

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-40-0423-02

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170 расположенное по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

по состоянию на 07 апреля 2023 года  
дата составления отчета 07 апреля 2023 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,

На основании договора № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительного соглашения №40 от 22 марта 2023 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 07 апреля 2023 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 объектов оценки по состоянию на 07 апреля 2023 года без НДС округленно составляет:

**5 415 000,00 руб.**

**(Пять миллионов четыреста пятнадцать тысяч рублей 00 копеек)<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> 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);

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОДЕРЖАНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>6</b>
<b>2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....</b>	<b>13</b>
<b>4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя .....</b>	<b>17</b>
4.2.1 Заявление оценщика .....	17
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	17
4.2.3 Сведения о независимости оценщика .....	17
<b>5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>19</b>
<b>6 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>21</b>
<b>7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
<b>7.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных     с указанием источников их получения .....</b>	<b>22</b>
<b>7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки</b>	<b>23</b>
<b>7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....</b>	<b>25</b>
<b>7.4 Информация о местоположении объектов оценки .....</b>	<b>27</b>
<b>7.5 Фотографии объекта оценки .....</b>	<b>38</b>
<b>8 АНАЛИЗ РЫНКА.....</b>	<b>41</b>
<b>8.1 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 .....</b>	<b>41</b>
<b>8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних     факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но     влияющих на их стоимость .....</b>	<b>47</b>
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки.....	47
<b>8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки .....</b>	<b>48</b>
8.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки .....	48
8.3.2 Краткое описание Г.Самара.....	48
8.3.3 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг. ....	53
8.3.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года.....	66
8.3.5 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	76

8.3.6	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	76
8.3.7	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	81
8.3.8	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	84
<b>9</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....</b>	<b>85</b>
<b>10</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>88</b>
<b>10.1</b>	<b>Процесс оценки.....</b>	<b>88</b>
<b>10.2</b>	<b>Общие понятия и определения .....</b>	<b>88</b>
<b>10.3</b>	<b>Подходы к оценке объектов недвижимости .....</b>	<b>93</b>
10.3.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	94
10.3.2	Доходный подход.....	96
10.3.3	Затратный подход .....	99
<b>10.4</b>	<b>Выбор подходов и методов оценки объектов оценки .....</b>	<b>100</b>
<b>11</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>102</b>
<b>11.1</b>	<b>Методика расчета.....</b>	<b>102</b>
<b>11.2</b>	<b>Выбор единиц сравнения .....</b>	<b>103</b>
<b>11.3</b>	<b>Подбор объектов-аналогов.....</b>	<b>103</b>
11.3.1	Объекты - аналоги.....	104
<b>11.4</b>	<b>Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....</b>	<b>106</b>
<b>11.5</b>	<b>Определение стоимости объектов оценки .....</b>	<b>112</b>
11.5.1	Нежилое помещение 63:01:0000000:30170 .....	113
11.5.2	Расчет стоимости объектов оценки .....	117
<b>12</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..</b>	<b>118</b>
<b>12.1</b>	<b>Методика расчета.....</b>	<b>118</b>
<b>12.2</b>	<b>Выбор единиц сравнения .....</b>	<b>119</b>
<b>12.3</b>	<b>Подбор объектов-аналогов.....</b>	<b>119</b>
12.3.1	Объекты - аналоги.....	120
<b>12.4</b>	<b>Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....</b>	<b>122</b>
<b>12.5</b>	<b>Определение стоимости объектов оценки .....</b>	<b>128</b>
12.5.1	Нежилое помещение 63:01:0000000:30170 .....	129
<b>12.6</b>	<b>Определение прогнозного периода и шага прогноза.....</b>	<b>133</b>
<b>12.7</b>	<b>Прогнозирование рыночных арендных ставок .....</b>	<b>133</b>
<b>12.8</b>	<b>Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.....</b>	<b>134</b>
<b>12.9</b>	<b>Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения .....</b>	<b>135</b>

<b>12.10</b>	<b>Определение ставки капитализации.....</b>	<b>140</b>
<b>12.11</b>	<b>Определение ставки дисконтирования.....</b>	<b>141</b>
<b>12.12</b>	<b>Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом .....</b>	<b>142</b>
<b>13</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>144</b>
<b>13.1</b>	<b>Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами .....</b>	<b>144</b>
<b>13.2</b>	<b>Результаты согласования .....</b>	<b>146</b>
<b>14</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>147</b>
<b>15</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. ....</b>	<b>148</b>
<b>15.1</b>	<b>Перечень методической литературы.....</b>	<b>148</b>
<b>15.2</b>	<b>Перечень источников внешней информации.....</b>	<b>149</b>
<b>16</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЯ .....</b>	<b>150</b>

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	15.09.2022 № 99/2022/494186339

**Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке**

Дата оценки	07 апреля 2023 года
Основание проведения оценки	Договор № № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность
Собственник объектов оценки	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.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Результаты оценки стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 5 852 300,04 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50) Доходный подход: 4 977 288,53 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)
<b>Итоговая справедливая стоимость объектов оценки без НДС округленно, руб.</b>	<b>5 415 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста пятнадцать тысяч рублей 00 копеек)</b>

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года, Отчет об оценке №800-105-40-0423-02 от 07 апреля 2023 года.

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Документ
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	15.09.2022 № 99/2022/494186339

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года



Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Собственник объектов оценки	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.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Вид стоимости	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• предполагается сделка с объектом оценки;</li> <li>• участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• дата оценки - 07 апреля 2023 года;</li> <li>• предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS);</li> </ul> характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	07 апреля 2023 года
Период проведения оценки	С 22 марта 2023 года (дата заключения Задания на оценку) по 07 апреля 2023 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	07 апреля 2023 года

<p>Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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».</li> <li>• 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.</li> <li>• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную 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.</li> <li>• В процессе проведения работ по оценке рыночной 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».</li> <li>• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.</li> <li>• При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие скрытых дефектов или 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.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить 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, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.</li> </ul> <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд;</li> <li>• Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора;</li> <li>• Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки.</li> <li>• Осмотр объекта оценки произведен.</li> </ul>
<p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;</li> </ul>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-02 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».</li><li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611</li><li>• Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).</li><li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)</li></ul>
--	--

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года

### 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p><b>Заказчик</b></p>	<p><b>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»</b>          ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555</p>
<p><b>Оценщик</b></p>	<p><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b>  <b>Почтовый адрес Оценщика</b>          Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.  <b>Номер контактного телефона Оценщика</b>          +7 (499) 502-82-03  <b>Адрес электронной почты Оценщика</b>          mail-site@okbs.ru  <b>Местонахождение оценщика</b>          офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5  <b>Стаж</b>          Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).  <b>Сведения о членстве в СРОО</b>          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  <b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b>          Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют  <b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b>          Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.  <b>Образование Оценщика</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> </ul> </p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года.</li> <li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ООО «ОКБС»</li> <li>• ИНН 7701951014</li> <li>• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru.</li> </ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
<p><b>Степень участия Оценщика в оценке</b></p>	<p>100% (полное участие)</p>
<p><b>Исполнитель</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»).</p> <p>Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5        1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.        ИНН/КПП        р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"        Тел. (499) 502-82-03</p> <p>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.</p>
<p><b>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты</b></p>	<p>Не привлекались</p>

Источник информации: Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительное соглашение №40 от 22 марта 2023 года

## **4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

### **4.1 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 (рыночную 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 рыночной 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 заданиях на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ. В связи с этим вводится допущение о идентичности состояния оцениваемых объектов на дату оценки и дату осмотра.



- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. 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. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

## 4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

### 4.2.1 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.

### 4.2.2 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.

### 4.2.3 Сведения о независимости оценщика


- Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N

135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

- Оценщик В.Д. Филатов 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 В.Д. Филатов 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»

 /В.Д. Филатов/  
/В.Д. Филатов/  
07 апреля 2023 года

## 5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

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

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

### 2) 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>).

### 3) Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "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](http://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 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.

## **6 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (\*.xlsx или \*.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

## 7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

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

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

Таблица 7-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	15.09.2022 № 99/2022/494186339
2	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Свидетельство о государственной регистрации права	63-АМ №157390 от 16 июня 2014 года
3	Технический паспорт помещения Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 от 24 апреля 2006 г.			

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.*



## 7.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 7-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Общая долевая собственность, 1/2, 63-63-01/570/2014-514 16.06.2014 00:00:00	15.09.2022 № 99/2022/494186339	Доверительное управление, 63-63-01/570/2014-514

*Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета*

*Объекты оценки принадлежат на праве общей долевой собственности: 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.*

Целью настоящей оценки является определение недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

Согласно Выписки из ЕГРН, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

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» (№ 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 полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий 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, 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.***



### 7.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 7-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1 - 39. Помещение имеет 3 входа и расположено в двух уровнях. 28 кв. м находятся на первом этаже. 430 кв. м расположены в неглубоком цоколе с 18 окнами (Площади указаны по результатам проведенного осмотра). Помещение ранее эксплуатировалось как ресторан. Все коммуникации подведены, электрическая мощность 16 кВт. Требуется косметический ремонт.

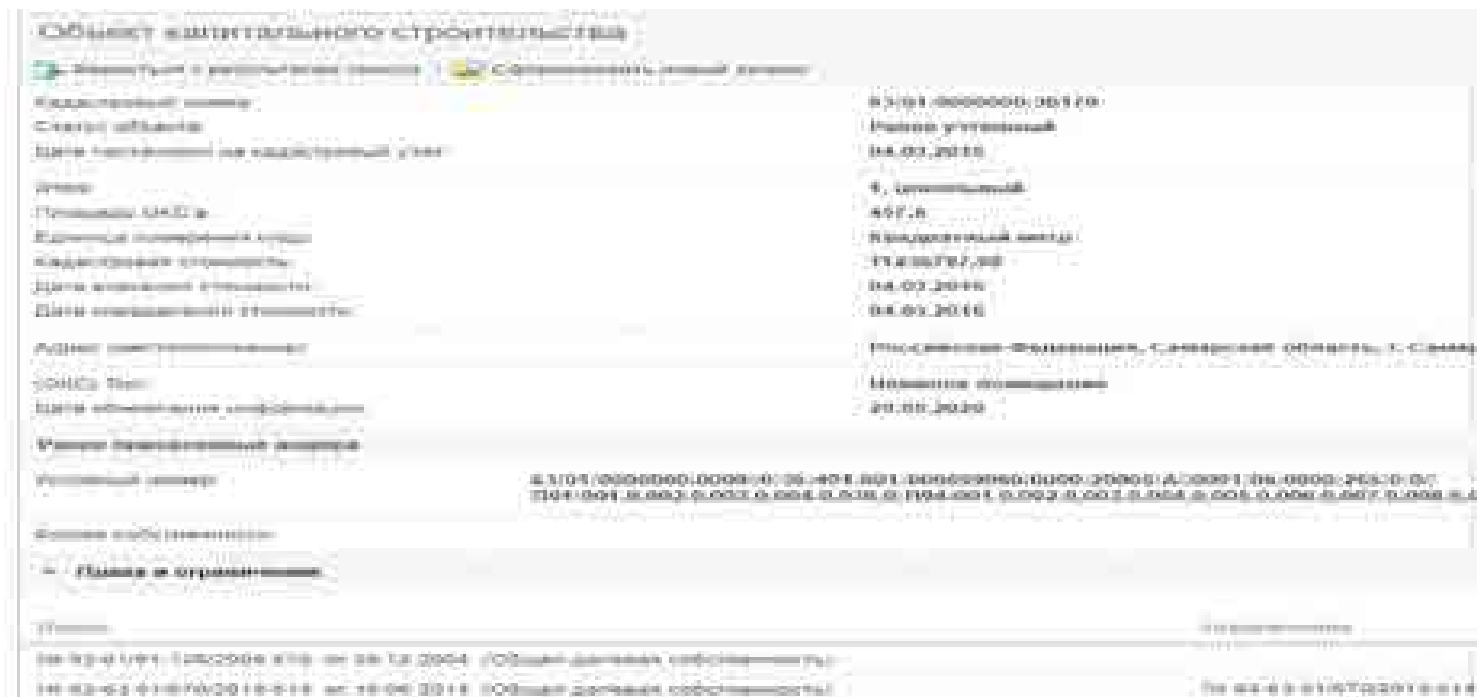
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке 800-105-40-0423-02 от 07 апреля 2023 года  
 Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

Таблица 7-4 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Статус объекта	Дата постановки на кадастровый учет
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	11 236 787,98	Ранее учтенный	04.03.2016
			<b>11 236 787,98</b>		

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pkk5.rosreestr.ru>

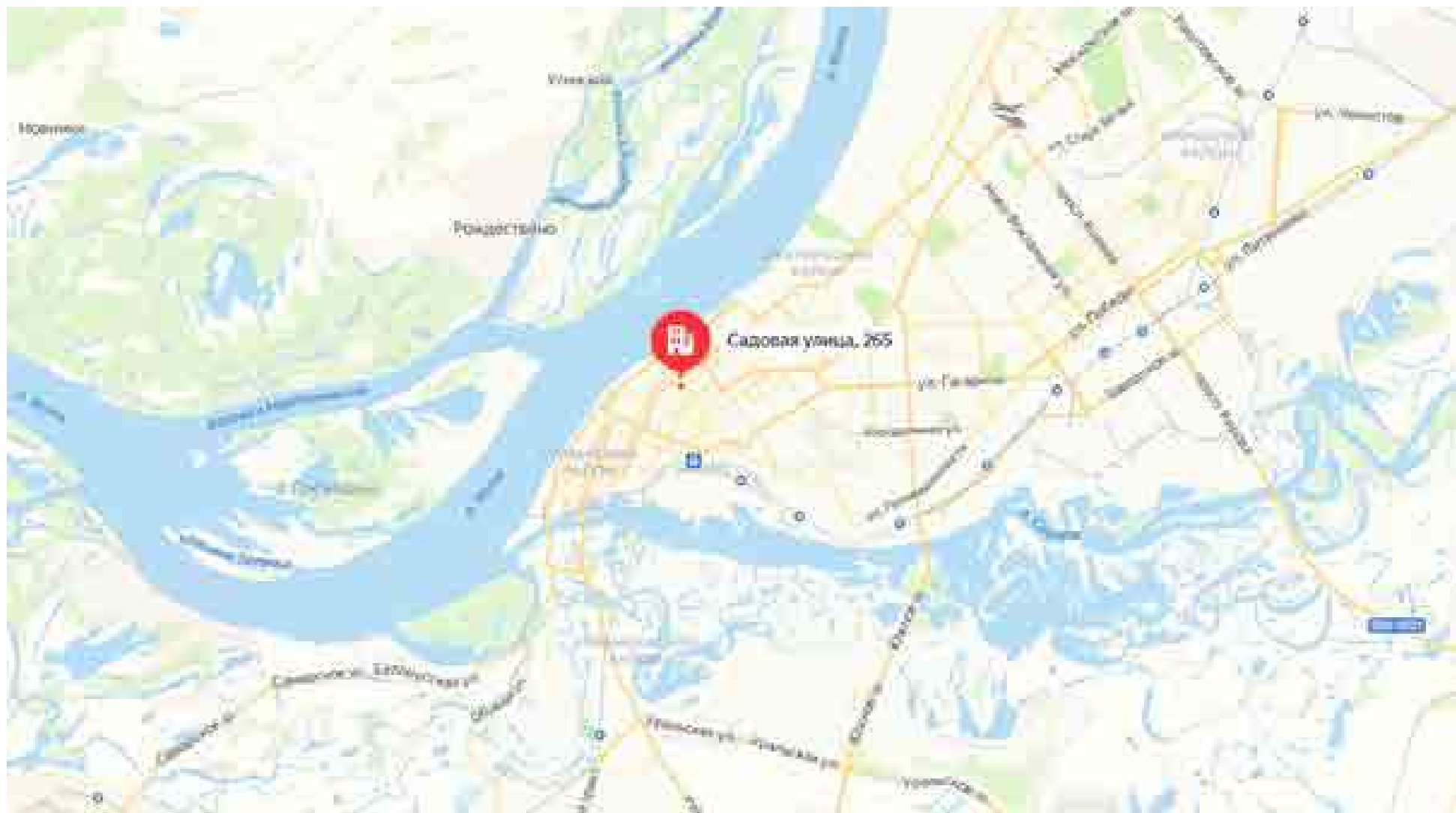


## 7.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170) расположенное по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265

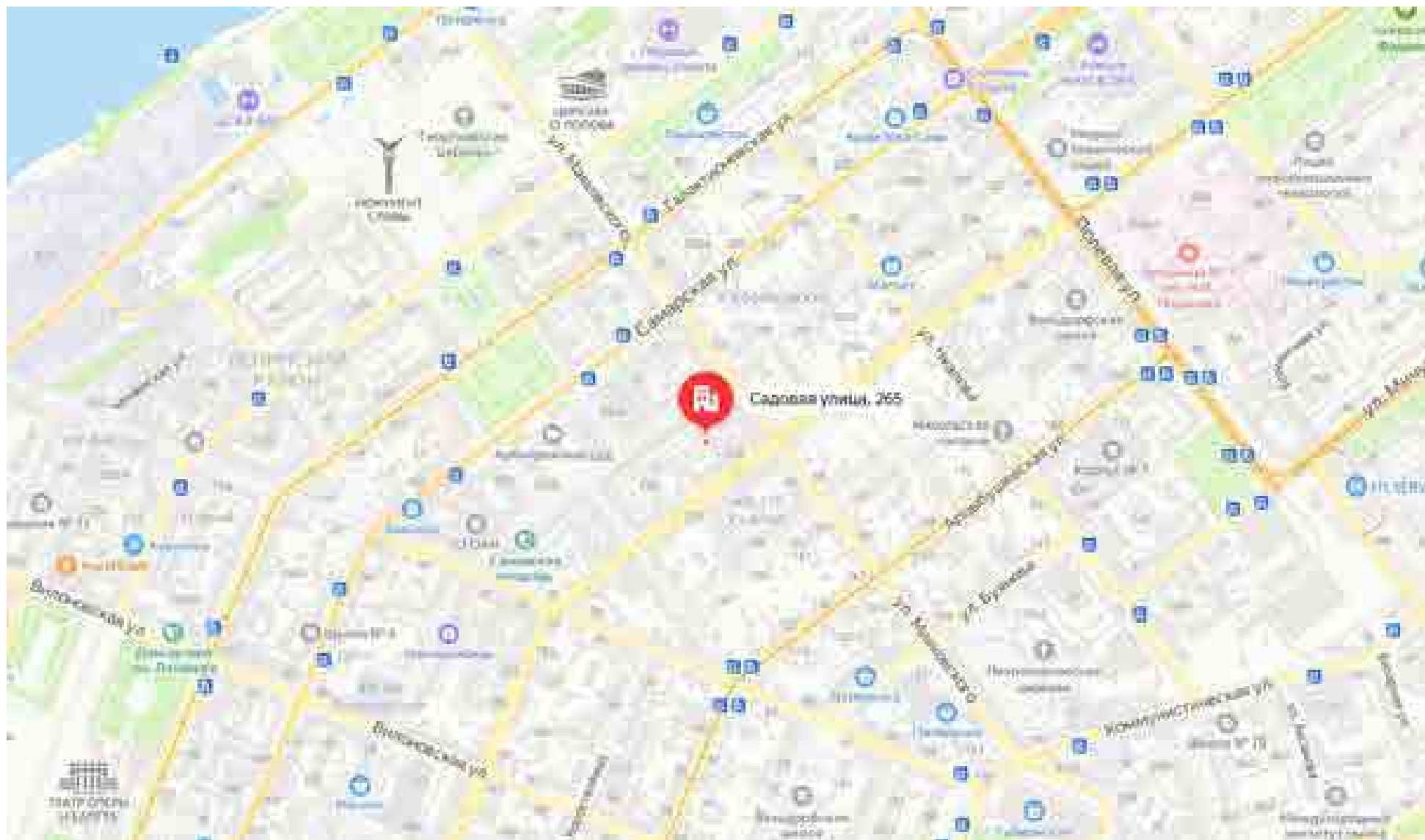
№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Нежилое помещение, 1 этаж комнаты №№1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№1 - 39. Помещение имеет 3 входа и расположено в двух уровнях. 28 кв. м находятся на первом этаже. 430 кв. м расположены в неглубоком цоколе с 18 окнами (Площади указаны по результатам проведенного осмотра). Помещение ранее эксплуатировалось как ресторан. Все коммуникации подведены, электрическая мощность 16 кВт. Требуется косметический ремонт.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-02 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-02 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170



Источник информации: [maps.yandex.ru](https://maps.yandex.ru)

## Краткая информация о г. Самара

**Самара** (с 1935 по 1991 г. — Куйбышев) — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016).

Население — 1 163 399 чел. (2018), девятый по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

Расположен на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самары (отсюда название города) и Сока. Впервые название реки Самары упоминается в записках секретаря арабского посольства и путешественника Ахмеда ибн Фадлана (921 год) как «Самур».

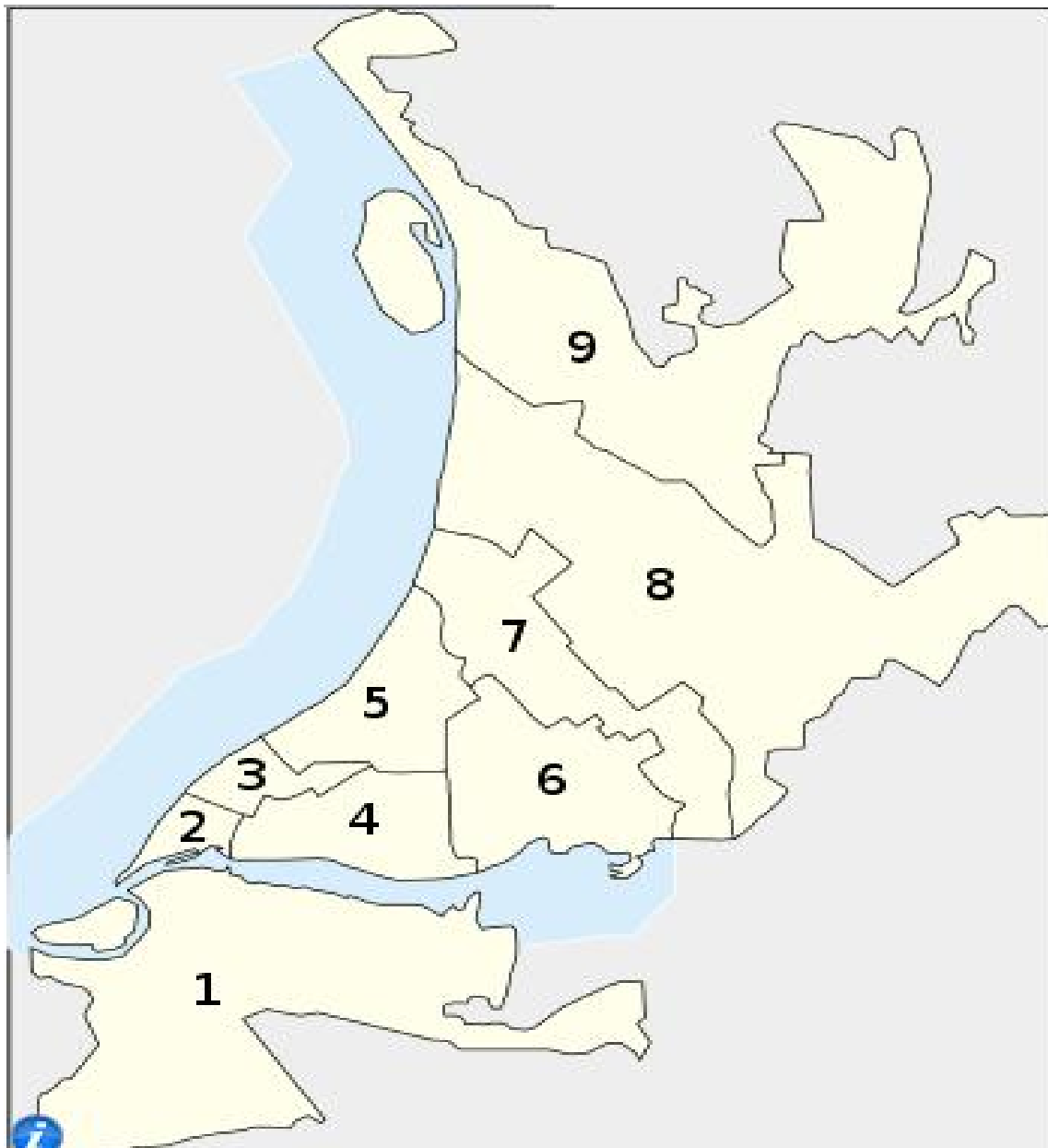
Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Самара также представляет собой крупный центр машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

## Административное деление

Город Самара разделён на девять внутригородских районов (в скобках указано число жителей):

- Куйбышевский район (87 202) Образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (30 827) Образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (62 431) Основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (92 384) Образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (121 571) Образован в 26 августа 1939 г. Тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.
- Советский район (171 562) Образован 25 августа 1935 года решением Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Промышленный район (276 581) Образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (225 640) Образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (95 201) Образован 22 февраля 1952 года.

**Административно-территориальное деление Самары**



№ на карте	Название	Население	Код ОКАТО	Код ОКТМО
1	Куйбышевский район	67 202 <sup>(18)</sup>	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	30 827 <sup>(18)</sup>	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	52 431 <sup>(18)</sup>	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	92 384 <sup>(18)</sup>	36 401 384	36 701 305
5	Октябрьский район	121 571 <sup>(18)</sup>	36 401 385	36 701 325
6	Советский район	171 562 <sup>(18)</sup>	36 401 392	36 701 340
7	Промышленный район	276 581 <sup>(19)</sup>	36 401 386	36 701 330
8	Кировский район	225 640 <sup>(18)</sup>	36 401 368	36 701 310
9	Красноглинский район	95 201 <sup>(19)</sup>	36 401 373	36 701 305
	<b>итого, г. Самара</b>	<b>1 163 399<sup>(18)</sup></b>	<b>36 401</b>	<b>36 701</b>

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,



## Ленинский район

**Ленинский район** — один из внутригородских районов города Самары. Является одним из старейших районов города, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.



Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Население: 62,4 тыс. чел. (1.01.2010).

Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Буянова, Вилоновской, Чернореченской, Владимирской, просп. К. Маркса, Киевской, Пролетарской, Московское шоссе, Мичурина, Полевой.

Ленинский район — один из старейших в Самаре — в 1918 году был выделен как второй район города. Своё название получил 8 января 1933 года. В настоящих границах существует с сентября 1979 года. Это район старой застройки конца XIX — начала XX веков. На территории сохранилось множество зданий и сооружений, имеющих интересную историю.

Самарский Иверский женский монастырь (территория рабочего городка за Театром драмы) является старейшим архитектурно-историческим памятником второй половины XIX века и был сооружён для женской общины, возведенной позже в степень монастыря. В настоящее

время от монастырского комплекса сохранились только трапезная, храм во имя Иверской Божьей матери, построенный в 1882—1888 годах, дом игуменьи, жилые корпуса монахинь и бывшая ремесленная.

Любимым местом отдыха горожан был и остается Струковский сад. В 1848 году по личному указанию симбирского губернатора князя Черкасского у начальника соляной части полковника Г. Н. Струкова был конфискован в пользу города его личный сад, который являлся частью существовавшей природной рощи. Позднее к саду прикупили дачный участок купца П. С. Синягина, и территория сада тогда значительно расширилась.

С Ленинским районом связана деятельность членов Самарской организации РСДРП. Многие улицы в районе носят их имена: Арцыбушевская, Братьев Коростелёвых, Галактионовская и др.

Ленинский район — деловой центр города и «визитная» карточка Самары. Строительство жилья производится по индивидуальным проектам с учётом современных требований градостроительства. Необходимое условие при этом — сохранение единого архитектурного ансамбля, когда памятники старины органично вписываются в кварталы современной застройки. На улицах Садовой, Самарской, Ярмарочной до сих пор можно найти уникальные образчики деревянного зодчества<sup>[16]</sup>.

В рамках городской программы «Самара — зелёный город» в районе разработан и успешно осуществляется специальный план мероприятий, которые способствуют улучшению качества городской среды, что создаёт жителям района благоприятные условия для труда и активного отдыха.

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

### Краткое описание характеристик

№	Характеристика	
1	<i>Расположение</i>	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265
<b>Качественные характеристики</b>		
1	<i>Местоположение по отношению к автодорогам</i>	Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение расположенное на цокольном и первом этажах многоквартирного жилого дома, расположено на пересечении улиц ул. Садовая, ул. Маяковского и ул. Ленинская
2	<i>Типичная застройка района</i>	Зона застройки административными и жилыми домами, домами среднеэтажной застройки
3	<i>Плотность застройки территории</i>	Высокая
4	<i>Транспортная доступность</i>	По Садовой улице общественный транспорт не ходит. Движение автобусов осуществляется по соседней параллельной улице — Самарской. Также на автобусах и маршрутных такси можно доехать до пересечений Садовой улицы и улиц Ленинградской (остановка «Улица Садовая»), Льва Толстого (остановка «Театр кукол»), Красноармейской, Вилоновской. Трамвайные пути пересекают Садовую улицу в двух местах: по ул. Красноармейской (остановки «Улица Галактионовская» и «Улица Братьев Коростелёвых») и по ул. Полевой (остановка «Проспект Ленина»). На участке от ул. Чкалова в сторону ул. Полевой Садовая улица является дорогой с односторонним движением. В 200 м расположена остановка общественного транспорта - Самарская площадь (автобусы №№ 2, 23, 41, 47, 50).

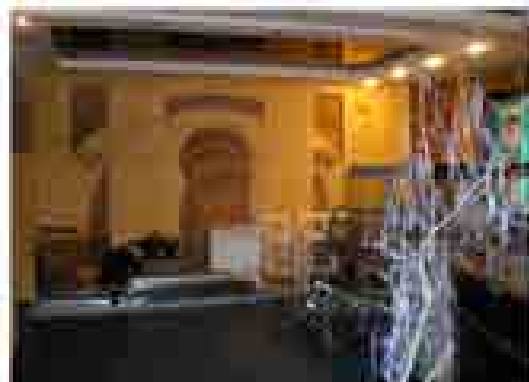
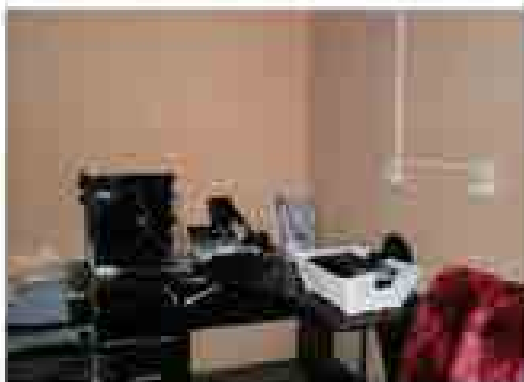
5	<i>Инфраструктура района</i>	В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Самарский энергетический колледж, Арбитражный суд Самарской области, Отдел опеки и попечительства Ленинского и Самарского районов департамента опеки, попечительства и социальной поддержки Администрации городского округа Самара, Музей шоколада, МБОУ школа № 81 города Самара, Монумент Славы в честь огромных заслуг рабочих авиапромышленности Куйбышева, внёсших большой вклад в победу в Великой Отечественной войне
6	<i>Благоустройство территории</i>	Прилегающая территория благоустроена, имеются асфальтированные подъездные пути
7	<i>Краткие выводы</i>	Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.

***Вывод: Объект оценки располагается в Ленинском районе г. Самара. Оцениваемый объект расположен на улице Садовая. Садовая улица пролегает в Самарском и Ленинском районах городского округа Самара. Начинается от берега реки Самары и улицы Затонной, пересекает улицы Венцека, Ленинградскую, Некрасовскую, Льва Толстого, Красноармейскую, Рабочую, Вилоновскую, Ульяновскую, Ярмарочную, Маяковского, Чкалова. Заканчивается улицей Полевой. В непосредственной близости от объекта оценки расположены: Самарский энергетический колледж, Арбитражный суд Самарской области, Отдел опеки и попечительства Ленинского и Самарского районов департамента опеки, попечительства и социальной поддержки Администрации городского округа Самара, Музей шоколада, МБОУ школа № 81 города Самара, Монумент Славы в честь огромных заслуг рабочих авиационной промышленности Куйбышева, внёсших большой вклад в победу в Великой Отечественной войне.***

***Развитость инфраструктуры высокая. Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточной инвестиционной привлекательности объекта оценки.***

### 7.5 Фотографии объекта оценки









## 8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

### 8.1 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

Согласно первой оценке Росстата, которая была опубликована в середине февраля, ВВП России по итогам 2022 года сократился на 2,1%. При этом данная оценка оказалась лучше официальных и экспертных прогнозов. В текущих ценах, по первой оценке Росстата, объем ВВП страны за 2022 год составил 151,5 трлн руб., при этом номинальный рост составил 11,9%.

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

По данным Росстата, в январе 2023 года промышленное производство замедлило снижение до 2,4% к соответствующему периоду предыдущего года после падения на 4,3% в декабре прошлого года.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» на 2,6% в декабре прошлого года усилилось до 3,1% в январе. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» падение, напротив, замедлилось с 5,7% до 2,3%. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск увеличился на 0,7% после нулевой динамики в декабре. В свою очередь, падение выпуска в сегменте «**Водоснабжение**» замедлилось до 7,5% после спада на 8,2% в декабре прошлого года.

Динамика сегментов промышленного производства, % к янв. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'22	-2,6	-2,4	-2,4	-7,4
Ноябрь'22	-2,3	-1,7	+1,5	-10,7
Декабрь'22	-2,6	-5,7	+0,0	-8,2
2022 год	+0,8	-1,3	+0,1	-6,1
Январь'23	-3,1	-2,3	+0,7	-7,5

Таким образом, замедление спада совокупного индекса промышленного производства в январе было обусловлено, в большей степени, улучшением динамики выпуска в **обрабатывающих** отраслях. При этом ухудшение ситуации в **добывающем сегменте** оказывало негативное влияние на общий индекс промпроизводства. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь 2023	Январь 2023 / Январь 2022	Январь 2023 / Декабрь 2022
Добыча угля, млн тонн	34,0	-1,8%	-19,3%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,0	-1,0%	-0,4%
Природный газ, млрд м3	52,2	-13,5%	+1,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	2,6	-13,0%	-7,7%
Мясо скота, тыс. тонн	279	+13,9%	-8,5%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	418	+4,2%	-1,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	306	+2,5%	-8,1%
Текстильные и вязальные изделия, млн штук	2,8	+16,1%	-12,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	3,4	> в 2,4 раза	-39,4%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	373	-2,8%	-16,6%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	-4,4%	-23,0%
Цемент, млн тонн	2,6	-10,7%	-18,6%
Бетон товарный, млн м3	2,5	+10,5%	-29,1%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	-8,1%	+3,7%
Трубы стальные, млн тонн	1,1	+7,9%	-5,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	21,3	-77,6%	-47,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,8	-35,4%	-62,2%

В **добывающем сегменте** отметим сокращение объемов добычи по всем представленным видам сырья (наибольшие темпы снижения – у **природного газа** и **СПГ** - 13,5% и 13,0% соответственно). Что касается **угля** и **нефти**, то их добыча сократилась в пределах 2%. В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась положительной: так, производство **мяса скота** в январе выросло на 13,9%, а выпуск **мяса птицы** - увеличился на 4,2%. При этом выпуск **рыбы** подрос на 2,5%. В легкой промышленности по-прежнему выделяется производство **спецодежды**, показывающее более чем двукратный рост (в 2,4 раза). Динамика производства **стройматериалов** была разнонаправленной, при этом выпуск **бетона** в январе вырос на 10,5%, в то время производство **кирпичей**, **строительных блоков** и **цемента** снизилось на 2,8%, 4,4% и 10,7% соответственно. В тяжелой

промышленности динамика выпуска также оказалась разнонаправленной. Так, производство **готового проката** снизилось на 8,1%, в то время как выпуск **стальных труб** вырос на 7,9%. Что же касается производства автомобилей, то ситуация по-прежнему остается сложной. Так, в январе выпуск **грузовых автомобилей** упал на 35,4%, в то время как выпуск **легковых автомобилей** продемонстрировал падение на 77,6%. Такая динамика в сфере автомобилестроения обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконcernах.

Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2022 года только в начале марта. Этот показатель составил 25,93 трлн руб., в то время как за 2021 год сопоставимый круг предприятий заработал 29,66 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2022 году сократилась на 12,6%.

Показатель	Справочно:	
	2022 г.	2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 025,4	+29 660,7
Доля убыточных предприятий	26,1%	24,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в 2022 г., млрд руб.	2022 г. / 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+660,1	-18,1%
Добыча полезных ископаемых	+5 728,8	-19,4%
Обрабатывающие производства	+0 251,1	-6,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+887,9	-9,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+577,4	-8,9%
Водоснабжение	+61,4	-25,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+5 268,2	-21,1%
Строительство	+566,5	+ в 2,3 раза
Транспортировка и хранение	+1 490,4	+37,5%
в т. ч. в/д транспорт: пассажирские перевозки	+19,2	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-19,6	-
Информация и связь	+020,8	-5,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+38,8	+94,6%

По итогам 2022 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -19,6 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной, однако преобладали виды деятельности с упавшим финрезом. В частности, наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в сегменте **Водоснабжение** (-25,2%). За ним следует сегмент **Оптовой и розничной торговли**, показавший снижение на 21,1% на фоне слабого потребительского спроса. Из других «крупных» по базе отраслей отметим падение финреза в **Добывающем секторе** на 19,4% ввиду снижения цен на товары сырьевого экспорта. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат в 2,3 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности **Транспортировка и**

хранение (+37,5%). Кроме того, почти двукратно вырос сальдированный финрез **Гостиниц и общепита** (+94,6%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в январе 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. По пояснениям Банка России, прибыль была получена за счет как роста бизнеса, так и низкого уровня резервирования по сравнению с аналогичным периодом 2022 года (в январе 2022 – 164 млрд руб.), когда был создан значительный объем резервов.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



В своем обзоре из ключевых тенденций января 2023 года Банк России отмечает уменьшение **корпоративного портфеля** (на 140 млрд руб., или -0,2%) на фоне замедления деловой активности после активного роста в декабре (+2,1%). При этом регулятор отмечает, что для кредитов юридическим лицам характерна сезонность, которая связана с ростом оборотного кредитования в декабре в условиях исполнения государственного бюджета и замедления деловой активности в январе. Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, ипотека сильно замедлилась (+0,6%) после рекордного роста в декабре (+3,3%). Объем выданных кредитов по программам господдержки сократился в 3 раза, до 134 млрд руб. после 381 млрд руб. в декабре, при этом основное сокращение пришлось на льготную ипотеку – выдачи по ней упали в 4 раза, с 278 до 67 млрд руб., что связано с увеличением льготной ставки с 7 до 8%, а также с мерами ЦБ по повышению резервов по высокорискованным кредитам, выданным по программам «льготной ипотеки». Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что оно растет медленными темпами второй месяц подряд (+0,5% в январе), что может быть связано как с осторожной кредитной политикой банков, так и со сдержанным спросом со стороны потребителей.

Немаловажным моментом является существенный рост средств на **счетах юридических лиц** (1,8 трлн руб. или +4,0%), что связано в значительной степени с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов, а также с ростом средств нефтегазовых компаний. При этом росли главным образом рублевые остатки, в то время как валютные практически не менялись. В отличие от счетов юрлиц, **средства населения** снизились после рекордного роста в декабре: отток составил почти 1 трлн руб. (-2,7%) после притока в 2,5 трлн руб. (+7,6%). Регулятор поясняет, что для средств населения характерны прирост в декабре и снижение в январе на фоне традиционных декабрьских выплат премий и бонусов и длинных январских праздников, когда люди обычно снимают часть средств со счетов.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в феврале 2023 года, отметим, что большую часть времени недельный рост цен держался в пределах 0,06-0,26%, при этом в последнюю неделю месяца была зафиксирована символическая дефляция в размере 0,02%. По итогам

февраля цены выросли на 0,46%. В годовом выражении на конец февраля инфляция замедлилась до 11% по сравнению с 11,5% месяцем ранее.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Ноябрь	0,96%	0,37%
Декабрь	0,82%	0,78%
	2022	2023
Январь	0,99%	0,74%
Февраль	1,17%	0,46%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на сохранение средней цены на нефть по итогам февраля 2023 года на январском уровне (около 82,5 долл. за баррель), курс рубля за это время ослаб, а среднее значение курса доллара выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец февраля его значение составило 75,4 руб. после 69,6 руб. месяцем ранее.

#### Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь '22	61,5	61,1	60,9
Декабрь '22	61,1	70,3	65,8
Январь '23	70,3	69,6	68,9
Февраль '23	69,6	75,4	72,8

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В феврале Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января 2023 года.

Показатель	Январь 2022	Январь 2023	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	19,1	-8,0	< в 2,4 раза
Баланс товаров и услуг	21,1	-9,0	< в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-2,1	-1,0	< в 2,1 раза
	1.03.22	1.03.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	617,1	574,2	-7,0%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России упал в 2,4 раза по сравнению с январем 2022 года и составил \$8,0 млрд. Определяющую роль в динамике **текущего счета** платежного баланса сыграло значительное уменьшение положительного сальдо баланса товаров и услуг в результате снижения стоимостного объема экспорта товаров. Что касается сальдо баланса товаров и услуг, то оно упало в 2,3 раза до \$9 млрд.

Переходя к динамике золотовалютных резервов, стоит отметить, что по состоянию на 1 марта 2023 года их объем снизился на 7% до \$574,2 млрд.

#### Выводы:

- **Реальный спад ВВП по итогам 2022 года, согласно первой оценке Росстата, составил 2,1%, что оказалось лучше ожиданий официальных ведомств и экспертного сообщества;**
- **Промпроизводство в январе 2023 года в годовом выражении замедлило снижение до 2,4% после падения на 4,3% месяцем ранее. Напомним, что по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 2022 года составил 25,93 трлн руб., снизившись на 12,6% по сравнению с 2021 годом;**
- **Прибыль банковского сектора по итогам января 2023 года составила 258 млрд руб. после 345 млрд руб. в декабре 2022 года. При этом в январе 2022 года прибыль сегмента составила 164 млрд руб. (рост в 1,5 раза на фоне низкого уровня резервирования);**
- **На потребительском рынке в феврале 2023 года цены выросли на 0,46% после увеличения цен на 0,74% в январе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция замедлилась до 11% после 11,5% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в феврале 2023 года выросло до 72,8 руб. после 68,9 руб. месяцем ранее, несмотря на стабильный уровень цен на нефть. При этом на конец февраля курс доллара составил 75,4 руб.;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января 2023 года упало в 2,4 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$8 млрд, при этом внешнеторговое сальдо упало в 2,3 раза до \$9 млрд;**
- **Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 марта 2023 года на годовом окне сократился на 7% и составил \$574,2 млрд;**

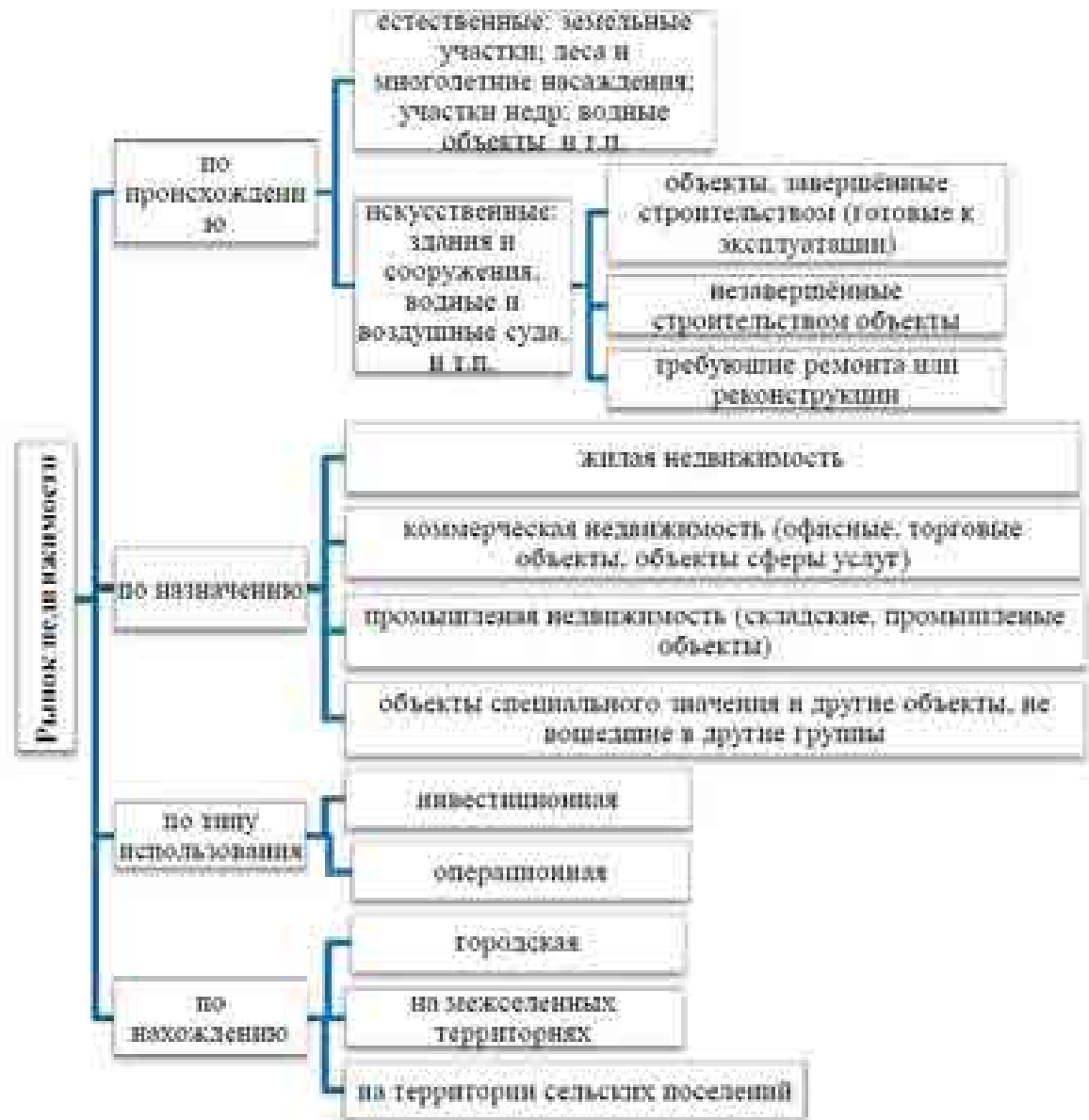
Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_fevral\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_fevral_2023/)



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

### 8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



*Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемый объект, по назначению относится к коммерческой недвижимости и по типу использования является недвижимостью свободного назначения.*

## 8.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

### 8.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

#### 8.3.2 Краткое описание Г.Самара

Самара — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016). Город трудовой доблести (2020).

Население — 1 136 709 чел. (2022г.), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.



Рисунок 8.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа. В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в Европе.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).



Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем 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 8.2 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 8.3 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 Дзержинского, 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 км<sup>2</sup>), 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 «Электроцит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

*При написании раздела использовались следующие источники:*

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

### **8.3.3 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2021-2022 гг.**

#### **РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Объем ВВП России за III квартал 2022 г. составил в текущих ценах 36828,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2021 г. составил 96,3%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2022 г. по отношению к ценам III квартала 2021 г. составил 111,7%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2022 г. составил в текущих ценах 106121,6 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2021 г. составил 98,4%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2022 г. по отношению к ценам января-сентября 2021 г. составил 116,9%.

Индекс промышленного производства в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 99,4%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2022 г. по сравнению с 2021 г. составил 98,7%, в декабре 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 95,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2022 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8850,9 млрд рублей, в декабре 2022 г. – 291,1 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2022 г. составил 12865,5 млрд рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к уровню 2021 г., в декабре 2022 г. - 1827,9 млрд рублей, или 106,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот розничной торговли в 2022 г. составил 42512,5 млрд рублей, или 93,3% (в сопоставимых ценах) к 2021 г., в декабре 2022 г. - 4201,1 млрд рублей, или 89,5% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В ноябре 2022 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в ноябре 2021 г. - 95,1% и 4,9% соответственно).

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 г. составил 10105,0 млрд рублей, или 81,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 109879,8 млрд рублей, или 85,8%. На долю субъектов малого предпринимательства в ноябре 2022 г. приходилось 28,7% оборота оптовой торговли.

Оборот оптовой торговли в 2022 г. составил 121743,5 млрд рублей, или 85,5% (в сопоставимых ценах) к 2021 году. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,9% оборота оптовой торговли.

В 2022 г. зарегистрировано 270,1 тыс. организаций (в 2021 г. - 239,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 315,2 тыс. (в 2021 г. - 413,2 тыс. организаций).

В декабре 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 102,0 %.

В декабре 2022 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2021 г. - на 1,4%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2022 г. выросли на 0,1% (в декабре 2021 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2022 г. увеличились на 2,0% (в декабре 2021 г. - на 0,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2022 г. составила 20224,9 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,6% (с начала года - на 9,4%).

На 1 ноября этого года федеральный бюджет РФ является профицитным. Это следует из оперативных данных портала «Электронный бюджет». Согласно приведенным на сайте цифрам, доходы казны составили 22,1 трлн рублей, расходы — 21,9 трлн. Таким образом, излишки бюджета достигают 138,4 млрд.

В январе-сентябре 2022 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 55296,9 млрд рублей и увеличился на 12,3% по сравнению с январем-сентябрем 2021 года.



В январе-ноябре 2022 г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 27474,9 млрд рублей (91,7% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 1273,2 млрд рублей (4,2%), местных - 269,2 млрд рублей (0,9%), налогов со специальным налоговым режимом - 960,6 млрд рублей (3,2%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,4%, в IV квартале 2022 г. - увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 0,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2022 г. по сравнению с 2021 г. снизились на 1,0%, в IV квартале 2022 г. увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - на 0,9%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2022 г. составила 63060 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 12,3%.

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 января 2023 г. составила 642,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2022 г. снизилась на 386 млн рублей (37,5%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,8 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 ноябре 2022 г. составила 32,1 млн человек (95,2% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

В декабре 2022 г. 2,8 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 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2 тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 573,7 тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

В январе-ноябре 2022 г. по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 84 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 85 субъектах).

В целом по стране в январе-ноябре 2022 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-ноябре 2021 г. - в 1,7 раза), в 53 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-ноябре 2022 г. зафиксирован в 12 субъектах Российской Федерации (в январе-ноябре 2021 г. - в 10 субъектах).

## **ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА**

В ноябре 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с ноябрем прошлого года составил 98,6 процента, с октябрём 2022 года – 95,0 процента. За одиннадцать месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг

собственными силами на 3,9 процента меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2022 года составил 132453,2 млн рублей, или 114,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 47,3% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в ноябре 2022 года составил 71220,8 млн рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года, в январе-ноябре 2022 года – 753293,4 млн рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2022 года оборот розничной торговли на 96,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,7% (в ноябре 2021 года – 97,0% и 3,0% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2022 года составил 27223,5 млн рублей, или 97,6% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2021 года; в январе-ноябре 2022 года – 247822,9 млн рублей, или 100,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года).

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-сентябре 2022 в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 151426,7 млн рублей, или 106,5% в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2021 года.

В ноябре 2022 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 99,8%, услуги – 99,9%.

В ноябре 2022 года цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в ноябре 2021 года выросли на 1,0%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2022 года снизились на 0,2% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2022 года снизились на 0,1% (в ноябре 2021 года выросли на 0,6%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2022 года составила 48490 рублей, по сравнению с октябрём предыдущего года выросла на 17,4%, в январе-октябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 11,4%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 ноября 2022 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 3,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в августе-октябре 2022 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1674,2 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1627,4 тыс. человек были заняты в экономике и 46,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В октябре 2022 года среднесписочная численность работников организаций области составила 966,4 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу ноября 2022 года в органах службы занятости населения состояли на учете 12,0 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 10,7 тыс. имели статус безработного.



Число родившихся по сравнению с январем-октябрем 2021 года уменьшилось на 9,8%, число умерших – на 19,6%, превысив число родившихся в 1,8 раз (в январе-октябре 2021 года – в 2,0 раз).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-октябре 2022 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением муниципального района Волжский, в том числе: пгт Рошинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика.

**Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	390933,6	99,3	97,9	4150541,1	106,0
Индекс промышленного производства, %	х	95,0	98,6	х	96,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	35470,5	97,5	75,0	489438,9	109,8
обрабатывающие производства	107038,6	100,1	84,8	1147991,3	94,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12073,7	117,4	101,3	113870,8	97,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3197,1	91,8	66,8	39418,1	80,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	27223,5	86,4	97,6	247822,9	100,6
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м (общей площади 1)	89,5	69,8	65,6	1662,6	99,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками 1)	60,1	47,2	54,5	1164,8	118,5

	Ноябрь 2022 г.	Ноябрь 2022 г. в % к		Январь- ноябрь 2022 г.	Январь- ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.
		октябрю 2022 г.	ноябрю 2021 г.		
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	22267,6	97,2	131,1	214953,0	116,7
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5469,7	102,5	105,1	57767,8	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	71220,8	100,52)	99,22)	753293,4	94,62)
Оборот общественного питания, млн. рублей	3092,2	95,02)	131,42)	31100,9	117,62)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	132453,2	101,42)	114,82)	1309995,4	95,12)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	17974,4	101,52)	104,92)	189869,9	104,62)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1915,0	99,82)	105,02)	19993,7	114,02)
Индекс потребительских цен, %	x	100,0	112,2	x	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	100,6	99,4	x	116,2
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	10,7	97,5	68,5	x	x

- 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 8.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Октябрь 2022 г.	Октябрь 2022 г. в % к		Январь- октябрь 2022 г.	Январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2021 г.
		сентябрю 2022 г.	октябрю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	966,4	99,9	101,2	978,9	101,9
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	48489,9	102,9	117,4	46208,1	111,4
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	102,8	103,9	x	97,3

В 2022 года экономика городского округа Самара испытывала негативное влияние как от последствий пандемии, так и от внешнего санкционного давления.

Вместе с тем, антикризисные меры, принимаемые на всех уровнях власти, способствовали сохранению устойчивого развития основных отраслей экономики города.

В январе-сентябре текущего года, в Самаре сохранялся рост промышленного производства, последовательно обеспечивался рост среднемесячной заработной платы работников. Оставалась стабильной ситуация на рынке труда.

Таблица 8.3 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)	тыс. чел.	1 136,7	(на 01.01.2021) 1 144,8
Родилось	чел.	7 512	92,8
Умерло	чел.	12 485	83,8
Естественный прирост (- убыль) населения	чел.	- 4 973	73,0
Оборот коммерческой деятельности 1)	млрд. руб.	939,3	108,5

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем видам экономической деятельности 1)	млрд. руб.	507,9	113,6
из него:			
промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:	млрд. руб.	323,5	115,7
- добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	10,4	108,7
- обрабатывающие производства	млрд. руб.	267,1	121,2
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млрд. руб.	30,7	98,0
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млрд. руб.	15,3	83,4
Индекс промышленного производства	%	х	105,5
в том числе:			
- добыча полезных ископаемых	%	х	107,4
- обрабатывающие производства	%	х	109,7
- обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	х	97,2
- водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	81,2
Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство» 1)	млрд. руб.	21,1	106,8
Введено в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м	515,2	97,8
Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь	%	х	111,3

Показатели	ед. изм.	Январь-сентябрь 2022 г.	Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %)
2022 г. к декабрю 2021 г.)			
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	270,3	93,82)
Оборот общественного питания	млрд. руб.	12,6	115,12)
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат)1)	млрд. руб.	100,4	81,7
Среднемесячная начисленная заработная плата1)	руб.	57 179	111,4
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.)	млн. руб.	0	x
Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)	чел.	3 738	77,3
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	Сентябрь 2022 0,58	Сентябрь 2021 0,74

1) – по крупным и средним организациям

2) – в сопоставимых ценах

### Приоритетные направления социально-экономического развития города Самара в 2022 г.:

- *Благоустройство общественных пространств.*

В рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» планируется благоустройство 5 общественных территорий:

- городской парк культуры и отдыха «Молодежный» (1-й этап);
- сквер в районе дома № 170 по ул. Ташкентской;
- парк «Воронежские озера» (1-й этап);
- сквер имени Куйбышева;
- сквер у ЗАГСа в районе дома № 13А по ул. Сергея Лазо в пос. Управленческий.

- *Ремонт автомобильных дорог.*

Приоритетным направлением развития городского округа Самара в 2022 году по-прежнему останется выполнение работ по приведению улично-дорожной сети городского округа Самара в нормативное состояние.

В рамках разработанного Департаментом городского хозяйства и экологии Администрации городского округа Самара плана мероприятий по ремонту улично-дорожной сети на территории городского округа Самара планируется выполнить ремонт автомобильных дорог на общую сумму 1 225,59 млн. руб.

Стратегический подход к улучшению дорожной сети города в рамках национального проекта БКД позволит:

1. Выполнить ремонт 31 участка автомобильных дорог общей протяженностью 51,54 км, в том числе:

- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;

- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

2. Устройство уличного освещения в количестве 62 опор на 3 объектах на сумму 31,14 млн. руб., в том числе:

- ул. Лесная от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 50 по Волжскому проспекту (35 опор);

- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);

- ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);

3. Ремонт трамвайного межпутья на 3 объектах на сумму 30,42 млн. руб. (вне БКД), в том числе:

- ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;

- ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;

- ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партсъезда.

Кроме того, за счет средств дорожного фонда будут продолжены работы по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и проездов к дворовым территориям многоквартирных домов, расположенных в границах городского округа Самара (работы по отсыпке асфальтобетонным гранулятом дорог, не имеющих твердого покрытия, ремонту и устройству тротуаров, установке бортового камня), на сумму 184,44 млн. руб.

- *Повышение эффективности работы системы жилищно-коммунального хозяйства.*

В 2022 году приоритетным направлением в развитии сферы жилищно-коммунального хозяйства будет являться выполнение мероприятий городских целевых программ.

Выполнение мероприятий по строительству объектов теплоснабжения городского округа Самара и обеспечению выполнения обязательств Администрации городского округа Самара по соглашениям об исполнении схемы теплоснабжения городского округа Самара предусмотрены муниципальной программой «Развитие системы коммунальной инфраструктуры городского округа Самара» на 2022-2026 годы.

На реализацию мероприятий муниципальной программы в 2022 году предусмотрены средства в размере 200,0 млн. рублей.

Выполнение мероприятия по замене 5 лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации, на общую сумму 10,0 млн. рублей планируется в рамках ведомственной целевой программой «Капитальный ремонт и (или) реконструкция многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа Самара» на 2022-2024.

- *Образование.*

Приоритетными направлениями развития отрасли «Образование» городского округа Самара являются:

- повышение качества и доступности образовательных услуг;
- создание условий для развития социальной успешности обучающихся;
- развитие цифровой образовательной среды;
- развитие детского общественного движения;
- развитие кадрового потенциала муниципальной системы образования.

Для выполнения обозначенных задач определены следующие стратегические цели:

1. Модернизация зданий образовательных учреждений:

- проведение капитального ремонта образовательных учреждений: кровли (11 объектов); пищеблоков и столовых (10 объектов); спортивных залов (3 объекта); прачечных (2 объекта); асфальтового покрытия (1 объект); ограждение (4 объекта); ремонт помещений (1 объект);
- замена устаревшей автоматической пожарной сигнализации, не соответствующей требованиям пожарной безопасности (10 образовательных учреждений).

2. Обеспечение доступности дошкольного и общего образования:

- увеличение доли детей в возрасте до 3 лет, получающих дошкольную образовательную услугу, в общей численности детей до 3 лет, нуждающихся в получении данной услуги, до 75,0%;
- реконструкция и капитальный ремонт зданий.

3. Создание условий для развития успешности детей:

- сохранение доли школьников, участвующих в олимпиадах, конференциях и мероприятиях учебно-исследовательской деятельности на уровне 90%;
- обеспечение доли участников окружного этапа ВСОШ в общей численности учащихся 7-11 классов, принявших участие в школьном этапе олимпиады, на уровне 20%;
- наличие положительной динамики численности обучающихся, ставших победителями и/или призерами на региональном этапе ВСОШ.

4. Внедрение в школах города целевой модели цифровой образовательной среды:

- продолжить внедрение дистанционных технологий (умелое использование дистанционных технологий – это путь постепенного перехода на пятидневный и односменный режим обучения).
- использовать цифровые электронные образовательные ресурсы в образовательном процессе (100%-ое использование муниципальными образовательными учреждениями федеральной платформы ЦОС «Элемент»).

Достижение показателей результативности по данному направлению в полном объеме возможно только при условии финансовой поддержки из бюджета Самарской области – оснащении школ компьютерной техникой, презентационным оборудованием и программным обеспечением.

5. Создание условий для развития детских общественных объединений на территории городского округа Самара:

- сохранение доли учащихся, систематически занимающихся в детских патриотических объединениях, к общей численности детей, подростков и молодёжи, занимающихся в общеобразовательных учреждениях, подведомственных Департаменту образования, на уровне 20%;



– сохранение количества образовательных учреждений, в которых организована реализация проектов РДШ и «Юнармии», на уровне 80%.

6. Обеспечение профессиональной компетенции педагогических работников и развитие кадрового потенциала:

– методическое сопровождение деятельности отдельных категорий педагогических работников («Школа молодого директора», «Школа классного руководителя», «Школа молодого заместителя директора по воспитательной работе»);

– методическое сопровождение деятельности городского Центра наставничества для молодых педагогов, направленной на адаптацию молодых педагогов к профессиональной деятельности;

– обновление подходов к формированию кадрового резерва руководителей образовательных учреждений городского округа Самара (все претенденты на включение в кадровый резерв проходят оценку управленческих, личностных, групповых и профессиональных компетенций); обеспечение доли кандидатов в кадровом резерве руководителей муниципальных образовательных учреждений городского округа Самара не менее 20% от общего числа руководителей;

– сохранение доли педагогов дошкольных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педагогов (20,93%);

– сохранение доли учителей общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педагогов на уровне 27%.

Одним из приоритетных направлений деятельности Администрации городского округа Самара в сфере дошкольного образования в 2022 году остается обеспечение детей местами в дошкольных образовательных учреждениях.

В 2022 году планируется создание 744 мест для детей в возрасте до 3 лет:

1. 90 мест для детей ясельного возраста в результате проведения капитального ремонта двух нефункционирующих зданий детских садов:

– Доловский переулок, д. 15 (5 групп на 85 мест, из них 40 ясельные);

– ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).

2. 106 мест для детей в возрасте от 1,5 до 3-х лет планируется создать в результате завершения строительства детских садов по адресам:

– ул. Подшипниковая, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 ясельное);

– ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 ясельных);

– дошкольное отделение школы №26 в районе Пятой просеки на 75 мест (из них 25 для детей ясельного возраста).

*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





### 8.3.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года

## АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ: ИТОГИ I КВАРТАЛА 2022 ГОДА

Самара<sup>1</sup> (с 27 января 1935 года по 25 января 1991 года — Куйбышев) — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы. Город трудовой доблести.

Население — 1 136 791 чел. (2022), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн человек.

Расположен на левом берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё рек Самара (отсюда название города) и Сока. Впервые название реки Самара упоминается в записках секретаря арабского посольства и путешественника Ахмада ибн Фадлана (921 год) как «Самур».

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Помимо этого, на территории Самары расположены крупные предприятия машиностроения и металлообработки, металлургия, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

#### ГОРОД САМАРА РАЗДЕЛЕН НА ДЕВЯТЬ ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ (В СКОБКАХ УКАЗАНО ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ):

- Куйбышевский район (89 292); образован 18 августа 1943 года.
- Самарский район (29 938); образован 7 августа 1958 года.
- Ленинский район (60 355); основан в 1918 году, в сегодняшнее название получил в 1930 году.
- Железнодорожный район (88 426); образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (117 824); образован в 25 августа 1939 г — тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.

<sup>1</sup><https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>

- Промышленный район (269 659) образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (222 496) образован 12 марта 1942 года указом Президиума Верховного Совета РСФСР
- Красноглинский район (100 252) образован 22 февраля 1952 года

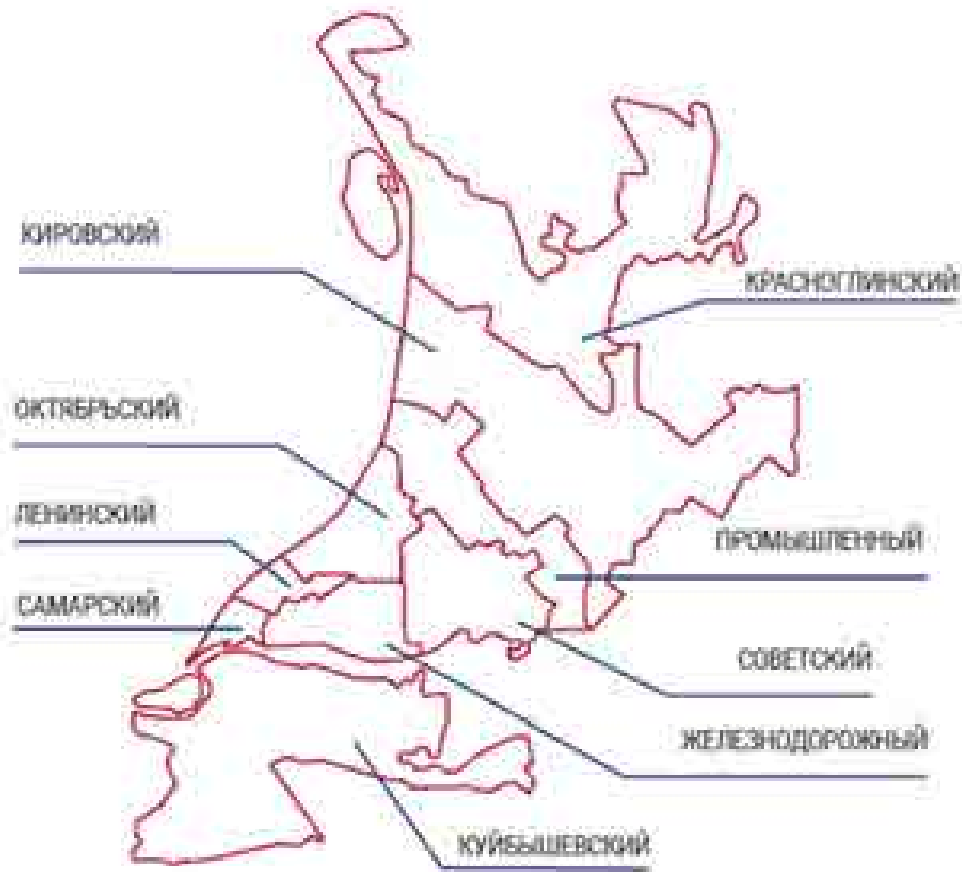
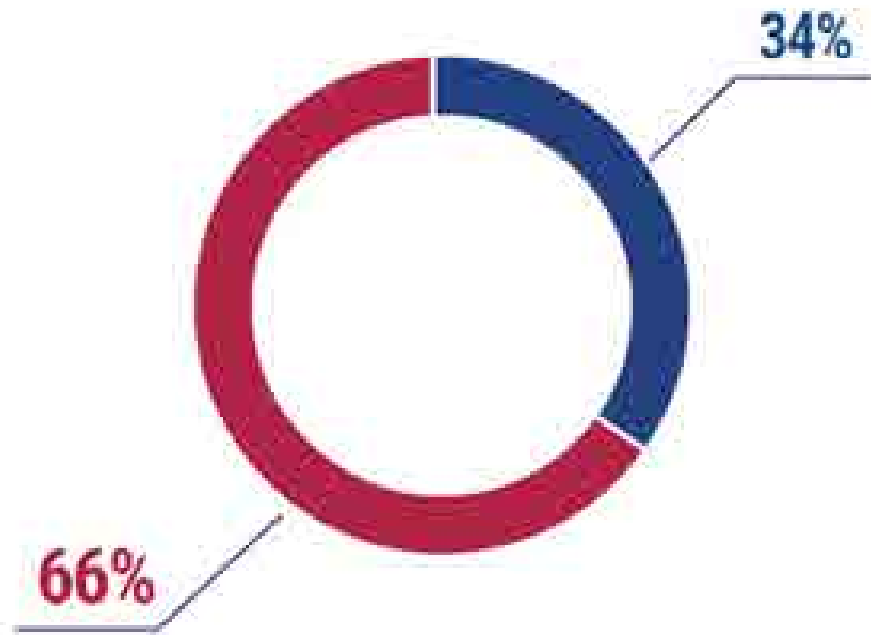


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

Анализ рынка коммерческой недвижимости был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/> и др.

Больше всего на рынке представлено предложений по аренде коммерческой недвижимости:

## КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ В 1-ОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

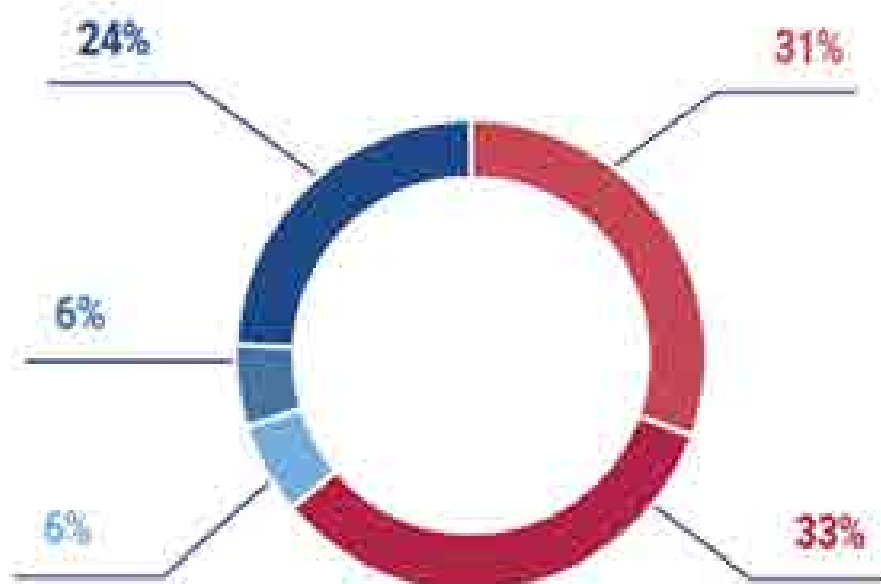


■ Аренда – 66% ■ Продажа – 34%

Рисунок 2. Распределение количества заявленных предложений по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Далее приведено распределение количества заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости города Самары по типу недвижимости в 1-ом квартале 2022 года.

## КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ В 1-ОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА



- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость
- Производственная недвижимость
- Складская недвижимость
- Помещения свободного назначения

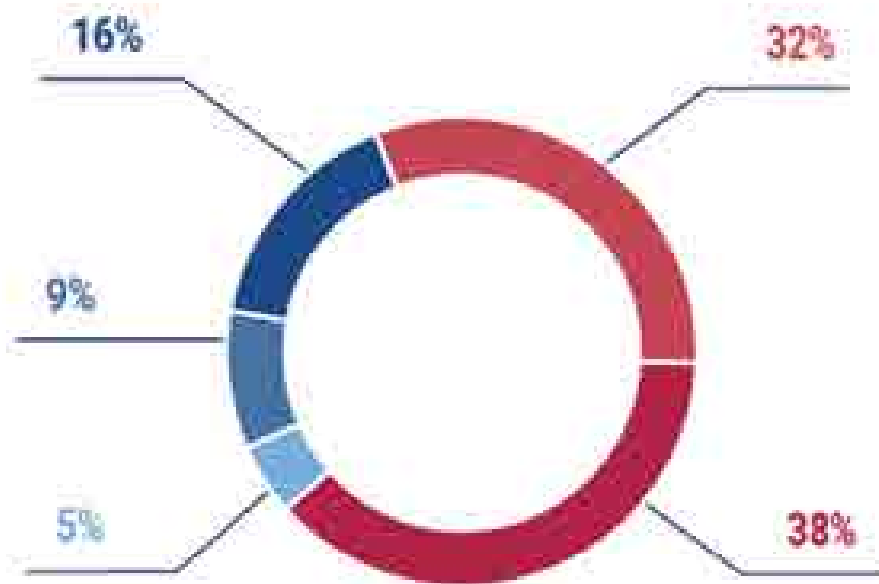
Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Самары говорит о том, что в городе отсутствует дефицит предложений коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различных классов и назначений. В 1-ом квартале 2022 года, в городе предложено к реализации более **400** объектов офисной, торговой недвижимости и недвижимости свободного назначения, а также более **90** объектов производственно-складской недвижимости.

Больше всего предлагается к реализации недвижимость торгового назначения – **33%**, на втором месте офисная недвижимость – **31%**, далее следует недвижимость свободного назначения **24%**, производственная и складская недвижимость по **6%**.

## КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО АРЕНДЕ В 1-ОМ КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА

Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости города Самары по назначению недвижимости в 1-ом квартале 2022 года, выглядит следующим образом:



- Офисная недвижимость ■ Торговая недвижимость ■ Производственная недвижимость
- Складская недвижимость ■ Помещения свободного назначения

Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по аренде объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

Большинство предлагаемых в аренду коммерческих объектов составляет недвижимость торгового назначения – **38%**, на втором месте – офисная недвижимость – **32%**, далее следуют помещения свободного назначения – **16%**, складская **9%** и производственная **5%**.

Для повышения качества аналитической базы и качества проводимого анализа рынка коммерческой недвижимости, город Самара был разделен на **9** зон – в зависимости от района города.

## СРЕДНИЕ СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САМАРЕ

Средние стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости города Самары по всем зонам, на I-й квартал 2023 года, представлены в таблице ниже:

Округ населенного пункта	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год
Куйбышевский район	51 571	5 000	42 175	7 715	83 784	9 112
Самарский район	56 075	6 000	49 967	8 410	65 000	8 524
Ленинский район	72 255	6 819	57 541	7 200	65 000	8 269
Железнодорожный район	49 976	6 000	55 889	5 430	60 508	8 572
Октябрьский район	52 804	7 173	65 309	7 680	74 874	9 423
Советский район	37 985	5 974	38 462	6 750	80 446	8 654
Промышленный район	53 681	6 240	46 250	6 600	53 575	8 841
Кировский район	42 752	5 941	45 091	6 000	55 297	7 827
Красноглинский район	47 813	6 000	32 995	7 637	73 969	10 800

Район населенного пункта	Производственная		Складская	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год
Куйбышевский район	10 715	2 518	9 139	1 440
Самарский район	16 250	4 748	39 146	3 162

	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год
Ленинский район	45 541	4 354	48 678	3 921
Железнодорожный район	24 507	4 200	22 179	3 340
Октябрьский район	54 266	9 343	23 600	4 200
Советский район	20 218	2 410	20 934	2 400
Промышленный район	20 130	3 442	36 111	3 900
Кировский район	12 223	3 600	19 094	2 670
Красноглинский район	15 215	3 307	16 831	6 127

Таблица 1. Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости в городе Самаре, 1-й квартал 2022 года

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **72 255** рублей, наименьшая в Советском районе – **37 985** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **7 173** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **5 000** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения в Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **85 309** рублей, наименьшая в Красноглинском районе – **22 995** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Самарском районе и составила **8 410** рублей в год, наименьшая в Железнодорожном районе – **5 430** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Куйбышевском районе – **83 784** рубля, наименьшая в Промышленном районе – **53 575** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **10 800** рублей в год, наименьшая в Кировском районе – **7 827** рублей в год.



Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> производственной недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **54 266** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **10 715** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе – **9 347** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **2 518** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **49 678** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **9 129** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м<sup>2</sup> складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Красноглинском районе – **6 127** рублей в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **1 440** рублей в год.

Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м<sup>2</sup> коммерческой недвижимости по районам города Самары, в 1-ом квартале 2022 года, представлены в таблице ниже:

Район населенного пункта	Офис				Помещение свободного назначения			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup>	руб./м <sup>2</sup> в год	руб./м <sup>2</sup> в год
Куйбышевский район	11 294	83 784	1 200	11 256	9 056	83 108	2 400	12 000
Самарский район	13 187	167 919	1 705	18 900	8 865	146 552	1 705	29 234
Ленинский район	18 333	158 000	2 760	21 518	9 766	150 000	1 440	22 154
Железнодорожный район	14 127	130 112	2 863	12 858	7 028	128 846	1 680	18 014
Октябрьский район	20 000	150 565	2 400	29 600	18 707	150 565	1 200	21 600
Советский район	8 672	100 386	1 476	15 600	8 661	229 709	1 440	36 000
Промышленный район	8 249	129 121	2 400	15 467	7 000	129 121	1 720	33 334
Кировский район	12 800	80 000	1 200	15 334	3 700	155 029	1 200	15 334
Красноглинский район	15 831	156 091	2 400	12 000	4 643	173 846	1 627	60 000

Район населенного пункта	Торговая				Производственная			
	Продажа		Аренда		Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год
Куйбышевский район	24 316	188 889	3 480	24 600	4 042	39 900	1 617	4 200
Самарский район	13 187	162 443	1 705	36 000	12 759	42 105	960	10 213
Ленинский район	11 398	174 825	2 625	24 000	30 341	70 548	2 760	5 429
Железнодорожный район	7 692	208 333	2 131	60 000	7 692	79 800	2 400	5 794
Октябрьский район	10 000	383 142	2 334	28 800	27 216	92 593	4 560	14 400
Советский район	6 567	237 366	1 957	60 000	1 827	44 059	1 030	10 900
Промышленный район	2 280	252 381	1 127	33 334	6 227	68 421	600	8 400
Кировский район	8 146	155 029	2 728	60 000	6 000	51 825	2 304	12 000
Красноглинский район	23 248	162 879	1 384	60 000	12 800	22 065	1792	7200

Район населенного пункта	Складская			
	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год
Куйбышевский район	4 244	52 083	880	8 160
Самарский район	13 187	78 947	960	10 213
Ленинский район	36 275	70 548	1 800	5 429
Железнодорожный район	7 026	92 593	904	4 000
Октябрьский район	15 995	51 056	2 304	5 700
Советский район	5 132	57 149	600	14 400

	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м²	руб./м²	руб./м² в год	руб./м² в год
Промышленный район	7 000	68 421	1 200	11 040
Кировский район	6 243	65 000	300	15 334
Красноглинский район	-	-	600	11 954

Таблица 2. Минимальные (min) и максимальные (max) стоимости 1 м² коммерческой недвижимости по районам города Самары в 1-м квартале 2022 года

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самара в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **8 349** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Самарском районе и составила **167 910** рублей. Минимальная ставка за 1 м² офисной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Куйбышевском и Кировском районе и составила **1 200** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Октябрьском районе и составила **29 600** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самара в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Кировском районе и составила **1700** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Промышленном районе – **229 700** рублей. Минимальная ставка за 1 м² недвижимости свободного назначения, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском и Кировском районе и составил **1 200** рублей в год, а максимальная ставка – в Красноглинском районе и составила **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самара в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **2 389** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **383 142** рубля. Минимальная ставка за 1 м² торговой недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **1 127** рублей в год. Максимальная арендная ставка за 1 м² была зафиксирована в Железнодорожном, Советском, Кировском, Красноглинском районах по **60 000** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самара в сегменте производственной недвижимости была зафиксирована в Советском районе и составила **1 827** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **92 993** рубля. Минимальная ставка за 1 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Промышленном районе и составила **600** рублей в год, а максимальная ставка – в Октябрьском районе и составила **14 400** рублей в год.

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самара в сегменте складской недвижимости была зафиксирована в Куйбышевском районе и составила **4 244** рубля, максимальная стоимость зафиксирована в Железнодорожном районе – **92 593** рубля. Минимальная и максимальная ставка за 1 м² складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Кировском районе – **300** рублей в год и **15 334** рубля в год.

Источник: <https://atlant-mos.com/analitika/>

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведено ниже. Подбор объектов-аналогов далее производится Оценщиком по следующим правилам - выбираются объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемому объекту по следующим факторам:

- местоположение объекта (выбираются аналоги с наименьшими корректировками на местоположение при прочих сопоставимых факторах);
- физические характеристики объекта (площадь, тип отделки, класс качества и др.);
- вид использования и назначение.

### **8.3.5 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки**

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

- Местоположение
- Площадь
- Тип отделки
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

### **8.3.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность
- местоположение
- площадь
- наличие коммуникаций
- наличие ограничений (обременений)
- правовой статус объекта

Оценщик решил провести более подробный анализ данных в целях корректного их учета в данной оценке, а также продолжение анализа сегмента рынка объектов оценки.

**Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).** Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 460, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,0-16,0% в меньшую сторону.

*Рисунок 8-4 Корректировка на уторгование*

Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке (Объекты свободного назначения)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,12	0,05	0,18
2	Санкт-Петербург	0,06	0,02	0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,05	0,16
4	Города с населением 500-1300 тыс. чел.	0,09	0,05	0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., табл.460.

#### **Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.**

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

**Динамика цен.** Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в Справочнике оценщика недвижимости Том . «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

**Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год**

Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,5%	-1,5%	6,4%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,9%	5,6%
3	города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,0%	0,3%	7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс чел. и уровнем доходов выше среднего	2,6%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,0%	6,0%
6	города с населением до 500 тыс чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-3,7%	8,7%
7	города с населением до 500 тыс чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	12,5%	-2,4%	27,4%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,5%	6,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.77.

**Местоположение (местонахождение в пределах города).** Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

#### **Корректировка на местоположение объекта**

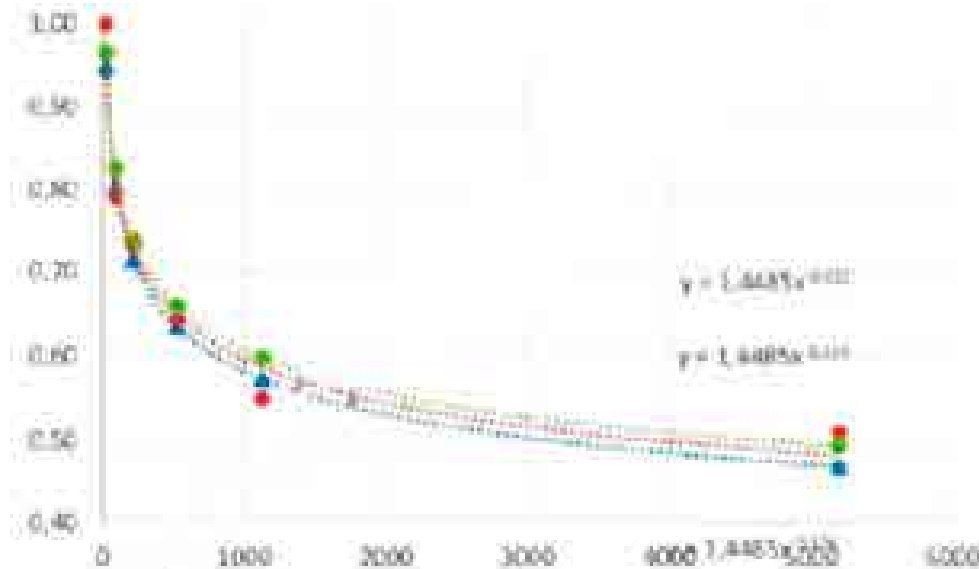
Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

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

**Площадь.** Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади 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:

**Рисунок 8-5** *Корректировка на площадь*



**Рисунок 134** *Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1 000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Доверительный интервал.*

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

**Корректировка на этаж расположения.** Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от этажа расположения помещения.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275 корректировка составляет:

Таблица 275. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения: города-миллионники (за исключением г. Москвы и Санкт-Петербурга), средняя

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,07	1,50	1,50
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,40	1,40
	цоколь	0,67	0,71	1,00	1,00
	подвал	0,58	0,71	1,00	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275



### **8.3.7 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.

**Таблица 8-4 Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://avito.ru/">https://avito.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/">https://cre.mirkvartir.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.russianrealty.ru/">https://samara.russianrealty.ru/</a>
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Доля в праве	100%	100%	100%	100%	100%
7	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162
9	Площадь, кв.м.	136,00	102,90	206,00	425,00	108,00
10	Стоимость, руб.	5 700 000,00	5 000 000,00	7 000 000,00	12 000 000,00	5 300 000,00
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	УСН	УСН
12	Стоимость, руб./кв.м.	41 911,76	48 590,86	33 980,58	28 235,29	49 074,07
13	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	34 926,47	48 590,86	33 980,58	28 235,29	49 074,07

14	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
15	Тип отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта
16	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
17	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
18	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_136m_v_tsentre_goroda_2367691799">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_136m_v_tsentre_goroda_2367691799</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/271102583/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/271102583/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/281643024/">https://cre.mirkvartir.ru/281643024/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/265363549/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/265363549/</a>	<a href="https://samara.russianrealty.ru/prodazha-torgovogo-pomeshcheniya-911620/">https://samara.russianrealty.ru/prodazha-torgovogo-pomeshcheniya-911620/</a>

### **8.3.8 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

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

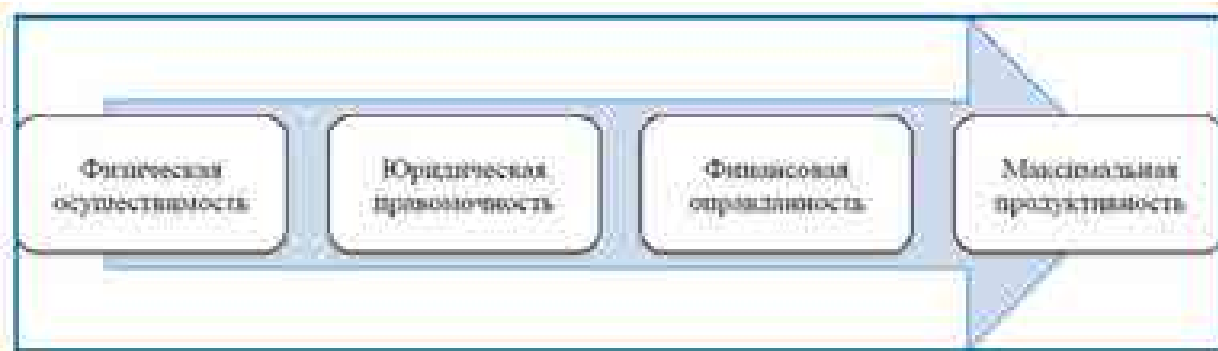
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 28 000 руб. за один квадратный метр до 50 000 руб. за один квадратный метр.

## 9 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.

Ближайшее окружение Объекта оценки – административная 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

***Вывод: Оцениваемые нежилые помещения здания позволяют использовать их без замены конструктивных элементов и перепланировки.***

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

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: Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.***

**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.

***Вывод: По мнению Оценщика, использование объекта в качестве коммерческого является финансово оправданным. С учетом большого спроса на ликвидные помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта в аренду по ставке, отличной нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а собственник только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанный выше вариант использования объекта для собственника являются финансово оправданными.***

**Максимальная продуктивность.** На этапе максимальной продуктивности Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта Оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

***Вывод: Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), а также наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта недвижимости в следующем качестве: Помещение свободного назначения.***

## 10 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 10.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 10.2 Общие понятия и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и



касающиеся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных

стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия

проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

*Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.*

### 10.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

Согласно п. 1 ФСО V, 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.



### 10.3.1 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 сравнения 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. 4 ФСО V **сравнительный подход** - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

### 10.3.2 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-Мерттона 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. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). (пункты 14 - 23 ФСО V).

#### 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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за

вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### 10.3.3 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. 24 ФСО V **затратный подход** - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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).

#### 10.4 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. Несмотря на кажущуюся возможность широкого использования, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

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, **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

При анализе рынка офисных помещений 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, **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, **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 подхода. По мнению Оценщика, применение данного метода позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.**

## 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 Методика расчета

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с объектами недвижимости (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с объектами недвижимости (был ли представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на объекты недвижимости за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

## 11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

## 11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже), сопоставимых с объектом оценки.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки представлены в таблице ниже.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$S_n$  – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое показателей выборки.

**Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.



### 11.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://avito.ru/">https://avito.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/">https://cre.mirkvartir.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.russianrealty.ru/">https://samara.russianrealty.ru/</a>
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.
5	Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
6	Доля в праве	100%	100%	100%	100%	100%
7	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
8	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162
9	Площадь, кв.м.	136,00	102,90	206,00	425,00	108,00
10	Стоимость, руб.	5 700 000,00	5 000 000,00	7 000 000,00	12 000 000,00	5 300 000,00
11	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	УСН	УСН	УСН
12	Стоимость, руб./кв.м.	41 911,76	48 590,86	33 980,58	28 235,29	49 074,07
13	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	34 926,47	48 590,86	33 980,58	28 235,29	49 074,07
14	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



15	Тип отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта
16	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
17	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
18	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_136m_v_tsentre_goroda_2367691799">https://www.avito.ru/samara/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_136m_v_tsentre_goroda_2367691799</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/271102583/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/271102583/</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/281643024/">https://cre.mirkvartir.ru/281643024/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/commercial/265363549/">https://samara.cian.ru/sale/commercial/265363549/</a>	<a href="https://samara.russianrealty.ru/prodazha-torgovogo-pomeshcheniya-911620/">https://samara.russianrealty.ru/prodazha-torgovogo-pomeshcheniya-911620/</a>

*\*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).*

## 11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

### 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 долевую собственность объекта

Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости как правило стоит дороже, чем доля в праве на объект коммерческой недвижимости при прочих равных характеристиках (тип и класс качества, состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь). Объектом оценки является Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170, необходимо введение корректировки.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости (доля в собственности)			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,83	0,98	0,93

В рамках данного Отчета поправка составит **-12,00%**.

### 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, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 460, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,0-16,0% в меньшую сторону.

#### *Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование*

Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщика на активном рынке (Объекты свободного назначения)

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,12	0,05	0,16
2	Санкт-Петербург	0,06	0,02	0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,05	0,16
4	Города с населением 500 - 1000 тыс. чел.	0,09	0,05	0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., табл.460.

В рамках данного Отчета поправка составит **-11,00%** как среднее значение.

### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Актуально на дату оценки, апрель 2023 г. г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### **Корректировка на местоположение объекта**

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

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в 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 физическое состояние объекта**

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки.

По фотографиям, представленным в аналогах, физическое состояние можно идентифицировать как «хорошее». Введение корректировки по данному фактору не требуется.

### **Корректировка на площадь объекта**

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> 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:

### Рисунок 11-2 Корректировка на площадь

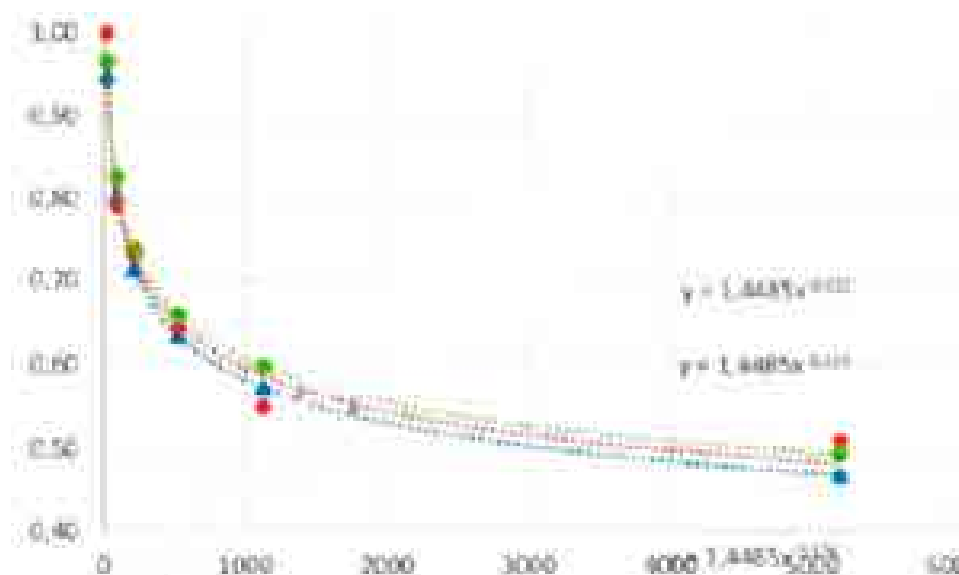


Рисунок 134 Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1 000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Доверительный интервал.

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 состояние отделки

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

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

Таблица 408. Отношения удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояние объекта недвижимости	Аналог			
	подорожный ремонт (подвала «премиум»)	типовой ремонт (подвала «стандарт»)	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт (без отделки)
ремонт (подвала «премиум»)	1,00	0,18	1,33	1,50
ремонт (подвала «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,30
требуется капитальный ремонт	0,75	0,90	1,00	1,12
требуется капитальный ремонт (без отделки)	0,87	0,76	0,88	1,00

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

### Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275 корректировка составляет:

Таблица 275. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения: города-муниципалитеты (за исключением г. Москва и Санкт-Петербурга), средняя

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,07	1,50	1,50
	2 этаж и выше	0,93	1,00	1,40	1,40
	цоколь	0,67	0,71	1,00	1,00
	подвал	0,66	0,71	1,00	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021, «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 275

Подобранные объекты аналоги, как и объект оценки расположены на цокольном этаже, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

## 11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$S_n$  – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.



### 11.5.1 Нежилое помещение 63:01:0000000:30170

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 700 000	5 000 000	7 000 000	12 000 000	5 300 000
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	136,00	102,90	206,00	425,00	108,00
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		41 911,76	48 590,86	33 980,58	28 235,29	49 074,07
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		34 926,47	48 590,86	33 980,58	28 235,29	49 074,07
5	Среднее значение, руб./кв.м		38 961,45				
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>24,05%</b>				
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		34 926,47	48 590,86	33 980,58	28 235,29	49 074,07
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		-3 841,91	-5 344,99	-3 737,86	-3 105,88	-5 398,15
	Скорректированная ед. цена		31 084,56	43 245,87	30 242,72	25 129,41	43 675,92

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		31 084,56	43 245,87	30 242,72	25 129,41	43 675,92
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		31 084,56	43 245,87	30 242,72	25 129,41	43 675,92
10	Местоположение	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 247-249	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Галактионовская ул., 106а	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 162
	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		31 084,60	43 245,90	30 242,70	25 129,40	43 675,90
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		31 084,60	43 245,90	30 242,70	25 129,40	43 675,90
12	Доля в праве	50%	100%	100%	100%	100%	100%
	Корректировка		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
	Корректировка ед. цены		-3730,15	-5189,51	-3629,12	-3015,53	-5241,11

	Скорректированная ед. цена		27 354,45	38 056,39	26 613,58	22 113,87	38 434,79
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	457,80	136,0	102,9	206,0	425,0	108,0
	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	0,6572	0,7686	0,7967	0,7285	0,6635	0,7918
	Корректировка		<b>-14,49%</b>	<b>-17,51%</b>	<b>-9,79%</b>	<b>-0,95%</b>	<b>-17,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-3 963,66</b>	<b>-6 663,67</b>	<b>-2 605,47</b>	<b>-210,08</b>	<b>-6 533,91</b>
	Скорректированная ед. цена		23 390,79	31 392,72	24 008,11	21 903,79	31 900,88
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Требуется косметического ремонта	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Требуется косметического ремонта
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-10,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>-3 139,27</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 190,38</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		23 390,79	28 253,45	24 008,11	19 713,41	31 900,88
<b>15</b>	<b>Этаж расположения</b>	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		<b>23 390,79</b>	<b>28 253,45</b>	<b>24 008,11</b>	<b>19 713,41</b>	<b>31 900,88</b>
	Среднее значение, руб./кв.м		<b>25 453,33</b>				
<b>16</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>18,50%</b>				
<b>17</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	17,00	3	4	3	4	3
<b>18</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		<b>-11 535,7</b>	<b>-20 337,4</b>	<b>-9 972,5</b>	<b>-8 521,9</b>	<b>-17 173,2</b>
<b>19</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		<b>-27,52%</b>	<b>-41,85%</b>	<b>-29,35%</b>	<b>-30,18%</b>	<b>-34,99%</b>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-02 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

		1,00	0,176	0,235	0,176	0,235	0,176
		25,56	5,682	4,255	5,682	4,255	5,682
<b>20</b>	<b>Удельный вес</b>	<b>1,00</b>	<b>0,222</b>	<b>0,166</b>	<b>0,222</b>	<b>0,166</b>	<b>0,222</b>
<b>21</b>	<b>Удельная стоимость</b>		<b>5 192,76</b>	<b>4 690,07</b>	<b>5 329,80</b>	<b>3 272,43</b>	<b>7 082,00</b>
<b>22</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>25 567,06</b>					

### 11.5.2 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, 100% доли, руб., без НДС	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, доля в праве 1/2, руб., без НДС
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	457,80	25 567,06	11 704 600,07	5 852 300,04
<b>Итого:</b>							<b>5 852 300,04</b>

Источник информации: расчет Оценщика

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 рассчитанная сравнительным подходом, на 07 апреля 2023 года без НДС составляет:**

**5 852 300,04 руб. (Пять миллионов восемьсот пятьдесят две тысячи триста рублей 04 копейки)**

## 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

### 12.1 Методика расчета

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

Спрос на аренду 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.

## 12.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м. в год).

## 12.3 Подбор объектов-аналогов

Оценщиком был использован материал по аренде сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой стоимости объекты оценки представлены в таблице ниже.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$s_n$  – среднее квадратичное отклонение;

$\bar{x}$  – среднее арифметическое показателей выборки.

**Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.**

---

<sup>1</sup> Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

### 12.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/">https://samara.cian.ru/</a>
2	Описание	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата	Помещения встроенно-пристроенного формата
3	Условия прод./предл.	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
4	Дата прод./предл.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.	Актуально на дату оценки, апрель 2023 г.
5	Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
6	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223
	Доля в праве	100%	100%	100%	100%	100%
10	Площадь, кв.м.	80,00	75,00	232,00	181,20	396,00
11	Система налогообложения	УСН	УСН	Включен НДС	УСН	УСН
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год	5 250,00	4 800,00	4 138,00	6 000,00	4 195,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 250,00	4 800,00	3 448,33	5 000,00	4 195,00
14	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
15	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
16	Тип отделки	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)
17	Этаж расположения	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж



18	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
19	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/243709073/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/243709073/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/277173151/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/277173151/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/282306692/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/282306692/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/285074843/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/285074843/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/rent/commercial/266616449/">https://samara.cian.ru/rent/commercial/266616449/</a>

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

*По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).*

## 12.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

### 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, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 472, корректировка на уторгование для объектов недвижимости свободного назначения составляет 6,0-13,0% в меньшую сторону.

*Рисунок 12-1 Корректировка на уторгование*

**Таблица 472. Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения**

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,08	0,03	0,13
2	Санкт-Петербург	0,05	0,00	0,09
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,10	0,06	0,13
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,08	0,04	0,12
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

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

В рамках данного Отчета поправка составит **-10,00%** как среднее значение.

#### **Корректировка на дату выставления на торги**

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Актуально на дату оценки, апрель 2023 г. г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

### Корректировка на местоположение объекта

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

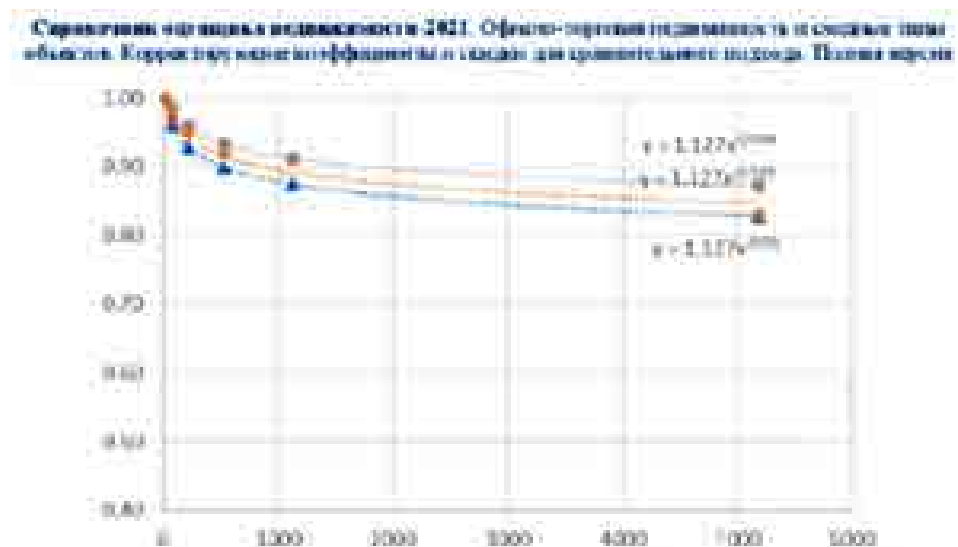
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в сопоставимых по развитости инфраструктуры, престижности, удаленности районах города (центральная часть города), а так же на основании проведенного Оценщиком анализа, показывающего единую усредненную стоимость в рамках малого диапазона от средней величины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

### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> 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:

**Рисунок 12-2** *Корректировка на площадь*



**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 состояние отделки**

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

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 различных состояниях

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	стандартный ремонт (отделка в среднем)	повышенный ремонт (отделка в среднем)	требуется капитальный ремонт	требуется капитальный ремонт (без отделки)
повышенный ремонт (отделка в среднем)	1,00	1,10	1,30	1,50
повышенный ремонт (отделка в среднем)	0,80	1,00	1,10	1,20
требуется капитальный ремонт	0,70	0,90	1,00	1,10
требуется капитальный ремонт (без отделки)	0,50	0,70	0,80	1,00

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

### Корректировка этаж расположения

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных пажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

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-муниципалитеты (с населением 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	0,95	1,00	1,14	1,41
	цоколь	0,84	0,88	1,00	1,23
	подвал	0,58	0,71	0,81	1,00

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

Подобранные объекты аналоги как и объект оценки расположены на цокольном этаже, введение корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

### **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.

В подобранных объектах аналогах указана базовая (чистая) арендная ставка, введение корректировки на состав арендной ставки не требуется.

## 12.5 Определение стоимости объектов оценки

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

$S_n$  – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.



### 12.5.1 Нежилое помещение 63:01:0000000:30170

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223
2	Цена предложения по объявлению, руб.		5 250	4 800	4 138	6 000	4 195
3	Площадь объекта, кв.м	457,80	80,00	75,00	232,00	181,20	396,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		5 250,00	4 800,00	4 138,00	6 000,00	4 195,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		5 250,00	4 800,00	3 448,33	5 000,00	4 195,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		4 538,67				
	Коэффициент вариации		15,94%				
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		5 250,00	4 800,00	3 448,33	5 000,00	4 195,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-525,00	-480,00	-344,83	-500,00	-419,50

	Скорректированная ед. цена		4 725,00	4 320,00	3 103,50	4 500,00	3 775,50
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	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		4 725,00	4 320,00	3 103,50	4 500,00	3 775,50
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	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		4 725,00	4 320,00	3 103,50	4 500,00	3 775,50
<b>10</b>	<b>Этаж расположения</b>	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
	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		4 725,0	4 320,0	3 103,5	4 500,0	3 775,5
<b>11</b>	<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 45	Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223
	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		4 725,00	4 320,00	3 103,50	4 500,00	3 775,50
<b>12</b>	<b>Физическое состояние</b>	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		4 725,00	4 320,00	3 103,50	4 500,00	3 775,50
<b>13</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	457,80	80,0	75,0	232,0	181,2	396,0
	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	0,9207	0,9753	0,9773	0,9416	0,9493	0,9251
	Корректировка		-5,60%	-5,79%	-2,22%	-3,01%	-0,48%
	Корректировка ед. цены		-264,60	-250,13	-68,90	-135,45	-18,12
	Скорректированная ед. цена		4 460,40	4 069,87	3 034,60	4 364,55	3 757,38
<b>14</b>	<b>Тип отделки</b>	Требуется косметического ремонта	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)	Стандартная отделка (среднее состояние)
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Корректировка ед. цены		-446,04	-406,99	-303,46	-436,46	-375,74
	Скорректированная ед. цена		4 014,36	3 662,88	2 731,14	3 928,09	3 381,64
	Среднее значение, руб./кв.м		3 543,62				
<b>15</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		14,60%				
<b>16</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	15,00	3	3	3	3	3
<b>17</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		-1 235,6	-1 137,1	-717,2	-1 071,9	-813,4
<b>18</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		-23,54%	-23,69%	-17,33%	-17,87%	-19,39%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
<b>19</b>	<b>Удельный вес</b>	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке 800-105-40-0423-02 от 07 апреля 2023 года  
Объект оценки Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170

20	Удельная стоимость		802,87	732,58	546,23	785,62	676,33
21	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	3 543,63					

## 12.6 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.

## 12.7 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 77, значение среднегодового роста цен для объектов свободного назначения составляет:

Таблица 77 Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,5%	-1,5%	6,4%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,9%	5,6%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,0%	0,3%	7,7%
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%	-1,0%	6,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-3,7%	8,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	12,5%	-2,4%	27,4%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,5%	6,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.77.

## 12.8 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 9, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,7-17,3%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 12,5% как среднее значение.

Таблица 9. Процент недозагрузки при сдаче в аренду в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Активный рынок. Все респонденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	6,0%	17,0%
2	Санкт-Петербург	5,0%	0,0%	12,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	7,7%	17,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	6,0%	19,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	7,3%	22,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	4,0%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,6%	19,2%
8	Курортные регионы	10,0%	2,0%	18,0%
9	Дальневосточные регионы	15,0%	13,3%	16,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.9.

## 12.9 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 проветров верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.

3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.

3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

#### 4. Кровли и покрытия:

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

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

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

4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.

4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.

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

4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.

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

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

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

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

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

4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.

4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.

4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

#### 5. Перекрытия и полы:

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

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

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

5.4. Уплотнение дощатых полов.

5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.

5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.

5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.

5.8. Ремонт цементных плинтусов.

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

#### 6. Окна, двери и ворота:

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

6.2. Ремонт форточек.

6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.

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

6.5. Закладка трещин под подоконниками.



6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.

6.7. Утепление входных дверей и ворот.

6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

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

- 12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
- 12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
- 12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
- 12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
- 12.6. Ремонт и замена арматуры.
- 12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и. др.).

#### 13. Горячее водоснабжение:

- 13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
- 13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
- 13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

#### 14. Электроосвещение и связь:

- 14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
- 14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
- 14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
- 14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

#### 15. Автомобильные пути:

- 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
- 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
- 15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
- 15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2023 года

Эта документация является частью отчета об оценке и предназначена для предоставления информации о фактических расходах на управление объектом недвижимости. Данные, представленные в таблице, являются средними значениями, полученными на основании анализа информации, предоставленной на портале «СтатРиелт».

Выявлены расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на содержание общедомовых помещений (коммунальные услуги и содержание общего имущества);
- на рекламу арендного бизнеса;
- на содержание расходов в сфере обслуживания (уборка помещений, охрана, охрана периметра, электроснабжение, озеленение территории, содержание автостоянок);
- на уборку общих территорий и общих помещений;
- на эксплуатацию лифтов и общих помещений;
- на содержание общедомового имущества;
- на содержание объектов недвижимости (содержание территории, содержание помещений, содержание объектов недвижимости).

По оценке оценщика расходы (общедомовые, содержание объектов недвижимости, содержание помещений на территории объекта недвижимости) относятся к расходам на управление объектом недвижимости.

№	Объекты	Максимальный процент	Минимальный процент	Среднее значение
1	Услуги по управлению объектом недвижимости	0,21	0,24	0,25
2	Офисные и другие общедомовые помещения в здании	0,20	0,27	0,28
3	Содержание помещений в здании	0,21	0,31	0,26
4	Услуги по содержанию территории и объектов	0,19	0,24	0,25

01.01.2023

Данные, указанные в таблице, являются средними значениями, полученными на основании анализа информации, предоставленной на портале «СтатРиелт». Среднее значение расходов на управление объектом недвижимости составляет 0,28.

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

### 12.10 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 01.01.2023 года

№	Назначение объекта	Средняя ставка, %	В диапазоне, %
1	Торговые помещения и здания	8,00	4,00 - 12,00
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	8,50	4,50 - 12,50
3	Складские помещения и здания	9,00	5,00 - 13,00
4	Производственные помещения и здания	9,50	5,50 - 13,50

01.01.2023

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 10,50% как среднее значение коэффициента капитализации для «Торговых помещений и зданий» и «Офисных и других общественных помещений и зданий» ввиду возможности использования объекта оценки в различных назначениях.

## 12.11 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 77, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 77. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все резиденты. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,5%	-1,5%	6,4%
2	Санкт-Петербург	3,3%	0,9%	5,6%
3	города с численностью более 1 млн чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,0%	0,3%	7,7%
4	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	2,6%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,0%	6,0%
6	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-3,7%	8,7%
7	города с населением до 500 тыс чел и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	12,5%	-2,4%	27,4%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,5%	6,5%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 4%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,50%.

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:

## 12.12 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.	457,80	457,80	457,80	457,80	457,80
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	3 543,63	3 685,38	3 832,80	3 986,11	4 145,55
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>1 622 273,81</b>	<b>1 687 166,96</b>	<b>1 754 655,84</b>	<b>1 824 841,16</b>	<b>1 897 832,79</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	202 784,23	210 895,87	219 331,98	228 105,15	237 229,10
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>1 419 489,58</b>	<b>1 476 271,09</b>	<b>1 535 323,86</b>	<b>1 596 736,01</b>	<b>1 660 603,69</b>
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>397 457,08</i>	<i>413 355,91</i>	<i>429 890,68</i>	<i>447 086,08</i>	<i>464 969,03</i>
Операционные расходы	397 457,08	413 355,91	429 890,68	447 086,08	464 969,03
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>1 022 032,50</b>	<b>1 062 915,18</b>	<b>1 105 433,18</b>	<b>1 149 649,93</b>	<b>1 195 634,66</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	<b>14,50%</b>				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,935	0,816	0,713	0,623	0,582
Текущая стоимость денежного потока, руб.	955 600,39	867 338,79	788 173,86	716 231,91	
Сумма текущих стоимостей	3 327 344,95				
Ставка капитализации, %	<b>10,50%</b>				
Будущая стоимость реверсии, руб.	11 386 996,76				
Текущая стоимость реверсии, руб.	6 627 232,11				
Сумма текущих стоимостей	9 954 577,06				

Справедливая стоимость объекта по доходному подходу, 100% доли, руб., без НДС	9 954 577,06				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, доля в праве 1/2, руб., без НДС	4 977 288,53				

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 рассчитанная доходным подходом, на 07 апреля 2023 года без НДС составляет:**

**4 977 288,53 руб. (Четыре миллиона девятьсот семьдесят семь тысяч двести восемьдесят восемь рублей 53 копейки)**

## 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 13.1 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	0,40	0,60
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	0,70	0,30
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,60	0,40
<b>Итоговое значение весов</b>	<b>0,00</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

*Источник информации: расчёт Оценщика*

### 13.2 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.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	Не применялся	0,00	5 852 300,04	0,50	4 977 288,53	0,50	5 414 794,29	5 415 000,00
	<b>Итого:</b>											<b>5 415 000,00</b>

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265 на 07 апреля 2023 года без НДС составляет округленно:**

**5 415 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста пятнадцать тысяч рублей 00 копеек)**

## 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и Дополнительным соглашением №40 от 22 марта 2023 года, заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Доля 1/2 в праве на Нежилое помещение общей площадью 457,80 кв.м. с кадастровым номером: 63:01:0000000:30170).

Оценка проведена по состоянию на 07 апреля 2023 года и представлена в Отчете об оценке №800-105-40-0423-02 от 22 марта 2023 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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (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 стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 07 апреля 2023 года составляет без НДС округленно:

**5 415 000,00 руб. (Пять миллионов четыреста пятнадцать тысяч рублей 00 копеек)<sup>6</sup>**

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение (доля в праве 1/2)	63:01:0000000:30170	457,80	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265	5 415 000,00

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



/В.Д. Филатов/

/В.Д. Филатов/

07 апреля 2023 года

<sup>6</sup> 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);

## **15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

### **15.1 Перечень методической литературы**

- Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2022» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 15.2 Перечень источников внешней информации

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

# 16 ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

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

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: [rosreestr@rosreestr.ru](mailto:rosreestr@rosreestr.ru), <http://www.rosreestr.gov.ru>

**20.03.2023 № 07-01420/23**

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 15.03.2023

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

[mail-site@okbs.ru](mailto: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

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

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.01.2023 №22-01/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.01.2023

Дата составления выписки **17.01.2023**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля





## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.01.2023 №21-01/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

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

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

Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.01.2023

Дата составления выписки **17.01.2023**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

www.samoar.ru



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772975339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2023

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Национальный реестр оценщиков



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ



[www.sro-ocen.ru](http://www.sro-ocen.ru)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Муратов Алексей Сергеевич**

ИНН 503220180479

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

**3395-22**

ДАТА ВЫДАЧИ

**15.06.2022**

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

#### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**





**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021**

Россия, г. Москва

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Омником-Консалтинговые Бизнес Системс»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бауманская, 49, стр.5  
ИНН 7701951014  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03

**2. СТРАХОВЩИК:**

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Патриоткина, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.

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

3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):**

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки:  
- первый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2021 г.**  
- второй платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2022 г.**  
- третий платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2023 г.**  
- четвертый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2024 г.**  
- пятый платеж - в размере **40 000,- (Сорок тысяч) рублей** в срок по **10.10.2025 г.**  
5.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.  
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.  
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

**6. РЕТРОАКТИВНЫЙ  
ПЕРИОД:**

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с наступившим непреднамеренным ошибком и упущением, допущенным Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности (оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия прочитаны. Правила ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховником расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением односторонней деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

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

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

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховником при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования;

11.2. Расходы, указанные в п. 10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховника 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 односторонней деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

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



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

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701931014

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

Открытия-г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала ПАО Банк «ФК» в г. Москва



### СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

От Страховщика:

Генеральный директор филиала  
Страхователя  
Индивидуальный отдел  
Страхователя  
Финансовый и  
профессиональный риск  
ИНГОССТРАХ-Москва



Иск. Т. Давыдова К.П. от А.А. Салыкина



## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

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

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Артюховский С.Ю., Руководитель филиала в Республике  
франшизы и профессиональное участие, действующий  
на основании Доверенности №7864557-4/20 от 24.06.2020





## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муртин Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАС (Минск) ООО

От Страховщика:

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 от 29 марта 2021 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. Бункин

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



012371-KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 от 09 апреля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 09 апреля 2021 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бузникин

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

011678 - KA2



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан **Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 от 18 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

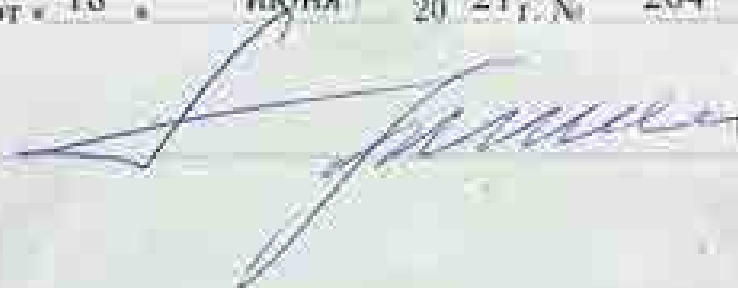
выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 2021 г. № 204

Директор



А.С. Бузин

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



014444 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Муратову Алексею Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бузкин

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



## 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 15.09.2022 г., поступившего на рассмотрение 15.09.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
<b>15.09.2022 № 99/2022/494186339</b>		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		<b>63:01:0000000:30170</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Садовая, д.265
Площадь:	457.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20778763.74

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2022 № 99/2022/494186339			
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.



<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2022 № 99/2022/494186339			
Кадастровый номер:		63:01:0000000:30170	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
15.09.2022 № 99/2022/494186339	
Кадастровый номер:	63:01:0000000:30170
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Коцарский Андрей Исаакович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-01/01-128/2004-576 от 29.12.2004, 1/2
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

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



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

16 июня 2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 30.05.2014г.

Субъект (субъекты) права: Владетель инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда реального "Первый Реальный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: Помещение нежилое. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 457,8 кв.м. 1 этаж комнаты №№ 1,2,3,4,36, цокольный этаж комнаты №№ 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12, 13,14,15,16,17,18,19,20,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39.

Адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Ленинский р-н, ул. Сидорова, д.265

Кадастровый (или условный) номер: 63-01-0508006/549

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним - 16 июня 2014 года сделана запись регистрации № 63-67-01/2014-314

Регистратор

Ремцова И.В.

МП

63-АМ/И 157390

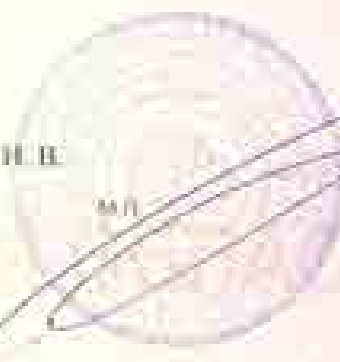
Низде участники общей долевой собственности, согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:  
Котарский Андрей Иванович, доля в праве: 1/2

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



Регистратор

Резникова Н. В.



САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



**Федеральное государственное унитарное предприятие**  
**«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -**  
**Федеральное бюро технической инвентаризации»**  
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)  
**Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"**  
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На \_\_\_\_\_ Помещение  
(вид объекта учета)  
 \_\_\_\_\_  
 Нежилое помещение  
(наименование объекта учета)

### Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Самарская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Самара
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Садовая
Номер дома	265	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	н1	
Иное описание местоположения	Самарская область, г. Самара, р-н Ленинский, ул. Садовая, д. 265	

Самарский филиал  
 Федерального государственного унитарного предприятия

### Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	1-49264 (36:401:001:000599060)
Кадастровый номер	

### Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	ФБУ "Кадастровая палата" по Самарской области
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Входящий № Ф3 17138

Паспорт составлен по состоянию на « 24 » апреля 2006 года



Главный инженер \_\_\_\_\_

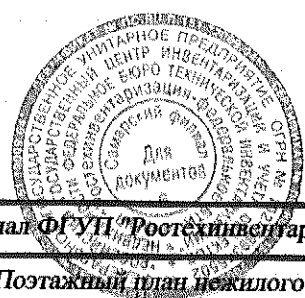
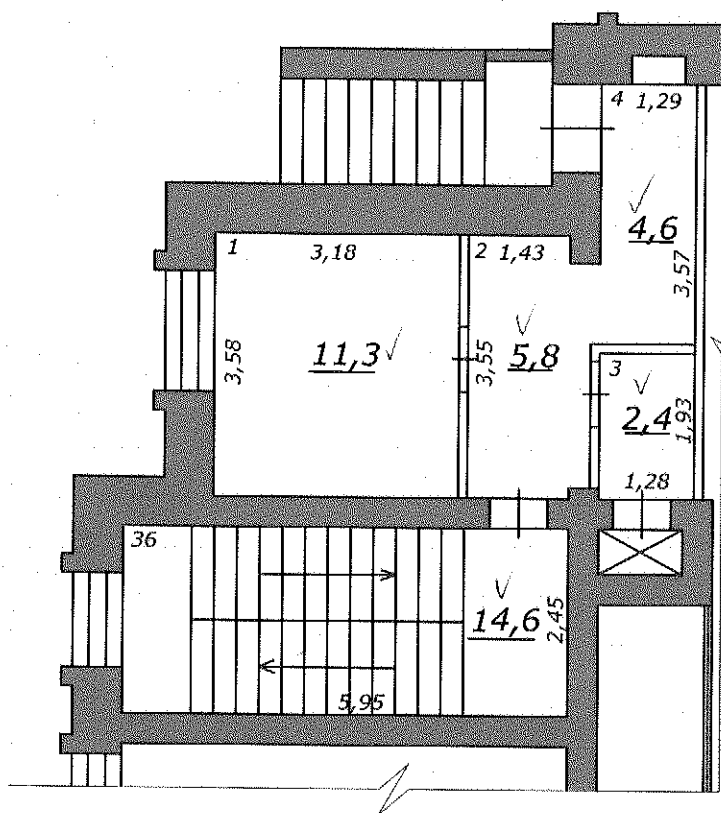
*(Handwritten signature)*  
(подпись)

( Глаженков Н. Г. )  
(Фамилия И.О.)



План 1 этажа

H-3,00



Копия по сост. на 24.04.2006 г.

Самарский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

Позэтажный план нежилого помещения

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Главный инженер	Глаженков И.Г.	<i>[Signature]</i>	
Начальник ПО	Лысенкова Т.А.	<i>[Signature]</i>	
Инженер	Земляникова Е.Г.	<i>[Signature]</i>	26.04.2012

Самарская область, г. Самара, р-н Ленинский, ул. Садовая, д. 265

Лист	2
Листов	4
Масштаб	1:100

183

## 2. Сведения о принадлежности

№ п/п	Дата записи	Субъект права: - для физических - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7

Примечание (сведения о нарушении градостроительных и строительных норм и правил, наличии разрешения на строительство и прочие сведения, имеющие существенное значение для государственного технического учета ОКС):

---



---



---



---



---

## 3. Техническое описание помещения

Назначение Нежилое

Номер помещения п1

Литера А

Этаж Ц, 1

Общая площадь 457.80

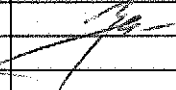
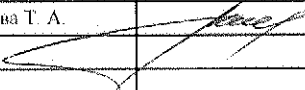
Основная площадь 225.20

Действительная стоимость в базовых ценах 1969 г. 52475 руб.

Действительная инвентаризационная стоимость на 24 апреля 2006 г. 592968 руб.

Коэффициент удорожания 11.30

## 4. Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
24.04.2006	Землянкина Е. Г.		Лысенкова Т. А.	



### 5. Экспликация площади помещений

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв.м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв.м	Примечание
								с учетом открытых планировочных элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых планировочных элементов			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Ц		н1	Нежилое помещение	1	Помещение		11.2	11.2				11.2		2.90		
					2	Коридор		4.7	4.7				4.7		2.90		
					3	Подсобное помещение		5.0	5.0				5.0		2.90		
					4	Коридор		7.5	7.5				7.5		2.90		
					5	Подсобное помещение		1.8	1.8				1.8		2.90		
					6	Помещение		16.5	16.5			16.5			2.90		
					7	Помещение		18.3	18.3			18.3			2.90		
					8	Коридор		26.4	26.4				26.4		2.90		
					9	Подсобное помещение		5.5	5.5				5.5		2.90		
					10	Помещение		12.2	12.2				12.2		2.90		
					11	Помещение		51.4	51.4			51.4			2.90		
					12	Коридор		10.3	10.3				10.3		2.90		
					13	Коридор		5.2	5.2				5.2		2.90		
					14	Помещение		40.3	40.3			40.3			2.90		
					15	Санузел		1.5	1.5				1.5		2.90		
					16	Санузел		1.5	1.5				1.5		2.90		
					17	Санузел		1.3	1.3				1.3		2.90		
					18	Коридор		5.4	5.4				5.4		2.90		

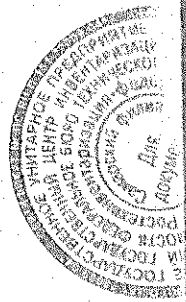
\* - значение площади рассчитывается с учетом площади с коэффициентом в соответствии с п.3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минземстроя от 4 августа 1998 года №37  
 \*\* - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным кодексом РФ (Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Семья	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв.м.						Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перестроенная) площадь, кв.м.	Примечание	
								с учетом открытых неоткрытых элементов	общая	жилая	подсобная	основная	вспомогательная				открытых неоткрытых элементов
1			5		6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				Коридор	19			4.4	4.4				4.4		2.90		
				Коридор	20			9.5	9.5				9.5		2.90		
				Коридор	23			10.1	10.1				10.1		2.90		
				Гардеробная	24			7.1	7.1				7.1		2.90		
				Помещение	25			46.2	46.2			46.2			2.90		
				Помещение	26			8.4	8.4				8.4		2.90		
				Электрощитовая	27			7.2	7.2				7.2		2.90		
				Подсобное помещение	28			3.0	3.0				3.0		2.90		
				Кабинет	29			11.3	11.3			11.3			2.90		
				Коридор	30			2.7	2.7				2.7		2.90		
				Санузел	31			2.3	2.3				2.3		2.90		
				Помещение	32			1.8	1.8				1.8		2.90		
				Подсобное помещение	33			8.9	8.9				8.9		2.90		
				Лестница	34			15.0	15.0				15.0		2.90		
				Подсобное помещение	35			12.0	12.0				12.0		2.90		
				Коридор	36			10.0	10.0				10.0		2.90		
				Помещение	37			3.3	3.3				3.3		2.90		
				Помещение	38			8.7	8.7			8.7			2.90		
				Помещение	39			21.2	21.2			21.2			2.90		
				Итого на этаже:				419.1	419.1			213.9	203.2				

\* - значение площади рассчитывается с учетом прощелки в соответствии с п. 3.17 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минздравстроя от 4 августа 1988 года №37  
 \*\* - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ)

Литера по плану	Этаж	Секция	Номер помещения	Назначение помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещений (комнат)	Формулы подсчета площадей частей помещений	Площадь помещения, кв. м							Высота по внутреннему обмеру, м	Реконструированная (перустроенная) площадь, кв. м	Примечание
								с учетом открытых неотапливаемых помещений	бонна	жилая	подсобная	основная	вспомогательная	открытых неотапливаемых помещений			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	1				1	Помещение		11.3	11.3			11.3			3.00		
					2	Коридор		5.8	5.8				5.8		3.00		
					3	Коридор		2.4	2.4				2.4		3.00		
					4	Коридор		4.6	4.6				4.6		3.00		
					36	Лестница		14.6	14.6				14.6		3.00		
						Итого на этаже		38.7	38.7			11.3	27.4				
						Итого в помещении		457.8	457.8			225.2	232.6				

\* - значение площади рассчитывается с учетом прочей площади с коэффициентом в соответствии с п.3.17 Инструкции о порядке учета жилищного фонда в РФ, утвержденной приказом Минкадестроа от 4 августа 1988 года №37  
 \*\* - значение площади рассчитывается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ (Федеральный Закон РФ от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ)



Итого в документе проинформировано,  
проинформировано и определено печатью  
листов

купить

снять

- торговое помещение



в Самаре



+метро

+районы (1)

Цена, р.:

3 700 000



6 900 000

Подобрать

## Продажа торгового помещения, 108м<sup>2</sup>

Адрес: Самарская область, Самара, Ленинский муниципальный округ, ул. Арцыбушевская, 162 дом

[Показать на Яндекс.Карте](#)

**Объявление снято с показа**

**5 300 000 руб.**

49 074 р./м<sup>2</sup>

Добавлено: 05.07.2022

Обновлено: 21.10.2022

## Описание

Рекомендуемое назначение: продуктовый магазин.

**108 м<sup>2</sup>** — общая площадь

**1 комната**

г. Самара. Ленинский район, ул. Арцыбушевская, дом 162. Ближайшее пересечение с ул. Чкалова.

Общая площадь: 108 кв. м.

Этаж/этажность: -1/17.

Наличие отдельного входа.

Окна выходят: во двор в прямках.

Место под рекламу на фасаде помещения:

отдельная выносная конструкция или

баннер над входом.

Высота потолков: 2,6 м.

Наличие: пожарной сигнализации.

Кондиционер.

Планировка: свободная.

Выделенная мощность: 5 кВт. Возможность  
увеличение.

Ремонт в помещении: пол - керамогранит  
стены под покраску, потолок - под  
покраску.

Инфраструктура: ближайшая остановка в 5  
минутах ходьбы.

В ближайшем окружении в радиусе 100м  
располагаются: валдберис, салон красоты,  
офисы, магазины.

Использование: под любой вид  
деятельности.

Помещение в новом ЖК в историческом  
районе города.

Стоимость продажи: 5 300 000 руб.

---

**Свободное назначение, 425 м²**

в ЖК «Верхняя Полевая», Пушкина 223, сдан в 0 кв. 0

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223











**425 м²**      **-1 из 10**      **Свободно**  
Площадь      Этаж      Помещение

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

-  Охват населения
-  Пешеходный трафик
-  Автомобильный трафик
-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренты в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

**12 000 000 ₪**

УСН

**+7 917 973-08-92****+7 967 723-13-21**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Самара-Альфа**  Документы проверены

РИЕЛТОР

**Елена Васильевна****Веселовская**

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

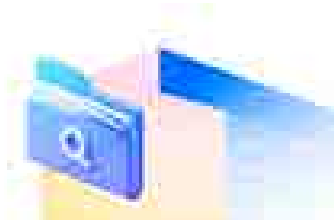
[Купить](#)

Предлагаем к продаже универсальное помещение 425 кв.м в цокольном этаже высотного жилого дома 2011 года постройки. Цоколь неглубокий с окнами, выходящими на 2 стороны: фасадную часть здания и торцевую. Второй выход для подъезда автотранспорта находится на уровне первого этажа. Планировка свободная, состоит из большого зала и нескольких небольших помещений. Сделан качественный ремонт, оборудован санузел. Высота потолков 3,1 метра. Подключены все виды коммуникаций, электрическая мощность 40 кВт, помещение оборудовано вытяжкой. Возможно использование помещения под торговую деятельность, спортзал, ресторан.

### Остались вопросы по объявлению?





Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



### Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223

Общая площадь 425 м<sup>2</sup>

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

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





Самарская область > Самара > Галактионовская ул. > 106

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ВХОД ИЗБРАННОЕ

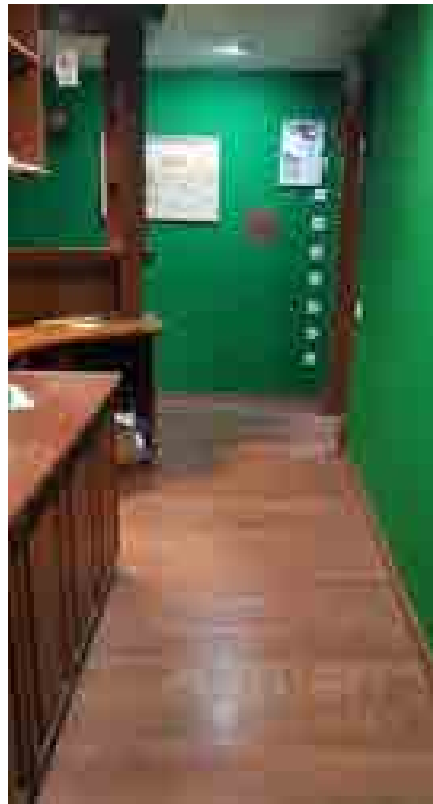
# ПСН (помещение свободного назначения), 206 м², -1/9 э ♥ 7 000 000 ₹ 33 981 ₴



азмещено 10.02.22 в 10:05, обновлено 10.02.22 в 20:06 👁 4

✉ [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

№ 281-643-024



### Ипотечные программы

[Ипотека по двум документам от 5.3%](#)

[Семейная ипотека от 5.3%](#)

[Ипотека с господдержкой от 7.3%](#)

[Ипотека на вторичное жильё от 10.9%](#)

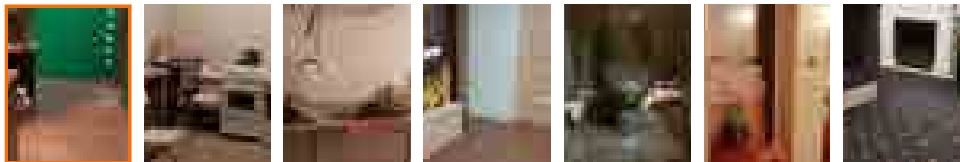
[Ипотека на новостройку от 10.9%](#)

Продавец:

**86099983**

Агентство недвижимости  
[10 объявлений](#)

📞 ПОЗВОНИТЬ



206 м²

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

-1 из 9

ЭТАЖ

7 000 000 ₹

СТОИМОСТЬ

Самарская область, Самара, Галактионовская ул., 106

ПРОДАЖА! Ленинский район. УЛ. Галактионовская 106 А. Нежилое помещение с ремонтом в границах улиц Ульяновская, Молодогвардейская, Маяковского, Вилоновская. Окна в приямках 2 штуки. Первая линия домов вход только со двора. Помещение свободной планировки расположено на ЦОКОЛЬНОМ этаже 10 этажного дома. Хорошая отделка. Площадь общая 206 кв.м. Высота потолков переменная от 3,1м до 2,7м. Есть кухня, с/у, охранная сигнализация, кондиционирование и вентиляция.

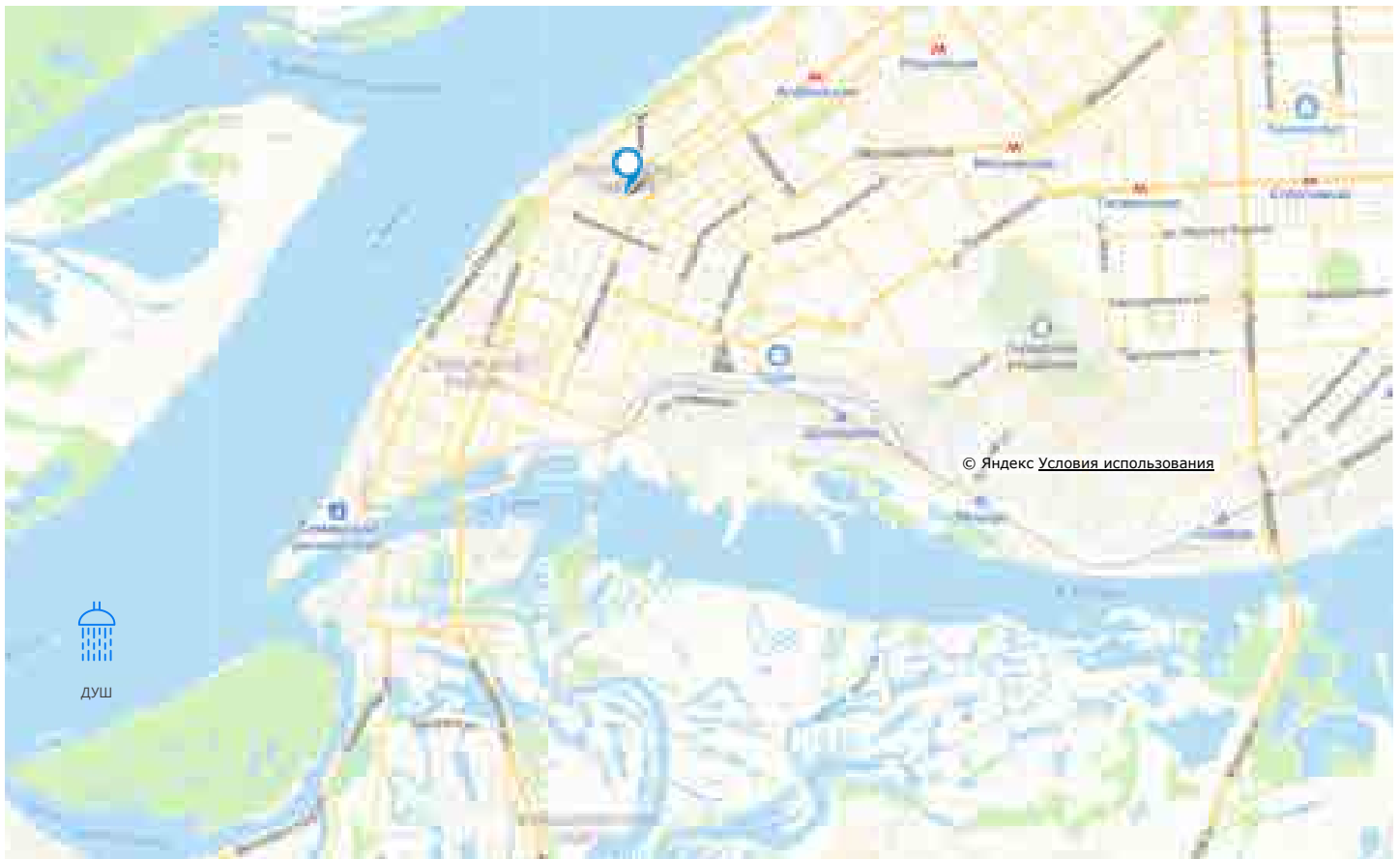
### Связаться с продавцом

**86099983**

Агентство недвижимости  
[10 объявлений](#)

📞 ПОЗВОНИТЬ





### Связаться с продавцом

86099983

Агентство недвижимости  
10 объявлений

📞 ПОЗВОНИТЬ

Источник объявления: [Cian.ru](#)

### Похожие объекты

№ 299-332-334 [ТСН, 219.7 м², 1/10 этаж](#)



**ПСН, 219.7 м², 1/10 этаж**

**7 000 000 ₹**

31 862 ₹/м²

Самарская область, Самара, ...  
📍 р-н Кировский

Арт. 19279206 Предлагается на продажу нежилое помещение под общепит, общей площадью 219,7 кв. м, на первом этаже 10-этажного здания. Объект имеет вс необходимое оборудование и коммуникации, свойственны...

РЕЗИДЕНЦИЯ НЕДВИЖИМ...  
9 марта

📞 ПОЗВОНИТЬ

1/13

### Больше вариантов для поиска коммерческой недвижимости

Самарская область, Самара, Галактионовская ул., 106



### Свободное назначение, 102,9 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199

Алабинская



<b>102,9 м²</b>	<b>-1 из 12</b>	<b>Свободно</b>
Площадь	Этаж	Помещение

#### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

Охват населения

Пешеходный тра

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Статистика сайта  
Популярный трафик

**5 000 000 ₪**

УСН

**+7 909 323-07-43**








АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Мечты сбываются**

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

-  Средний бюджет семьи по району
-  Арендные ставки рядом
-  Точки притяжения
-  Конкуренты в радиусе 1 км
-  Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₹ 500 ₹

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаётся универсальное помещение (под магазин, офис, склад и др.) в цокольном этаже жилого дома - 102,4м2.

Исторический центр города, первая линия, 2 входа со двора, новый ремонт (ранее не эксплуатировался), без мебели, все коммуникации, счетчики.

На входе: 1 помещение (возможно - кладовая комната/гардероб и т.п.).

На нижнем этаже: 2 помещения, 1 кладовая, 1 с/у, корридор.

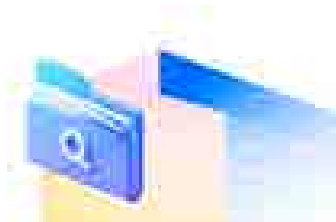
Действующие арендаторы.

В собственности.

### Остались вопросы по объявлению?





Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

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

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Садовая ул., 199

Алабинская

Общая площадь

102,9 м²

 Экспорт

 Печать

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





Москва · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Торговое помещение

# Помещение, 136м<sup>2</sup> в центре города

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

## 5 700 000 Р в месяц

41 912 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога,  
без комиссии**8 958 733-37-94**Написать сообщение  
Онлайн

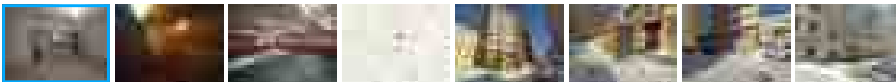
## Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



## О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 136 м<sup>2</sup>

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

## Расположение

Самарская область, Самара, Садовая ул., 247-249

Алабинская 🚶 21–30 мин.

Российская 🚶 от 31 мин.

Московская 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

ГК Визит

Компания

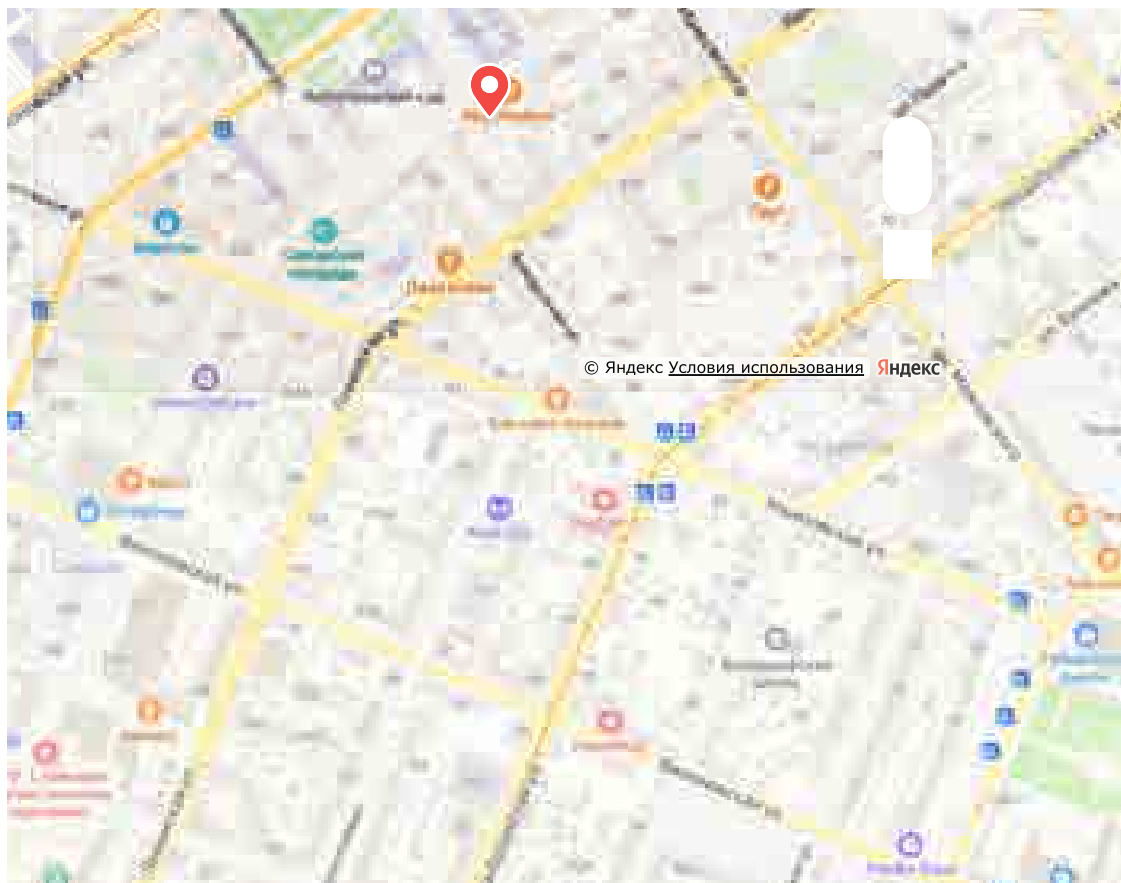


Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Толстов Пётр



Помещение располагается в экономическом центре города, напротив Администрации Ленинского района города Самары. Ближайшие пересечения с Улицами Самарской и Маяковского.

В помещении оборудована сауна + бассейн, наличие отдельного входа, так же присутствует вход из подземного паркинга и подъезда.

Отлично подойдет как под личное использование, или ведение коммерческой деятельности.

**Цена 5 700 000 рублей.**

**Без какой либо комиссии для покупателя!**

Вышлите краткие параметры требуемого помещения с вашей электронной почтой, номером телефона и мы отправим вам подборку и новые предложения по освобождающимся площадям. Для этого - нажмите "Написать письмо", где контактные данные (смотреть выше).

**Толстов Пётр**

## О здании

Тип здания: жилой дом

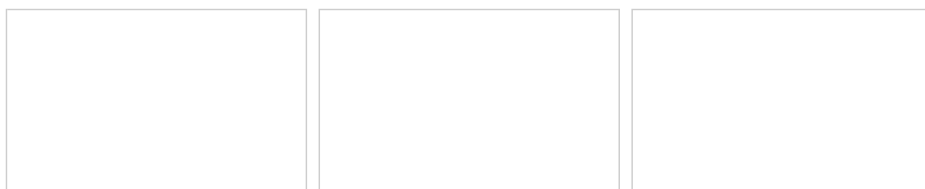
Парковка: на улице, бесплатная

Удалённость от дороги: первая линия

№ 2367691799 · 7 марта в 10:26 · 261 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться

## Похожие объявления





#### Навильон на оживленном...

**55 000 ₽ в месяц**

Самарская область,  
Самара, Арцыбушевская  
ул., 29/О, Алабинская  
3 апреля 07:57



#### Помещение на первой линии в центре города

**80 000 ₽ в месяц**

Самарская область,  
Самара, Чапаевская ул.,  
177, Алабинская  
13 марта 06:24



#### Торговая площадь, 118.3 м²

**40 000 ₽ в месяц**

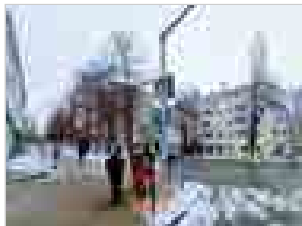
Самарская область,  
Самара, ул. Фрунзе, 94В,  
Алабинская  
27 марта 07:31



#### Помещение из двух залов, с высокими...

**71 400 ₽ в месяц**

Самарская область,  
Самара, Спортивная ул., 5,  
Алабинская  
9 марта 05:28



#### Сдам помещение рядом с вузом, 90 м²

**70 000 ₽ в месяц**

Самарская область,  
Самара,  
Молодогвардейская ул.,  
221, Алабинская  
27 марта 10:03



#### Трафиковое помещение с...

**80 000 ₽ в месяц**

Самарская область,  
Самара, Рабочая ул., 43,  
Алабинская  
24 марта 06:47

[Показать ещё объявления](#)

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Авито Журнал](#)

[Блог](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

**Торговая площадь, 396 м²**

в ЖК «Верхняя Полевая», Пушкина 223, сдан в 0 кв. 0

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223



**396 м²**      **-1 из 10**      **Свободно**  
Площадь      Этаж      Помещение

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренция в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за

Мы используем файлы cookie. [Соглашение об использовании](#)**138 425 ₺/мес.**

УСН; без комиссии

**+7 917 973-08-92****+7 967 723-13-21**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Самара-Альфа**

Документы проверены



РИЕЛТОР

**Елена Васильевна****Веселовская**

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)



Предлагается в аренду универсальное помещение 396 кв. м в цокольном этаже высотного жилого дома 2011 года постройки. Цоколь неглубокий с окнами, выходящими на 2 стороны: фасадную часть здания и торцевую. Второй выход для подъезда автотранспорта находится на уровне первого этажа. Планировка свободная, состоит из большого зала и нескольких небольших помещений. Сделан качественный ремонт, оборудован санузел. Высота потолков 3,1 метра. Подключены все виды коммуникаций, электрическая мощность 40 кВт, помещение оборудовано вытяжкой. В стоимость арендной платы не входят коммунальные платежи. Возможно использование помещения под торговую деятельность, спортзал, ресторан. Предложение без комиссии услугу риэлтора оплачивает собственник.

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, ул. Пушкина, 223

Общая площадь 396 м²

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

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



**Свободное назначение, 181,2 м²**

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 45



**181,2 м²**    **-1 из 18**    **Свободно**  
 Площадь    Этаж    Помещение

**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

**Что входит в PDF-отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)**90 600 ₽/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**+7 967 722-92-01**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Лайф Групп**

Документы проверены

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

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

Сдам в аренду универсальное помещение в географическом центре г. Самары. Помещение находится на цокольном этаже 18го нового жилого дома, на первой линии по ул. Арцыбушевская. Ближайшее пересечение с ул. Рабочая.

Помещение оборудовано центральными коммуникациями (теплоснабжение, водоснабжение, канализация). В помещении сделан качественный ремонт. Высота потолков h-2.8м. Отдельный вход. На фасаде дома есть место под рекламу. В ближайшем окружении находятся: м-н Магнит, Красное&Белое, На Дне, кафе Гастромания и др Высокий транспортный и пешеходный трафик в течение всего дня. Удобные подъездные пути. Большая парковка перед домом.

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Арцыбушевская ул., 45

Общая площадь 181,2 м<sup>2</sup>

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

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



## Торговая площадь, 232 м²

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26



232 м²      -1 из 9      Свободно  
Площадь      Этаж      Помещение

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкурененты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сдается торговое помещение:

г. Самара, ул. Рабочая, 26.  
Ближайшее пересечение с у  
Общая площадь: 232 кв. м.  
Этаж/этажность: -1/9.

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

ии: пол п.  
улицы.

80 000 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 962 602-29-53



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Визит-  
Коммерческая  
недвижимость**



Документы проверены

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

Высота потолков: 3м.

Выделенная мощность: 5 кВт. Возможность выделения доп. мощностей.

Место под рекламу на фасаде помещения: баннер над входом.

Парковка на 25 машин.

В ближайшем окружении: музей им. П.В. Алабина, парикмахерские, салоны красоты, гриль-бар, районный суд, технический лицей, в 5 минутах ходьбы площадь Куйбышева, гостиница Lotte.

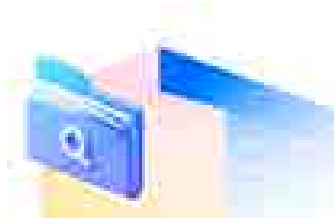
Помещение идеально подойдет под клуб единоборств, спортивный зал, возможно использование в качестве торгового помещения, услуг, компьютерного клуба, развлекательного заведения,

Стоимость аренды: 80 000 рублей.

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Ленинский, Рабочая ул., 26

Общая площадь 232 м²

📄 Экспорт 🖨 Печать ⚠ Пожаловаться

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании



## Свободное назначение, 75 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21

Алабинская - 5 мин. на транспорте



75 м²      -1 из 4      Свободно  
Площадь      Этаж      Помещение

30 000 ₽/мес. ↑

УСН; без комиссии

+7 917 962-57-59



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес

Недвижимость

Документы проверены



Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за

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

Сдается в аренду помещение свободного назначения 75 кв.м. на 1 линии Самара, Железнодорожный район, ул. Никитинская, д.21

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- расположено в Железнодорожном районе на 1 линии второстепенной улицы;
- цокольный этаж, в 50 метрах от ул. Красноармейская;
- рядом расположены Железнодорожный вокзал, Губернский рынок, ГУДОК и тд;
- большая удобная парковка;
- остановки общественного транспорта;
- возможность размещения рекламы над окнами и входом;
- помещение в чистовой отделке, с современным качественным ремонтом;
- планировка - два зала и подсобные комнаты;
- высота потолка 2,8 м;
- большие окна;
- центральное водоснабжение, канализация;
- разрешенная мощность 15 кВт с возможностью увеличения;
- качественное освещение;
- возможность проведения ремонтных работ под лицензионную деятельность;
- запасной выход на внутреннюю территорию здания.

Стоимость аренды 30 000 рублей в месяц + КУ.

Идеально подходит под любой вид коммерческой деятельности.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному эксперту

Арт. 28839659

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21

Алабинская 5 мин. на транспорте

Общая площадь

--

Экспорт Печать

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Страница сайта

## Свободное назначение, 80 м²

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21

Алабинская - 5 мин. на транспорте



80 м²  
Площадь

-1 из 4  
Этаж

Свободно  
Помещение

35 000 ₽/мес. ↓

УСН; без комиссии

+7 917 962-57-59



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес

Недвижимость

Документы проверены



Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за

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



Сдается в аренду помещение свободного назначения 80 кв.м. на 1 линии Самара, Железнодорожный район, ул. Никитинская, д.21

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- расположено в Железнодорожном районе на 1 линии второстепенной улицы;
- цокольный этаж, в 50 метрах от ул. Красноармейская;
- рядом расположены Железнодорожный вокзал, Губернский рынок, ГУДОК и тд;
- большая удобная парковка;
- остановки общественного транспорта;
- возможность размещения рекламы над окнами и входом;
- помещение в чистовой отделке, с современным качественным ремонтом;
- планировка - кабинетная;
- высота потолка 2,8 м;
- большие окна;
- центральное водоснабжение, канализация;
- разрешенная мощность 15 кВт с возможностью увеличения;
- качественное освещение;
- возможность проведения ремонтных работ под лицензионную деятельность;
- запасной выход на внутреннюю территорию здания.

Стоимость аренды 35 000 рублей в месяц + КУ.

Идеально подходит под любой вид коммерческой деятельности.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному эксперту

Арт. 19340548

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Железнодорожный, Никитинская ул., 21

Алабинская 5 мин. на транспорте

Общая площадь

📄 Экспорт 🖨 Печать

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

🏠 [Страница сайта](#)

Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>