
№ 05.03.2022 № 99/2022/453352682	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	389724.01	1375069.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	389725.73	1375069.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
48	389726.16	1375072.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
05.03.2022 № 99/2022/453392230	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0622001:405

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/8
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12, пом. н3
Площадь:	121,6
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4366786.47

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
05.03.2022 № 99/2022/453392230		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:405	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
05.03.2022 № 99/2022/453392230	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0622001:405

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н3. Расположение - 1 этаж поз.№ 26,27,43,28а; 2 этаж поз.№28, 29; 3 этаж поз.№26,27; 4 этаж поз.23,24. Нежилое помещение (н3) выделено из состава нежилого здания (лит.А) общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филигов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициаль, фамилия

МП

подпись

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

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего разделов:		
05.03.2022 № 99/2022/453392230			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:405	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Булько Марина Анатольевна		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-020 от 05.06.2014, 2156/24320		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Булько Федор Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 63-63-01/566/2014-020 от 05.06.2014, 2156/24320		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		

Государственный регистратор	подпись	ФУИС ЕПРН
полное наименование должности		инициала, фамилия

МП

Государственный регистратор полное наименование должности	МП	подпись	ФИС ЕТРН инициалы, фамилия
--	----	---------	-------------------------------

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
05.03.2022 № 99/2022/4533/0078	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/3
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12, пом. н4
Площадь:	269,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8054620.72

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
05.03.2022 № 99/2022/4533/0078		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
05.03.2022 № 99/2022/4533/0078	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0622001:408

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н4. Расположение - этаж №1 поз.28-42,29а,43а,43б. Дата проведения технической инвентаризации 12.02.2009. Нежилое помещение н4 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Физиков Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициаль, фамилия
	подпись

МП

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

Помечание		Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
Лист № 05.03.2022 Раздела 2.		№ 99/2022/453370078	63:01:0622001:408
(наименование недвижимости)			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/583/2014-997 от 18.10.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возращении 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:	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:	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	инициала, фамилия
МП	
	подпись

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: _____
05.03.2022 № 99/2022/4533/2845	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	63:01:0622001:410

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:61267
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12
Площадь:	461,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	10487543,31

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела I.:	Всего листов выписки:
Лист № ____ Раздела I.	Всего разделов:	
05.03.2022 № 99/2022/453372845	63:01:0622001:410	
Кадастровый номер:		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>
05.03.2022 № 99/2022/453372845	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0622001:410

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н9. Расположение - этаж №4 поз.7-18,20-22,28-37,11а,14а,21а,21б,21в,28а,35а. Нежилое помещение н9 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Нежилое помещение Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Физиков Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициаль, фамилия
	подпись

МП

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

Помечание		Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
Лист № 2 Раздела 2			
05.03.2022 № 99/2022/453372845			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:410	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/584/2014-001 от 18.10.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		02.03.2016	
номер государственной регистрации:		63-63-01/584/2014-001	
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении 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:	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:	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	инициала, фамилия
МП	
	подпись

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
05.03.2022 № 99/2022/453389394	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:01:0622001:412

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/1
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12, пом. н1
Площадь:	541,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13788289,2

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>		
Почещение	Всего листов раздела 1 : _____	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела 1	Всего разделов: _____	
05.03.2022 № 99/2022/453389394		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:412	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
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	
МП		
Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение	
Лист № <u> </u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : <u> </u>
05.03.2022 № 99/2022/453389394	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	63:01:0622001:412

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н1. Расположение - подвал поз. 1-21. Нежилое помещение н1 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициаль, фамилия

МП

подпись

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

Помечание		Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
Лист № 2 Раздела 2			
05.03.2022 № 99/2022/453389394			
Кадастровый номер:		63:01:0622001:412	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/589/2014-283 от 05.12.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		02.03.2016	
номер государственной регистрации:		63-63-01/589/2014-283	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 05.12.2014 до 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:			
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:	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:	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	инициаль, фамилия
МП	
	подпись

ФГИС ЕГРН

полное наименование организатора прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.03.2022 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов: _____
05.03.2022 № 99/2022/4533/6059	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	63:01:0622001:413

Номер кадастрового квартала:	63:01:0622001
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 1-45116 (36:401:001:004657600), Кадастровый номер: 63:01:0000000:0:6126/4
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Скворенко, д.12, пом. н5
Площадь:	270,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6950728.93

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициала, фамилия

МП

подпись

<small>ОБЛАСТНОЙ КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБЫ</small>		
Почещение	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	
05.03.2022 № 99/2022/453376059		
Кадастровый номер:	63:01:0622001:413	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0622001:235	
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	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

МП.

Помещение		
Лист № <u> </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
05.03.2022 № 99/2022/45337/6059		
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Наименование - нежилое помещение н5. Расположение - этаж №2 поз.30-37,30а,30б,30в,30г,30д,30е,30ж,36б,37а. Нежилое помещение н5 выделено из состава нежилого здания общей площадью 4749,90 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Физиков Владимир Дмитриевич	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициаль, фамилия

МП

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

Помечание		Всего листов раздела 2.:	Всего листов выписки:
Лист № 05.03.2022 Раздела 2.		№ 99/2022/453376059	
Кадастровый номер: 63:01:0622001:413			
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/584/2014-003 от 18.10.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	63-63-01/584/2014-003 с 24.06.2009 по 01.06.2024	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
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:	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:	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	инициала, фамилия
МП	
подпись	

Свободное назначение, 930,2 м²**в бизнес-центре «ВитМаш»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3

Российская · 3 мин. на транспорте Московская · 5 мин. на транспорте

**930,2 м²**

Площадь

4 из 4

Этаж

Свободно

Помещение

Продается помещение офисного типа, площадью 930,2 кв. м, расположенное на 1 этаже по адресу ул Ерошевского, 3. В 2021 году произведен ремонт. Более 50% площадей заселены арендаторами.

Помещение с помещением типа open спейс на площади около 100 кв. м, остальная площадь кабинетного типа, в кабинетах кондиционеры. Парковка рядом со зданием. В помещении сделан ремонт, имеются системы: видеонаблюдения, система контроля учета доступа на части помещений, охранная сигнализация. 3 отдельных входа. Парковка вдоль помещения, рядом со входом.

Возможное назначение
Офис

Ещё: банк, медицинский центр, клиентский офис, свободное назначение

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Отзыв о сайте

60 000 000 ₽

60 000 000 ₽ ↑

Включены НДС

+7 938 699-52-78**+7 958 734-68-25**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Бизнес-
Недвижимость**

Документы проверены



Ставка	64 503 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 10 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Общая информация

Вход: Общий с улицы

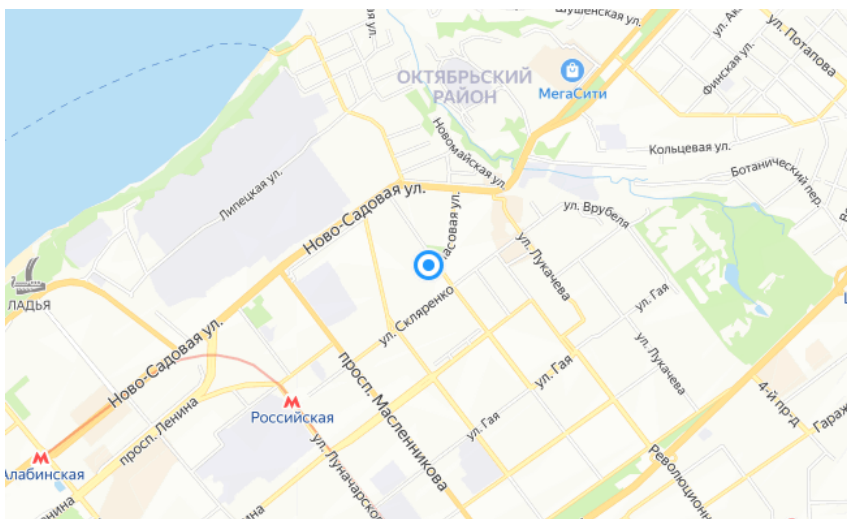
Состояние: Типовой ремонт

Парковка: Наземная

Парковка: Спонтанная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3

Российская 3 мин. на транспорте Московская 5 мин. на транспорте



Бизнес-центр ВитМаш

Год постройки	1965
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,6 га
Общая площадь	9 757,4 м²
Статус участка	В собственности

Приточная вентиляция



[Отзыв о сайте](#)

диционирование

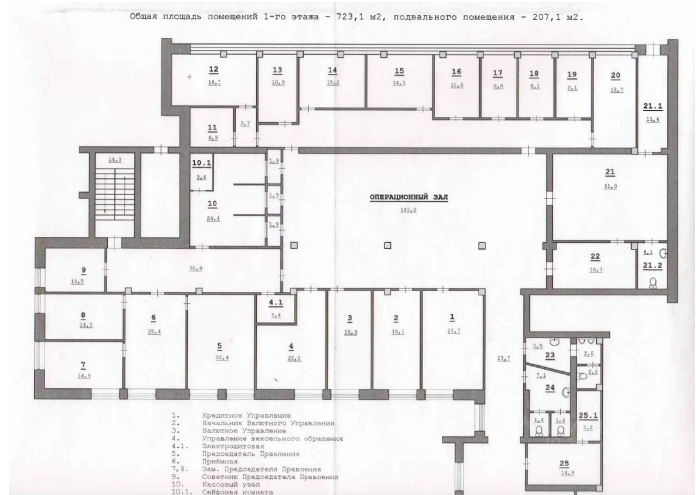
Центральное отопление

Сигнализация

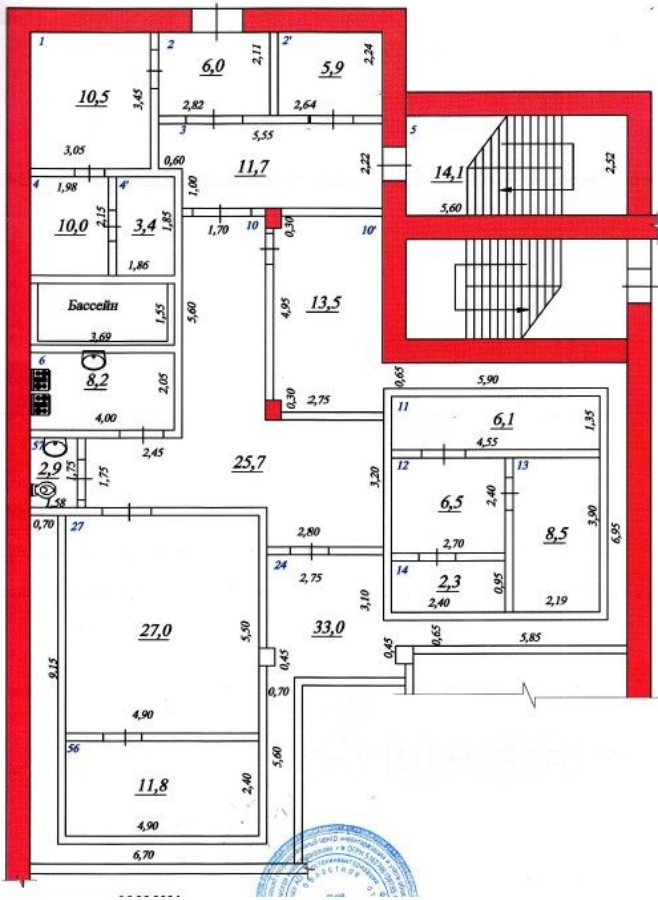
 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться



План подвала



Отзыв о сайте



Офис, 850 м²**в здании «на ул. Осипенко, 1»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1

Алабинская - 5 мин. на транспорте



850 м² **3 из 4** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Октябрьский район, ул. Осипенко, 1

Продаётся нежилое помещение в 4х этажном нежилом здании (фактически 5 этажей) в Октябрьском районе на пересечении Волжский проспект и ул. Осипенко. Пересечение центра досуга и деловой активности горожан. Отдельный парадный вход. 3-4 этажи. S 850кв. м. Н 2,85. 36кВт. Отопление газовая котельная. Планировка помещений коридорного типа. В большинстве комнат есть санузел. Есть спортзал. Сауна. Бассейн. Столовая. Летняя веранда. Назначение гостиница, офис, медицинское учреждение госпиталь, поликлиника и т. д. В шаговой доступности станция метро Алабинская, Военный госпиталь, KIN. UP, Самаранефтегаз, Транснефть, Самарский Деловой Центр. Набережная р. Волга. Городской пляж.

Цена 30 000 000 руб.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	30 000 000 ₽
Ставка	35 295 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

[Отзыв о сайте](#)
30 000 000 ₽ ↓

УСН

+7 958 732-56-68

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

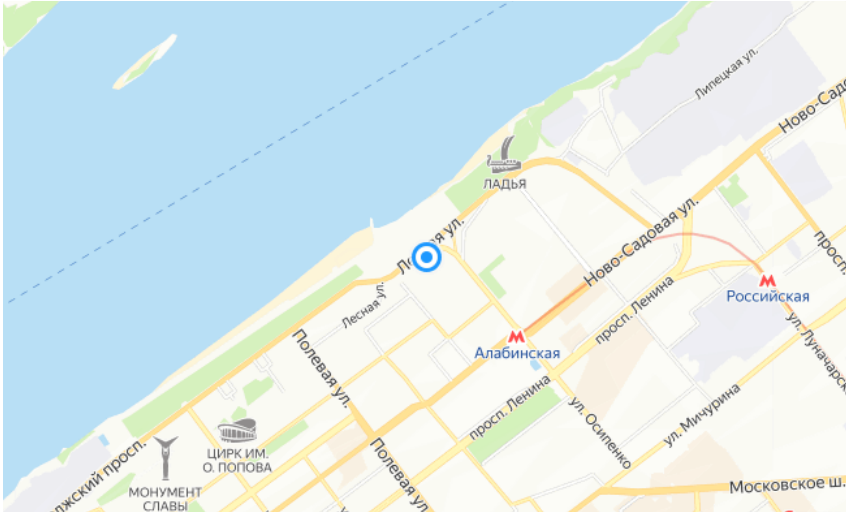
**Визит-****Коммерческая****недвижимость**
Документы проверены


Парковка

Наземная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Осипенко, 1

Алабинская 5 мин. на транспорте



Отдельно стоящее здание на ул. Осипенко, 1

Год постройки	1997
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,05 га
Общая площадь	2 081,2 м²

Местное кондиционирование

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

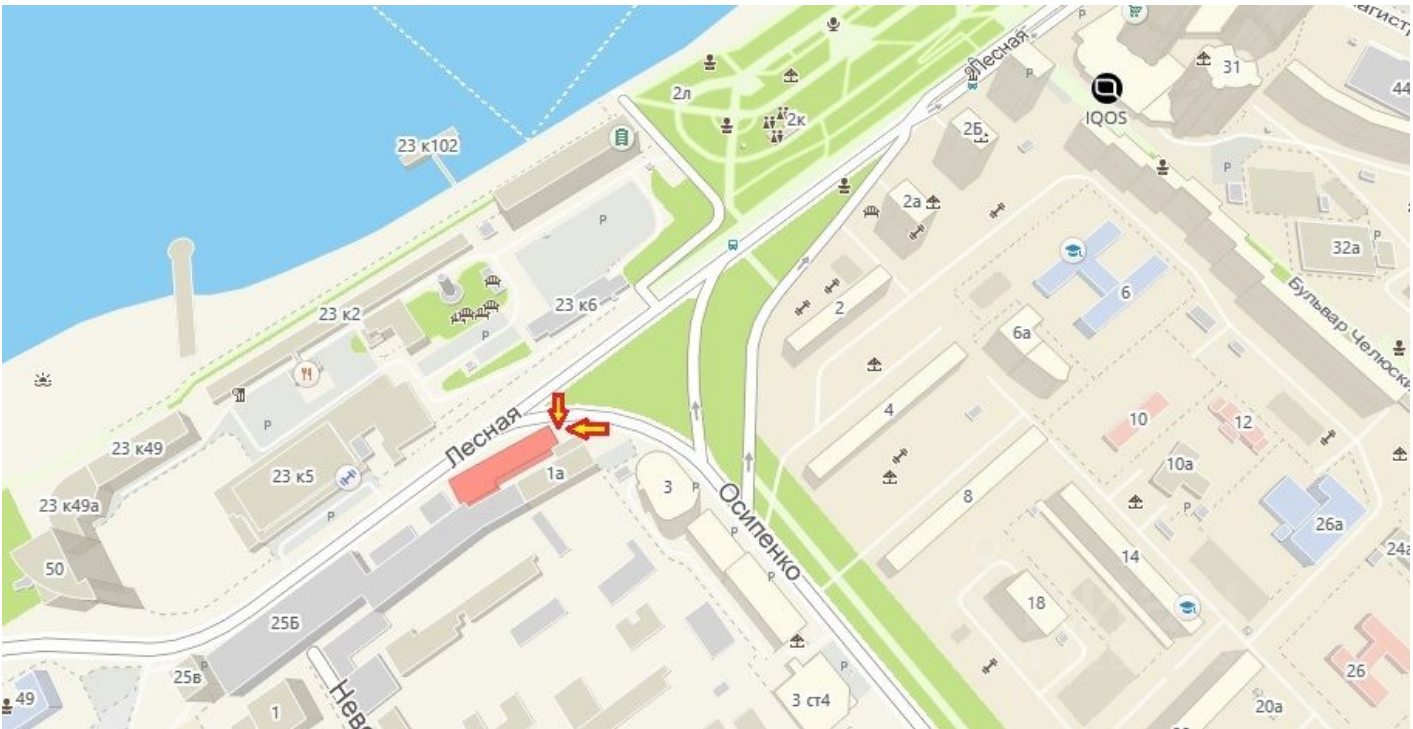
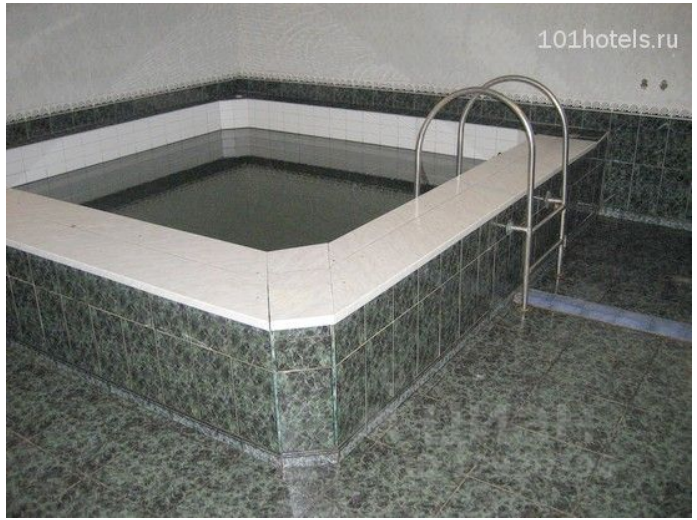
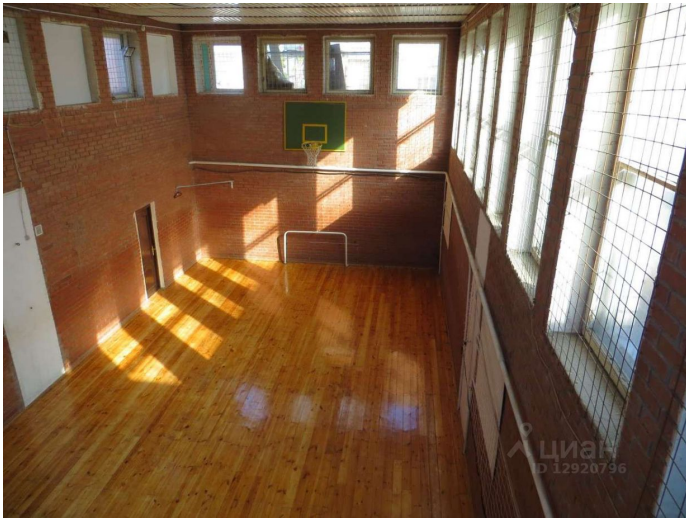


 [Отзыв о сайте](#)





 [Отзыв о сайте](#)



Свободное назначение, 3 252 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4

Московская · 2 мин. пешком Российская · 14 мин. пешком

Гагаринская · 17 мин. пешком

**3 252 м²**

Площадь

2 из 14

Этаж

Свободно

Помещение

Продается помещение свободного назначения общей площадью 3 252 кв.м., расположенное на 2 и 3 этажах в 14-ти этажном современном торгово-офисном центре Биг-Бен, расположенном в центральной части города, по адресу: г. Самара, Московское шоссе, 4, рядом остановки общественного транспорта, метро, фитнес центр, удобная подъездная система, напротив центра - парковка. Район с высокой активностью. Есть места для рекламы на фасаде здания. На входе в здание торгового центра ресепшн (действует пропускная система), в здании имеется конференц-зал, на 1 этаже столовая.

2 этаж площадью 1 600 кв.м., высота потолков 2,8 м., 3 этаж - площадью 1 652 кв.м., высота потолков 3,35 м. Смонтирована система вентиляции, на каждом этаже 3 отдельных входа, работают 4 лифта, 2 из которых грузовые.

Дополнительно есть возможность использовать по договоренности въезд из паркинга, расположенного в соседнем здании.

Универсальность свободной планировки позволяет организовать множество вариантов использования (офис как с кабинетной системой, так и открытое пространство Open space, возможно использование под склад, организацию паркинга и др.).

Возможное назначение

Офис

Торговая площадь

Ещё: гостиница, медицинский центр, арендный бизнес, торговый комплекс,

Отзыв о сайте

85 000 000 ₹ ↑

Включены НДС

+7 958 734-68-25**+7 938 699-52-78**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Бизнес-
Недвижимость**

Документы проверены

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.



[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	85 000 000 ₽
Ставка	26 138 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 14 166 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

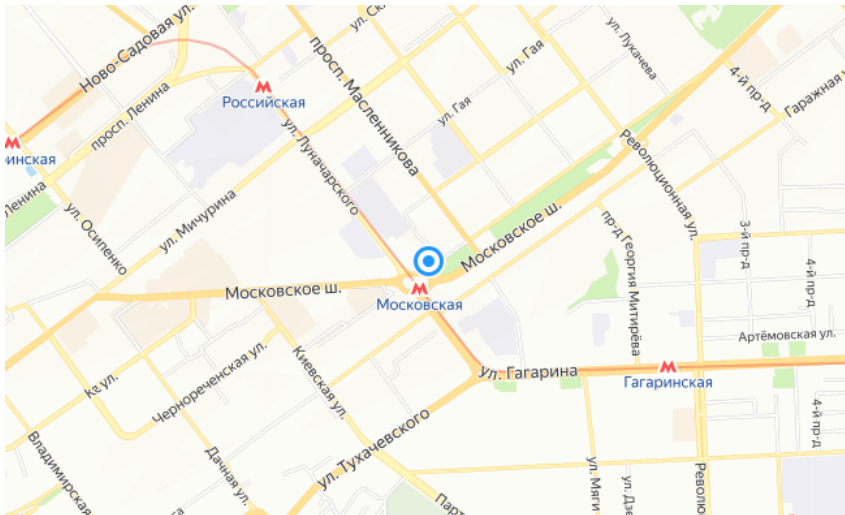
[Уточнить условия](#)

Общая информация

Высота потолков	3,5 м
Вход	Общий со двора
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	467

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Московское ш., 4

Московская 2 мин. пешком Российская 14 мин. пешком Гагаринская 17 мин. пешком



Год постройки	1961
Тип здания	Жилой дом
Категория здания	Действующее

[Отзыв о сайте](#)

3 252 м²

Статус участка

В собственности

О доме

Год постройки	1961
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	5
Подъездов	3
Квартир	60

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



 [Отзыв о сайте](#)

Офис, 1 497,7 м²**в бизнес-центре «на ул. Ерошевского, 3А»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А

Российская · 5 мин. на транспорте Московская · 6 мин. на транспорте

**1 497,7 м²****1 из 5****Занято до фев 2021**

Площадь

Этаж

Помещение

Офисные помещения на 1,2,3 этажах административно-офисного кирпичного здания ул. Ерошевского, д. 3А, общая площадь 1497,70 кв.м (409,7+862+226 кв. м), своя оборудованная столовая, оборудованное помещение для охраны на входе, часть помещений отремонтированы в 2020 году, большая часть в нормальном или удовлетворительном состоянии, санузлы отремонтированы в 2020 году (новая сантехника, замена труб, кафель, потолки- армстронг). Наличие отдельного входа. Все объекты имеют свободный доступ. Есть возможность парковки. Хорошее техническое состояние здания является фактором, повышающим привлекательность торгово-офисного помещения. По желанию покупателя возможно сохранение договоров с арендаторами. Здание расположено в центральной части города Самары, имеет удобное расположение с развитой инфраструктурой и транспортной развязкой, близость к административным зданиям, исполнительным органам власти и торговым центрам. Торг возможен.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена 50 000 000 ₽

Ставка 33 385 ₽ за м²

[Отзыв о сайте](#)

НДС включен:

50 000 000 ₽

Включены НДС

+7 958 733-77-20

ID 48502590

8 333 333 ₽

Тип сделки

Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**Общая информация**

Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Количество мокрых точек	3
Доступ	Свободный

Парковка	Наземная
----------	----------

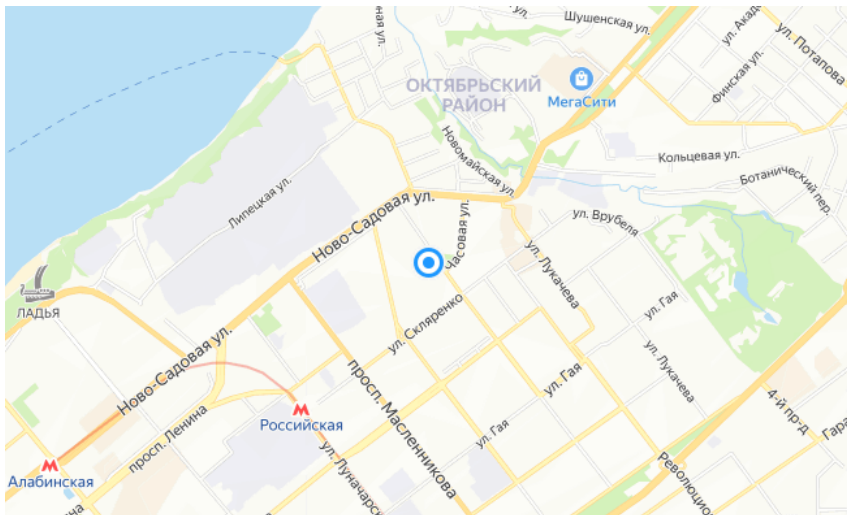
Парковка	Наземная
----------	----------

Инфраструктура

Столовая

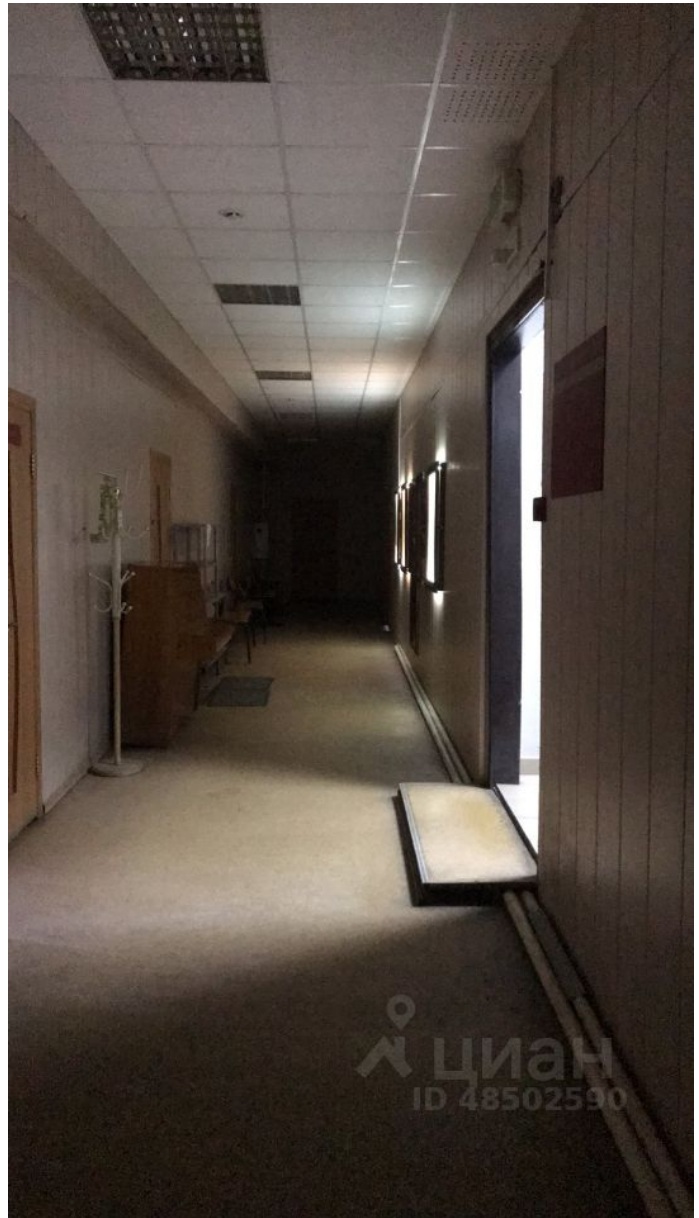
Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3А

Российская 5 мин. на транспорте Московская 6 мин. на транспорте

**Бизнес-центр на ул. Ерошевского, 3А**

Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	8 000 м²

[Отзыв о сайте](#)







Отзыв о сайте

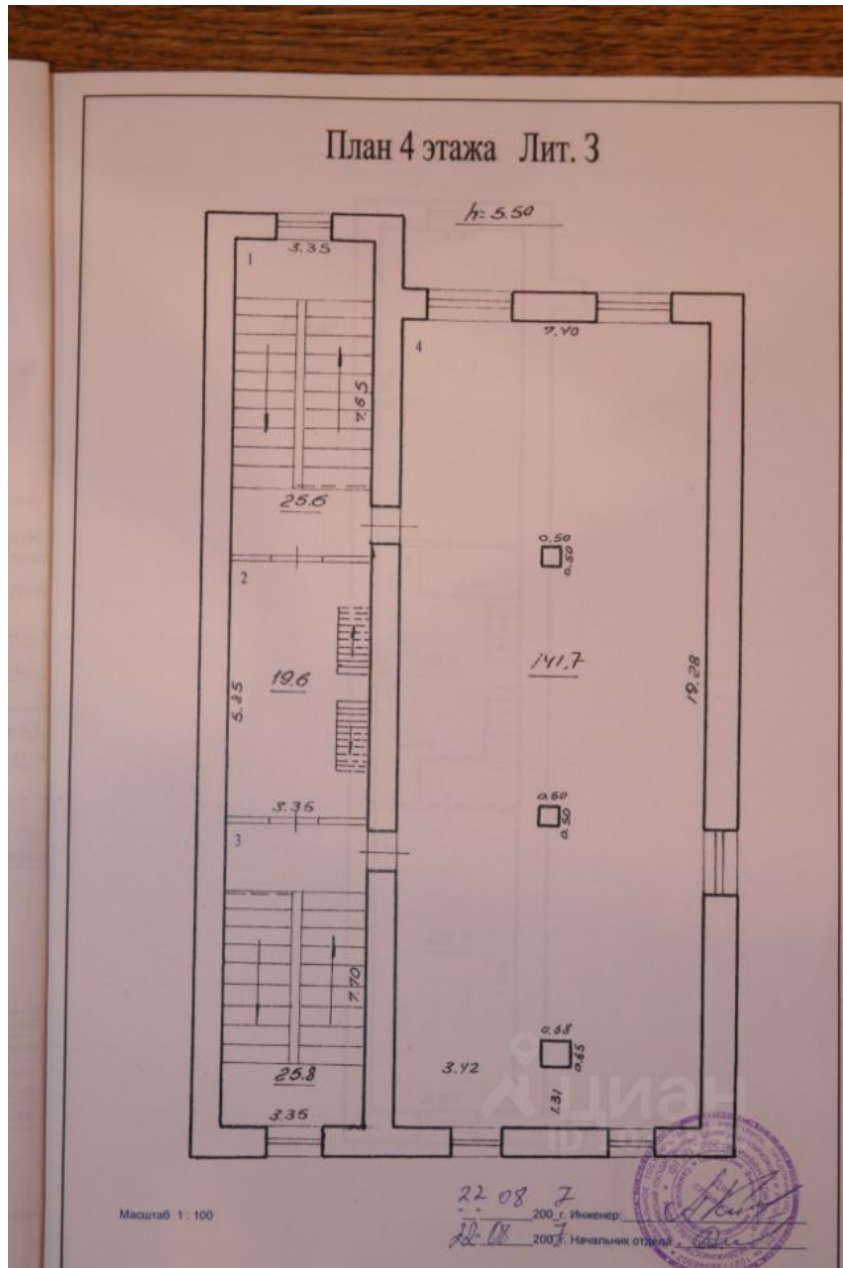




Свободное назначение, 284 м²**в здании «на ул. Ерошевского, 5»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5

Российская · 12 мин. пешком



284 м² **4 из 4** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продается этаж в офисном здании, 284 кв.м. Отличное месторасположение, отличная транспортная развязка, 2 стоянки у здания, локальный этаж в здании, у здания своя котельная, выделенные линии, счётчики на все даже на отопление, отличный ремонт, все новое, зал 144 кв.м., и два кабинета, 2 санузла и хоз. помещение, везде пластиковые окна, идеальное помещение под любой бизнес. Все договоры с ресурсоснабжающими организациями прямые, электричество 15 кВт, 380. Есть арендатор платит за все 250 р/кв.м (реальная цена аренды 400 р/кв.м). Топ! Остальная информация по телефону!!

 [Отзыв о сайте](#)

14 500 000 ₽

Включены НДС

+7 958 732-32-77

Возможное назначение

 **Офис**

 **Склад**

 **Производство**

Ещё: спортзал, зал, хостел, медицинский центр, другое, шоурум, фотостудия, коммерция, мастерская, сра салон, букмекерская контора, галерея, зубная поликлиника, интернет магазин, квест, клиентский офис, клиника, косметология, малое производство, пункт выдачи, свободное назначение, спортивный зал, студия танцев, швейный цех

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



Условия сделки

Цена	14 500 000 ₽
Ставка	51 057 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 2 416 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

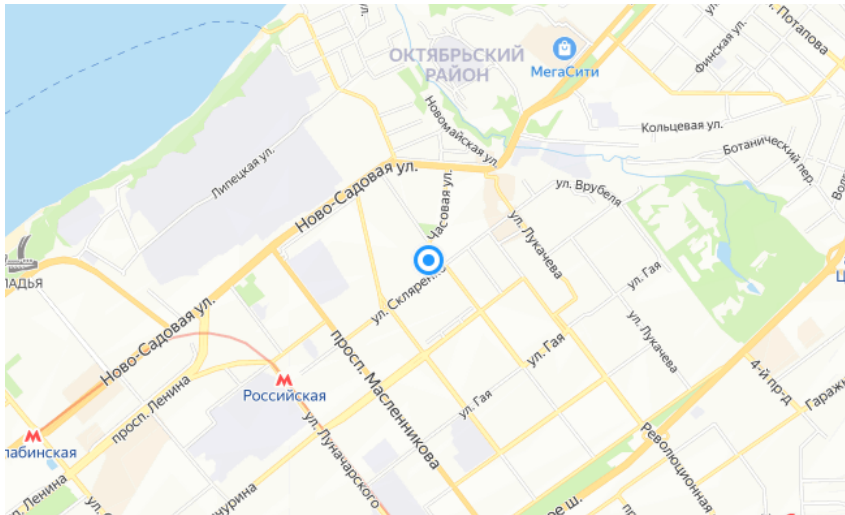
Общая информация

Высота потолков	3,5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	15

Парковка Наземная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 5

Российская 12 мин. пешком



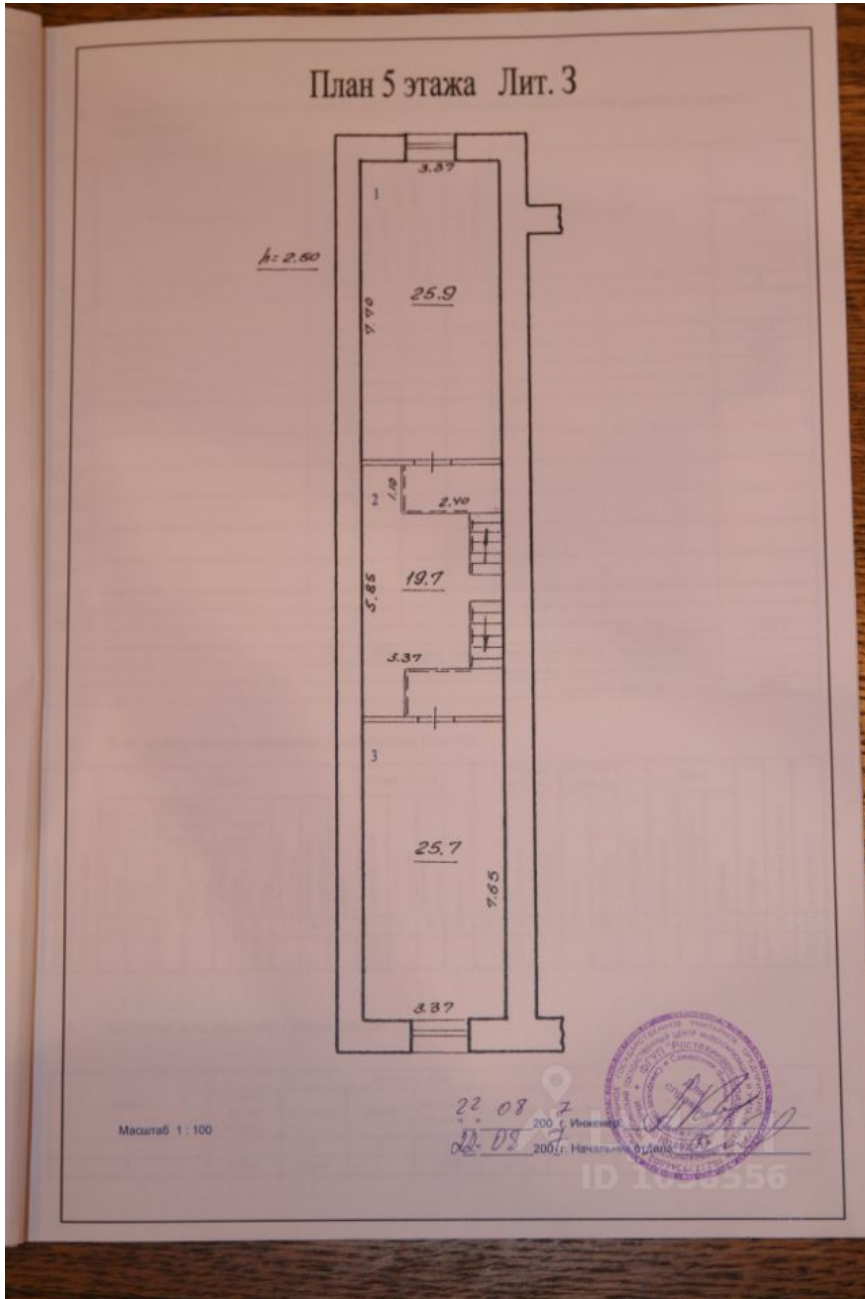
Отдельно стоящее здание на ул. Ерошевского, 5

Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,1 га
Общая площадь	3 500 м²

Местное кондиционирование

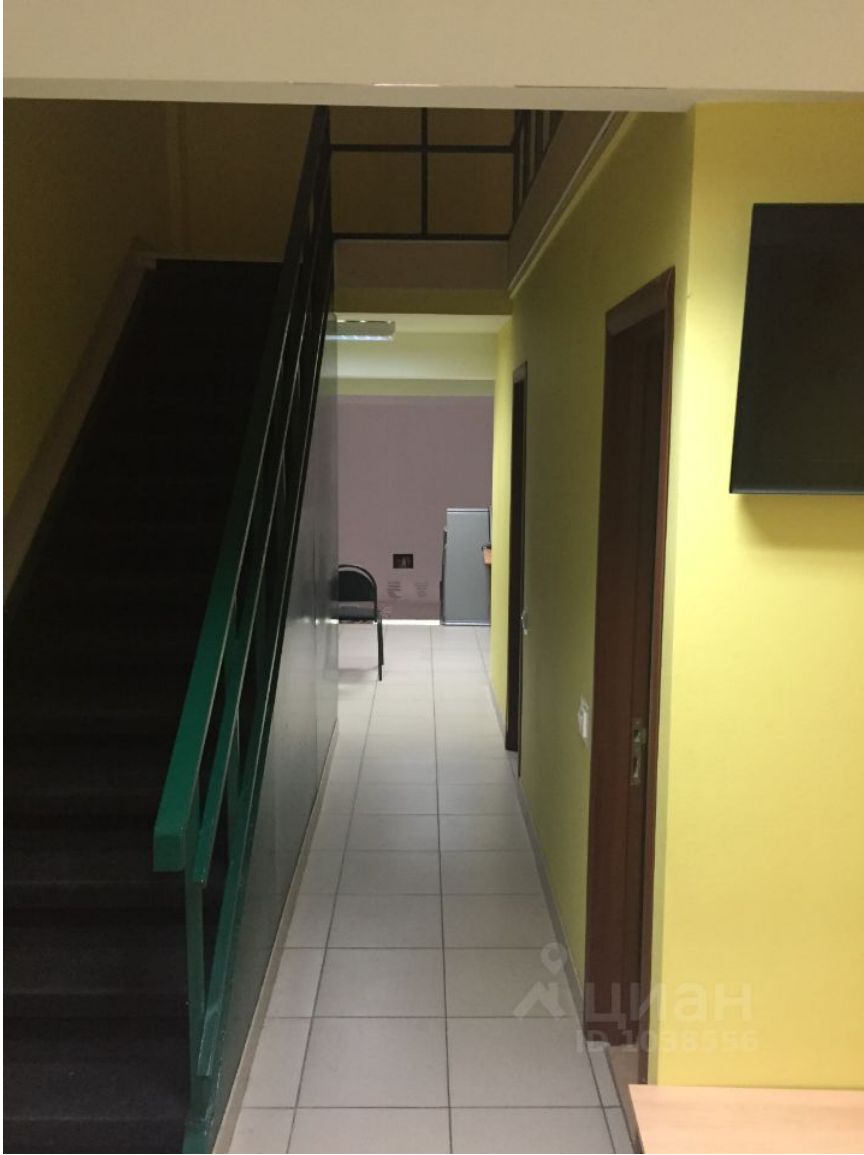
Центральное отопление

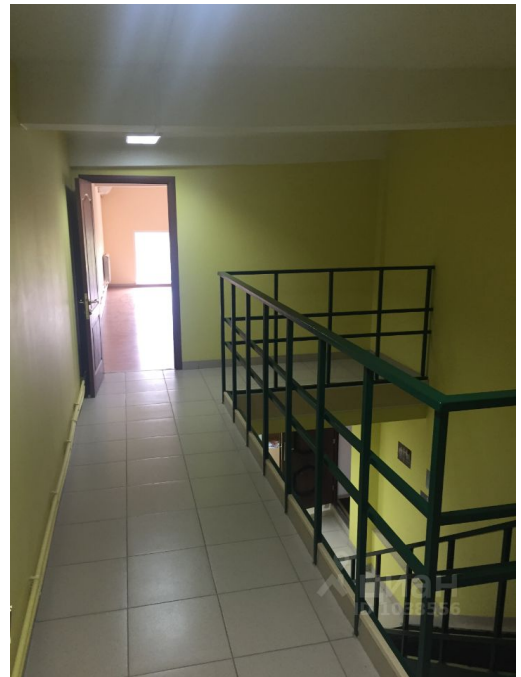
[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

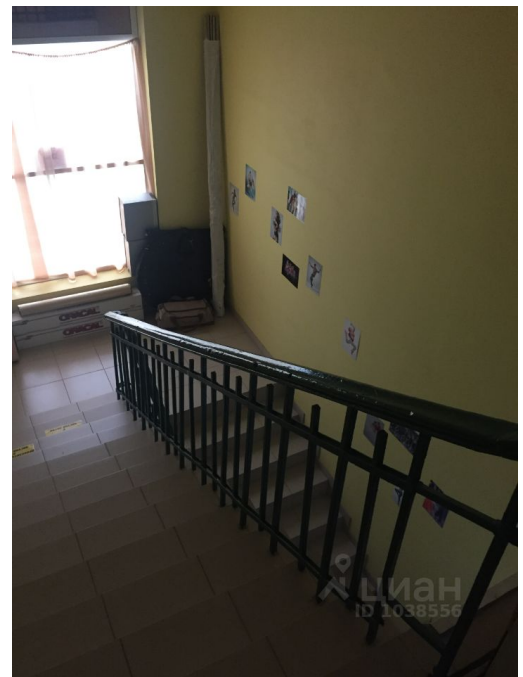












Офис, 730 м²**в бизнес-центре «ВитМаш»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3

Российская · 3 мин. на транспорте Московская · 5 мин. на транспорте



730 м²	1 из 5	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

г. Самара Октябрьский Район ул. Ерошевского 3 ближайшее пересечение Складенко

Общая площадь 730 кв.м

1 этаж 730 кв.м

Аренда помещение свободного назначения - бывшее помещение банка, отличный ремонт офисного типа, планировка кабинетная (более 25 кабинетов различного метража и направления, есть зона open space (143 кв.м), 6 сан-узлов.

Высота потолков 3,2 метра

Охранная и пожарная сигнализация

Часть кабинетов доступ ключ-карта

Датчики света и движения

Видео наблюдение по периметру помещения и снаружи

Сплит системы, каждый кабинет оборудован кондиционером

В каждом кабинете окна

3 входа в помещение

Парковка на 15 машин !

Стоимость аренды 292 000 рублей (400 руб. кв/м)

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

Позвонить

**Условия сделки**
[Отзыв о сайте](#)
292 000 ₪/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 958 732-58-59

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-**Коммерческая****недвижимость**

Документы проверены

Цена	292 000 ₽/мес.
Ставка	4 800 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 48 666 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

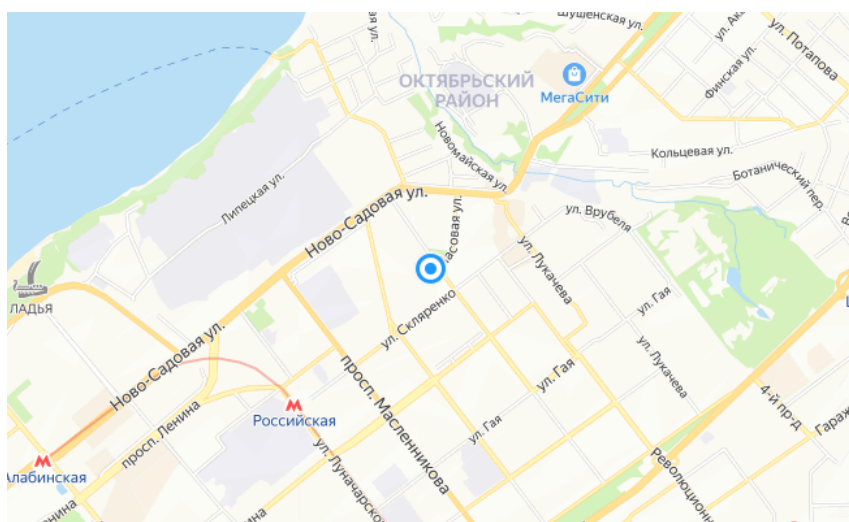
[Уточнить условия](#)

Парковка Наземная

Парковка Спонтанная

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Ерошевского, 3

Российская 3 мин. на транспорте Московская 5 мин. на транспорте



Бизнес-центр ВитМаш

Год постройки	1965
Тип здания	Бизнес-центр
Отзыв о сайте	Действующее

Площадь участка	0,6 га
Общая площадь	9 757,4 м²

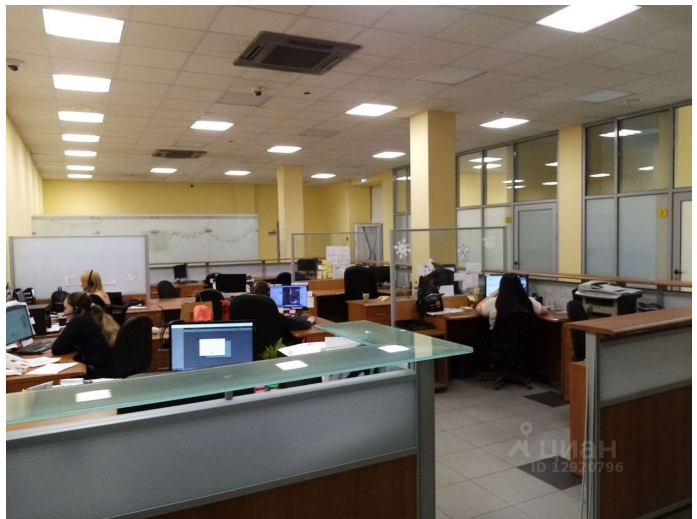
Приточная вентиляция

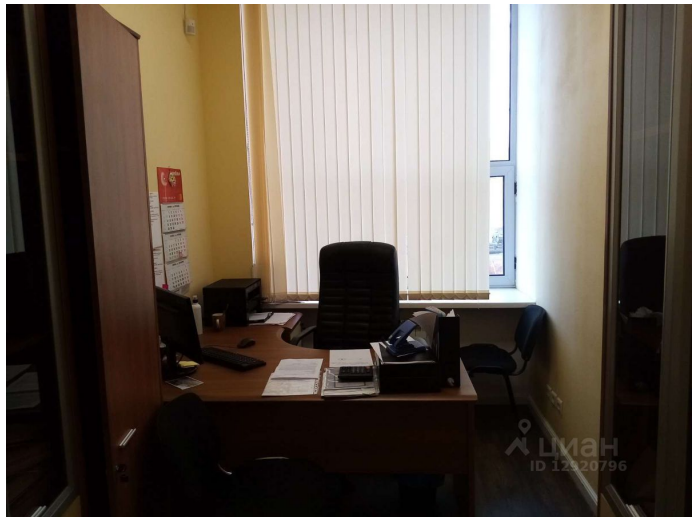
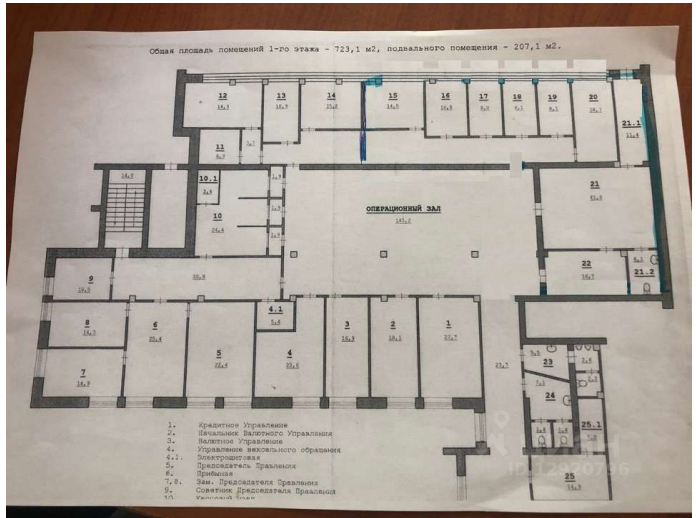
Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

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









Офис, 313 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66



313 м²	2 из 3	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

г. Самара, Октябрьский район, ул. 4-й проезд д. 66, литер А5 (Саранская 15а)
 Аренда офисного помещения с парковкой в густонаселенном районе.
 Общая площадь: 313 кв. м. Этажность: 2/3эт. здания.
 Помещение пристроено к РК Paint Hous В окружении уже сложившейся инфраструктуры и ЖК Логика. Также идет строительство новой очереди ЖК Логика.
 Подъездные пути к помещению возможны со стороны улиц: Авроры, Дыбенко, Гаражная, Революционная.
 Парковка перед помещением: есть. Планировка свободная, Высота до потолка торгового зала - 2,80 м.
 Ремонт: пол плитка, стены покрашены, потолок армстронг, освещение.
 Выделена эл.мощность: 30кВт., возможно увеличить.
 Количество входов: 2шт. Сан узел: есть. Коммуникации: центральные. Наличие ОПС: есть.
 Место под рекламу на фасаде: можно повесить рекламу всю лицевую часть 2 этажа.
 На 2022 2023 год запланирована реконструкция фасада.
 Возможный вид деятельности: офис компании, коворкинг, медицинская деятельность, торговля непродовольственными товарами.
 Срок Аренды от 11 месяцев, долгосрочная аренда возможна.
 Стоимость аренды: 500 руб/кв.м. 156 500 руб в месяц + КУ.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Условия сделки

Цена	156 500 ₽/мес.
Отзыв о сайте	6 000 ₽ за м²/год

156 500 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 958 732-07-72

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-



**Коммерческая
недвижимость**

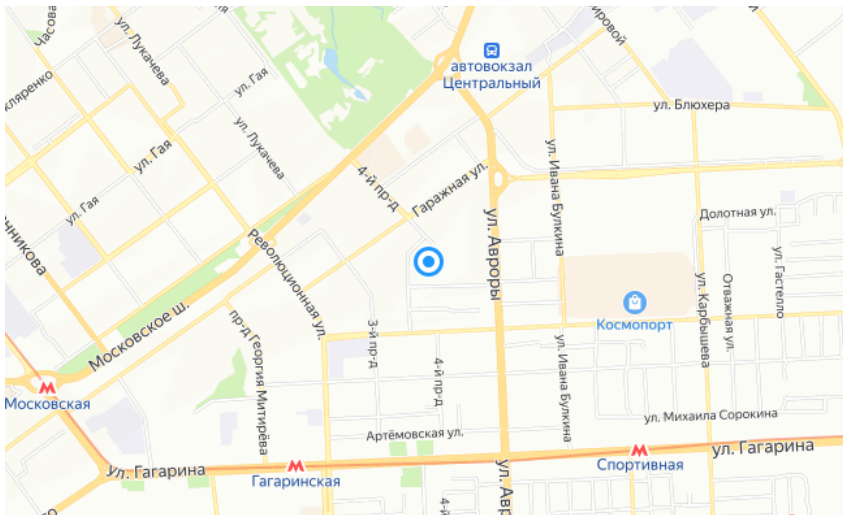


Документы проверены

Налог	НДС включен: 26 083 Р
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

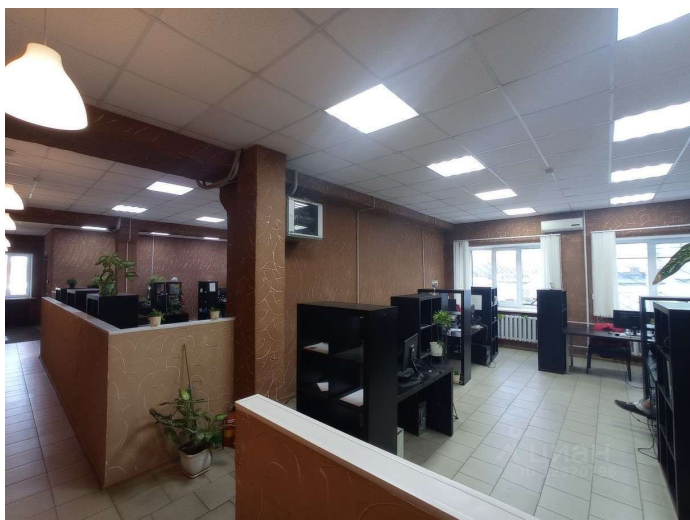
Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 4-й, 66



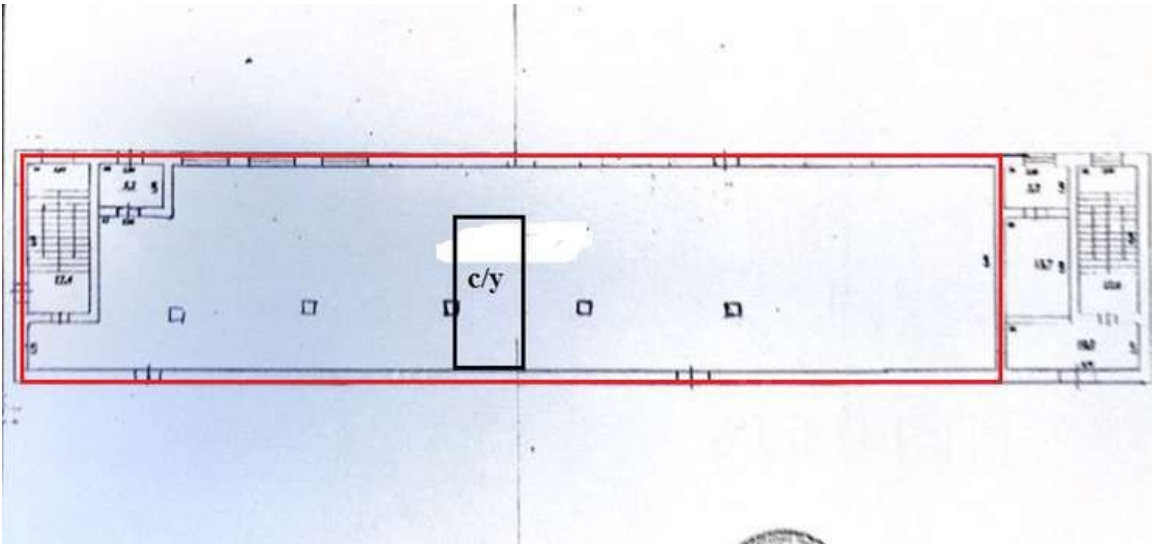
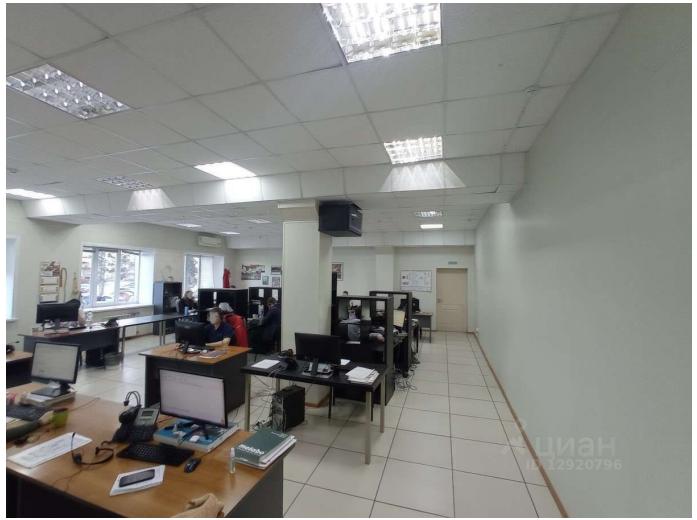
Общая площадь 313 м²

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

[Отзыв о сайте](#)



 [Отзыв о сайте](#)



Офис (С), 538 м²**в бизнес-центре «на ул. Революционная, 70Е»**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Революционная ул., 70Е

Гагаринская · 15 мин. пешком



538 м²	2 из 3	Свободно	С
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Аренда офисного помещения на втором этаже трехэтажного нежилого здания. Расположено в географическом центре Самары на первой линии ул. Гаражной угол с Революционной. Удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, соседство с торговыми и офисными центрами. Помещение разделено несущими перегородками на кабинеты с окнами и без окон. Есть комнаты с проведенной водой. Выполнен качественный ремонт, установлены кондиционеры. Есть второй выход на улицу. Подключены все виды коммуникаций, телефон и интернет. Широкий чистый коридор. Места общего пользования в отличном состоянии. Аренда без НДС, отдельно оплачиваются коммунальные платежи. Предложение для арендаторов без комиссии.

Эффективное использование: Офис, медицинская клиника
Октябрьский район - географический и деловой центр Самары. Сосредоточение огромного числа офисов в одном месте. Удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, соседство с торговыми и офисными центрами.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	188 300 ₽/мес.
Ставка	4 200 ₽ за м²/год

[Отзыв о сайте](#)

188 300 ₽/мес.

УСН; без комиссии

+7 958 732-56-22

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

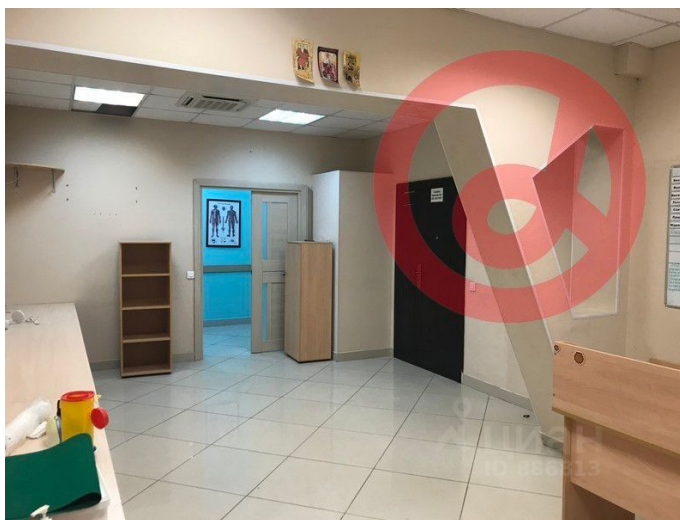
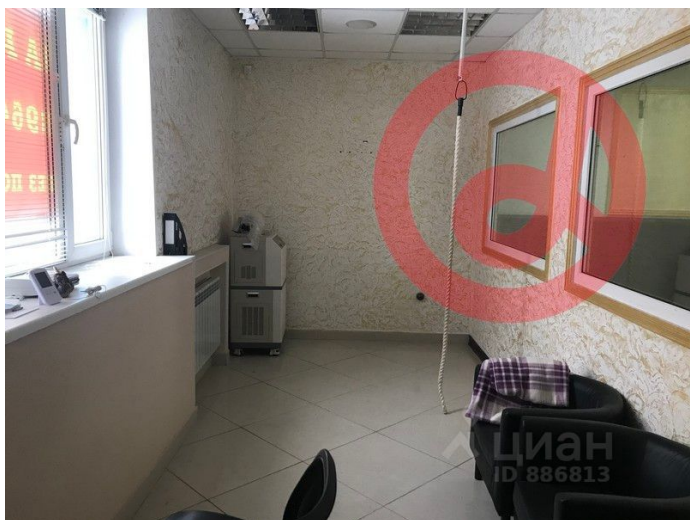
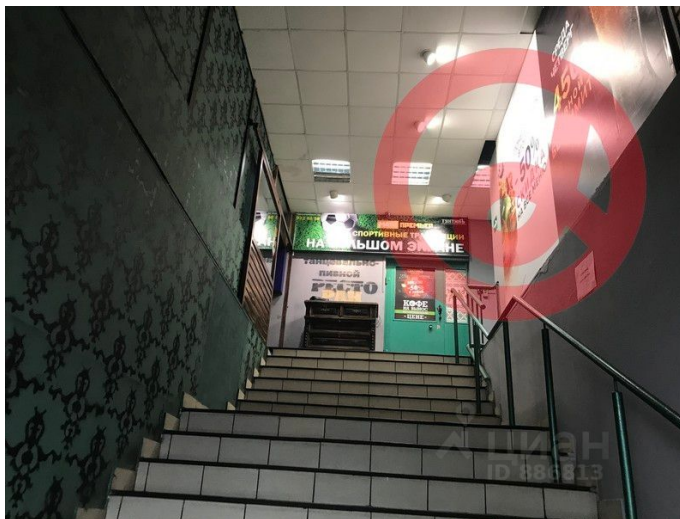
Самара-Альфа

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Елена Васильевна
Веселовская**





 [Отзыв о сайте](#)

Офис, 990 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3



990 м² **1 из 14** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

г. Самара, Октябрьский район, ул. Академика Платонова, дом 10. Ближайшее пересечение с улицей Ново-Садовой.

Этаж/этажность: 1/14

Общая площадь: 990 кв. м. на 1-м и 2-м этажах. Наличие отдельного входа: 3 входа центральный с фасада и 2 со двора. Окна выходят на обе стороны. Возможность разгрузки грузовых машин: газелей. Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома. Наличие витражных окон: нет. Высота потолков: 3,5 м. Наличие: охранной и пожарной сигнализации; Возможность перепланировки: да. Выделенная мощность: 85 кВт. Трехфазный ввод. Наличие 380 В: да. Ремонт в помещении: пол- плитка, потолок - армстронг, стены - окрашены. В ближайшем окружении: Пятёрочка, ВУЗ им. Королёва, жилой массив, Красное-Белое, салон красоты, Магнит-Косметик, Пивной магазин. Использование: ресторан, кафе, торговое помещение, офис, учебный центр, банк, медицинское учреждение.

Стоимость аренды: 495 000 рублей + к.у.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	495 000 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
Налог	УСН



Отзыв о сайте

платеж

-

495 000 ₽/мес.

УСН; без комиссии

+7 958 732-56-55

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-



**Коммерческая
недвижимость**

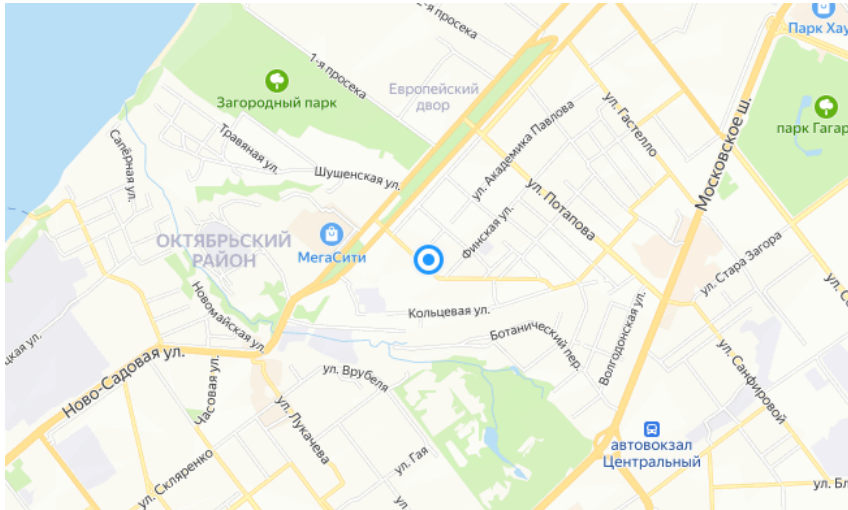


Документы проверены

Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

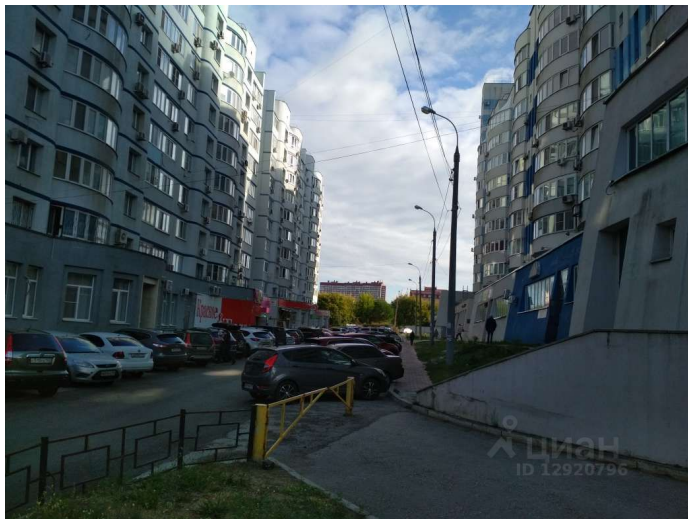
[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Академика Платонова, 10к3



Общая площадь 990 м²

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





Офис, 421 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а



421 м² **4 из 4** **Свободно**

Площадь Этаж Помещение

Адрес: г.Самара. Железнодорожный район, ул. Партизанская, 80а. Ближайшее пересечение с улицей Мяги.

Общая площадь: 241 кв.м.

Этаж/этажность: 4/4. Назначение здания: нежилое.

- Вход с улицы Партизанская. Запасной со двора.

- Витражные окна.

- Парковка у здания для арендаторов (выделено 5 мест).

- Дополнительно можно арендовать место на подземном паркинге.

- Приточно-вытяжная вентиляция.

- Кондиционеры во всех кабинетах.

- Обслуживание офиса осуществляет собственник (свой электрик, сантехник и т.д.)

Высота потолков: 2,65 м.

Наличие пожарной сигнализации и речевого оповещения. На входе сидит охранник.

Планировка: количество залов 8 шт. Самый большой зал площадью 97,7 кв.м. Санузлов 2 шт.

Возможна перепланировка.

Ремонт в помещении: пол-ламинат, стены-окрашены, потолок-армстронг.

В ближайшем окружении располагаются: остановка в 35 метрах, Магнит, Fix Price, Красное и белое, МегаМебель, Светофор, автосервис, школа.

Арендные каникулы обсуждаются.

Стоимость аренды: 120 500 рублей (500 р./кв.м). Отдельно оплачивается электроэнергия.

120 500 ₽/мес.

УСН; без комиссии

+7 958 734-62-11

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-**Коммерческая
недвижимость**

Документы проверены

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Условия сделки**

Цена	120 500 ₽/мес.
Ставка	3 435 ₽ за м²/год
Налог	УСН



Отзыв о сайте

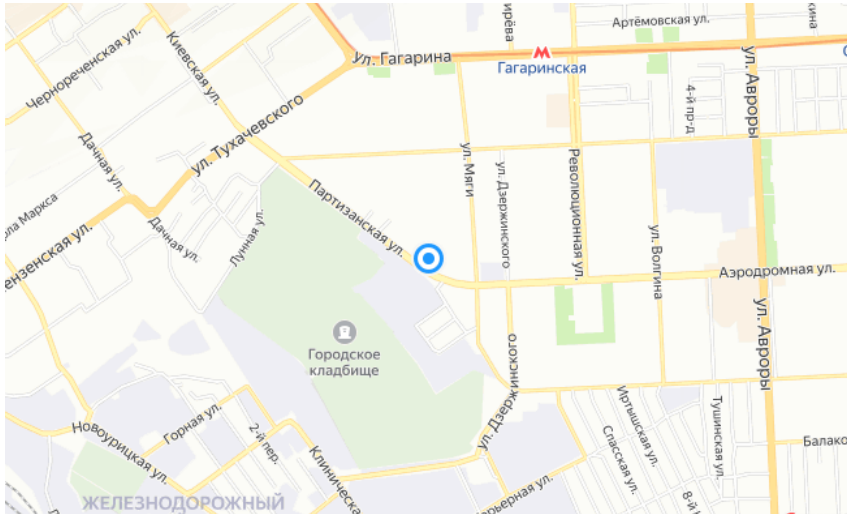
платеж

-

Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, мкр. Гагарина, Партизанская ул., 80а



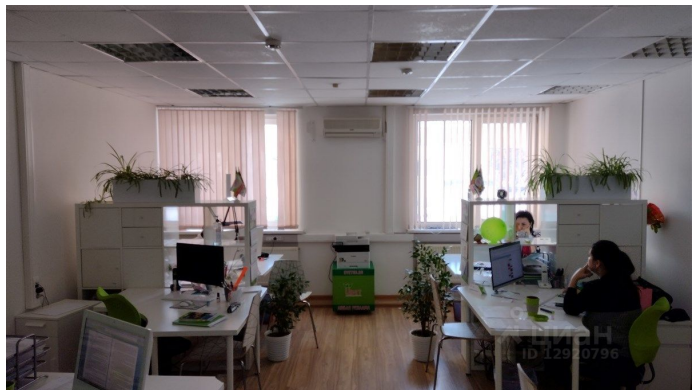
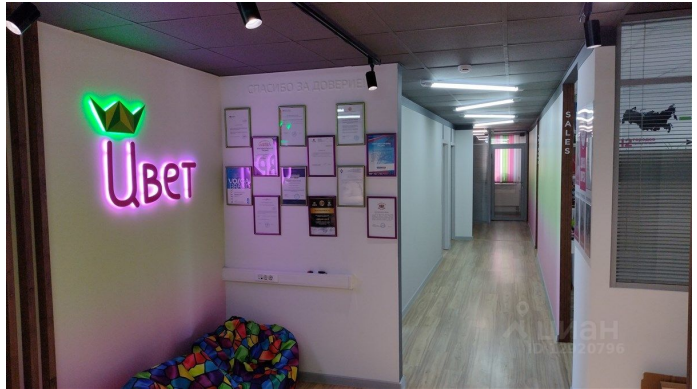
Общая площадь 421 м²

О доме

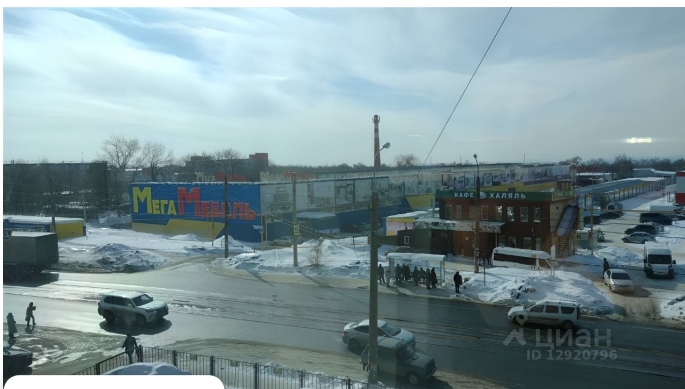
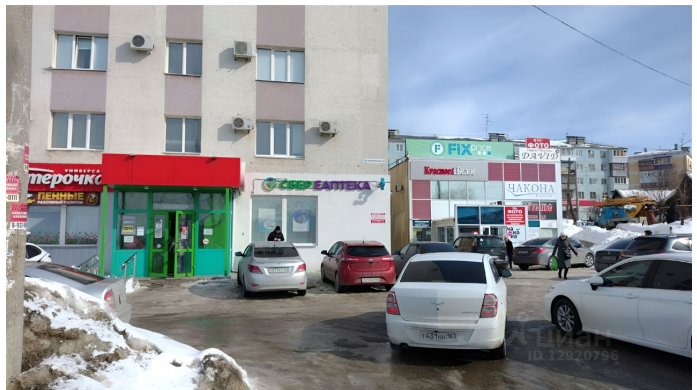
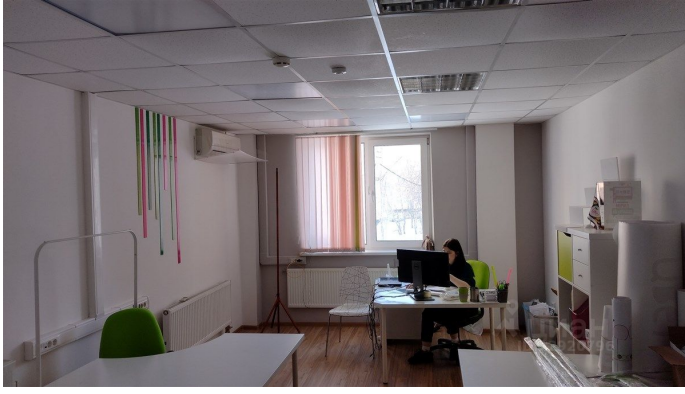
Год постройки	2005
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	13
Подъездов	2
Квартир	99

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

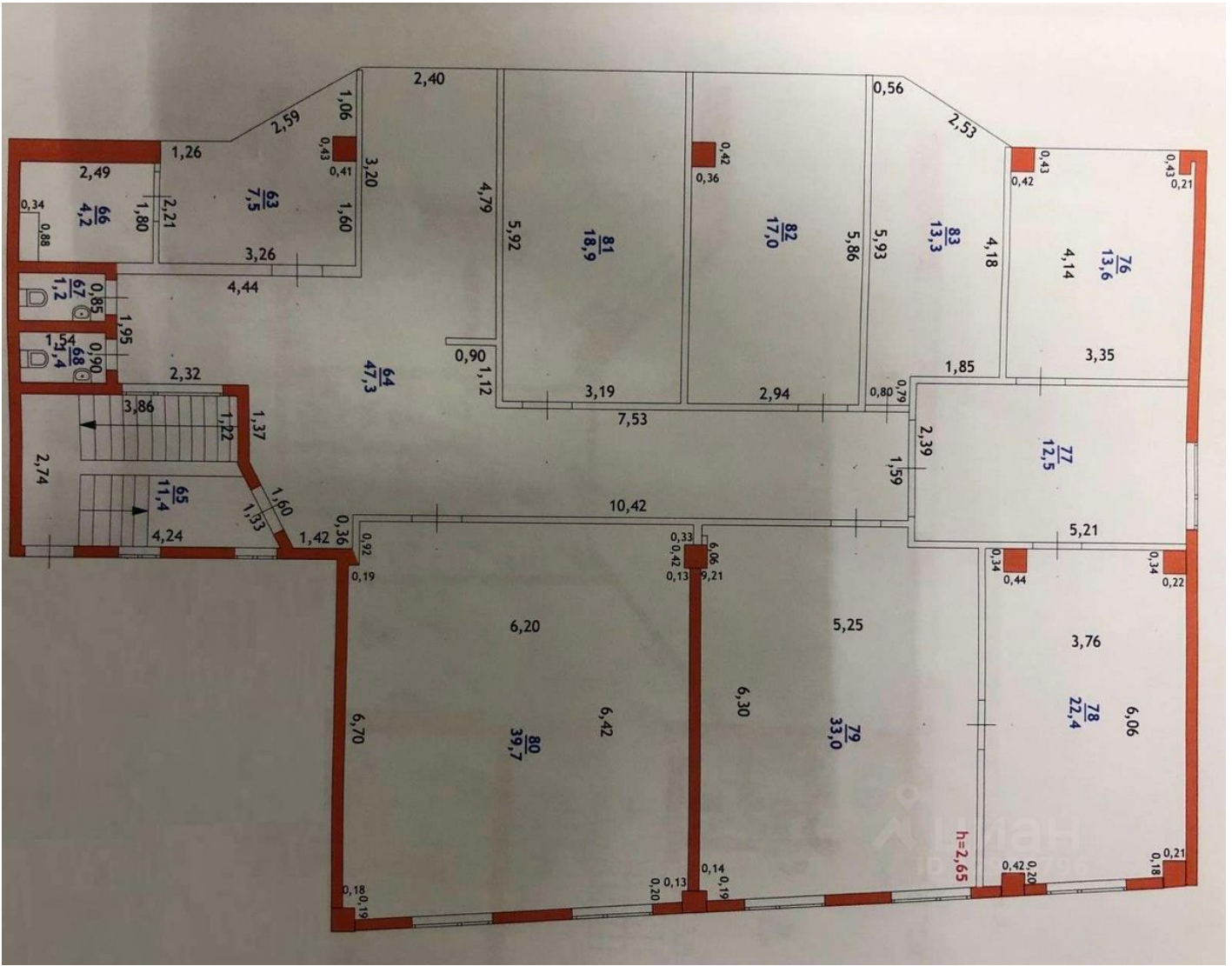
[Отзыв о сайте](#)



 [Отзыв о сайте](#)



 [Отзыв о сайте](#)



Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>