



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-105-37-1022-03

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718, 63:01:0707001:4719 расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"

по состоянию на 07 октября 2022 г.
дата составления отчета 07 октября 2022 г..

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 09.03.2016 г., Дополнительного соглашения №37 от 21 сентября 2022 года заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» и ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718, 63:01:0707001:4719, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 07 октября 2022 г.. 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 октября 2022 г. без НДС округленно составляет:

№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	246,70	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	7 500 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	248,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	7 545 000,00

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

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ.....	6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	12
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	14
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	14
4.2 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя.....	16
4.2.1 Заявление оценщика	16
4.2.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
4.2.3 Сведения о независимости оценщика	17
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	20
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	20
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	21
6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	23
6.4 Информация о местоположении объектов оценки	27
6.5 Фотографии объекта оценки.....	36
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	42
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	42
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	43
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	43
8 АНАЛИЗ РЫНКА	46
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	46
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	53
8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки	53
8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки	54
8.2.3 Краткое описание г.Самара.....	54
8.2.4 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара, за 2021-2022 гг	59
8.2.5 Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Самары: Итоги 1 квартала 2022 года	68

8.2.6	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	78
8.2.7	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	78
8.2.8	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	79
8.2.9	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	82
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	83
10	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	86
10.1	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	86
10.1.1	Сравнительный подход.....	86
10.1.2	Доходный подход.....	88
10.1.3	Затратный подход	90
10.2	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	91
11	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	93
11.1	Методика расчета.....	93
11.2	Выбор единиц сравнения.....	94
11.3	Подбор объектов-аналогов	94
11.3.1	Объекты - аналоги.....	95
11.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	97
11.5	Определение стоимости объектов оценки.....	102
11.5.1	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:4718.....	103
11.5.2	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:4719.....	107
11.5.3	Расчет стоимости объектов оценки	112
12	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..	113
12.1	Методика расчета.....	113
12.2	Выбор единиц сравнения.....	114
12.3	Подбор объектов-аналогов	114
12.3.1	Объекты - аналоги.....	115
12.4	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	117
12.5	Определение стоимости объектов оценки.....	122
12.5.1	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:4718.....	123
12.5.2	Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:4719.....	127
12.6	Определение прогнозного периода и шага прогноза	131
12.7	Прогнозирование рыночных арендных ставок	131
12.8	Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы	132

12.9	Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения	133
12.10	Определение ставки капитализации.....	138
12.11	Определение ставки дисконтирования.....	139
12.12	Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом.....	140
13	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	144
13.1	Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами	144
13.2	Результаты согласования	146
14	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	147
15	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.	149
15.1	Перечень методической литературы	149
15.2	Перечень источников внешней информации	150
16	ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	151

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	63:01:0707001:4718	246,70	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	15.09.2022 № 99/2022/494185256
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	248,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	15.09.2022 № 99/2022/494171696

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

Дата оценки	07 октября 2022 г.
Основание проведения оценки	Договор № №800-105-0316 от 09.03.2016 г., Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 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.	<p>Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода.</p> <p>Сравнительный подход:</p> <p>Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:4718 8 170 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> <p>Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:4719 8 220 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> <p>Доходный подход:</p> <p>Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:4718 6 830 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p> <p>Нежилое помещение с кадастровым 63:01:0707001:4719 6 870 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 0,50)</p>
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки без НДС округленно, руб.	15 045 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов сорок пять тысяч рублей 00 копеек)

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года, Отчет об оценке №800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г..

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	63:01:0707001:4718	246,70	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	15.09.2022 № 99/2022/494185256
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	248,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	15.09.2022 № 99/2022/494171696

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718, 63:01:0707001:4719, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В".
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.
Дата оценки	07 октября 2022 г.
Период проведения оценки	С 21 сентября 2022 г. (дата заключения Задания на оценку) по 07 октября 2022 г. (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	07 октября 2022 г.
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	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. 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.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> 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

	<p>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».</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 проводит осмотр объекта оценки. • 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. • 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 • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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; • 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. • Осмотр объекта оценки произведен.
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • 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). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 года

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николаямская, 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>Оценщик</p>	<p>Филатов Владимир Дмитриевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25 Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г. Образование Оценщика <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. </p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г.
 Глава 3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ и исполнителе
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718,
 63:01:0707001:4719

	<ul style="list-style-type: none"> • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018740-1 от 29 марта 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 018828-3 от 09 апреля 2021 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» (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 7701951014 / 770101001 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 «ИНГОССТРАХ» №433-083331/21 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2026 г.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №37 от 21 сентября 2022 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 задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- 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 действительно 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 predetermined 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».
- ООО «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 Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

07 октября 2022 г.

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». 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:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

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

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), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 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 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	15.09.2022 № 99/2022/494185256
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	15.09.2022 № 99/2022/494171696

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком.

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы	Существующие ограничения/ обременения
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Общая долевая собственность, № 63-63/001-63/001/704/2015-5604/1 от 25.06.2015	15.09.2022 № 99/2022/494185256	Доверительное управление 02.03.2016 07:25:00 63-63/001-63/001/704/2015-5604/3 Срок действия с 10.06.2009 по 01.06.2024
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Общая долевая собственность, № 63-63/001-63/001/704/2015-5601/1 от 25.06.2015	15.09.2022 № 99/2022/494171696	Доверительное управление 01.03.2016 18:59:22 63-63/001-63/001/704/2015-5601/3 Срок действия с 24.06.2009 по 01.06.2024 с 24.06.2009 по 01.06.2024

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 (ФСО № 1). Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, 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 согласию всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по согласию 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.*

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	246,70	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, 19,4 кв.м., Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки.
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	248,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, 19,4 кв.м., Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки.

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



Таблица 6-4 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	63:01:0707001:4718	9 845 639,11	Ранее учтенный	23.04.2015
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	9 913 485,02	Ранее учтенный	23.04.2015
			19 759 124,13		

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/>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

 Вернуться к результатам поиска |  Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: **63:01:0707001:4718**
 Статус объекта: **Учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **23.04.2015**

Этаж: **1, 2**
 Площадь ОКС'а: **246,7**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**
 Кадастровая стоимость: **9845639,11**
 Дата внесения стоимости: **23.04.2015**
 Дата определения стоимости: **23.04.2015**

Адрес (местоположение): **Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"**

(ОКС) Тип: **Нежилое помещение**
 Дата обновления информации: **04.06.2020**

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 63-63/001-63/001/704/2015-5604/1 от 25.06.2015 (Общая долевая собственность)	№ 63-63/001-63/001/704/2015-5604/3 от 02.03.2016 (Доверительное управление)

Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

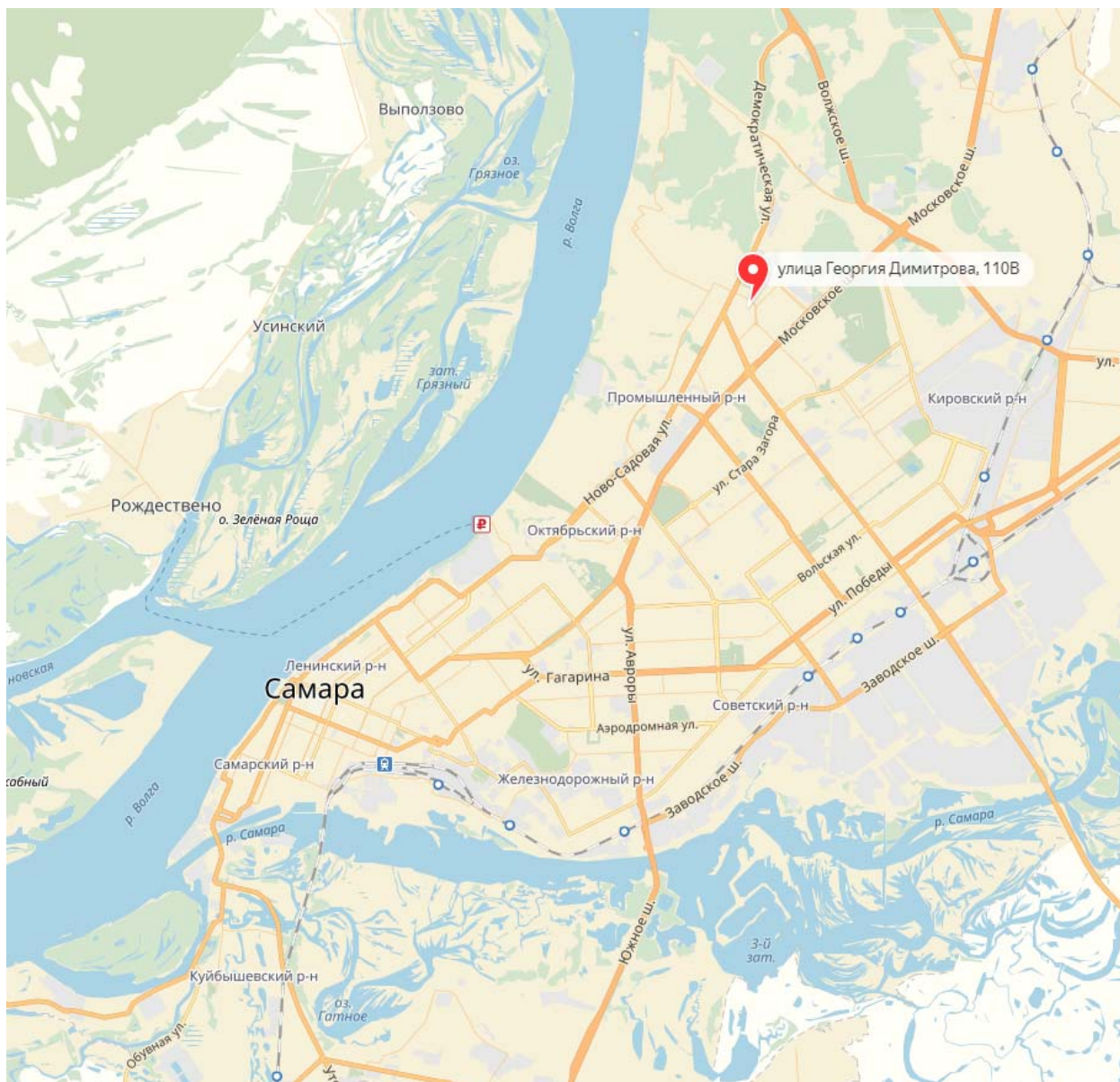
Объект капитального строительства	
← Вернуться к результатам поиска 🗨 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	63:01:0707001:4719
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	23.04.2015
Этаж:	1, 2
Площадь ОКС'а:	248,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	9913485,02
Дата внесения стоимости:	23.04.2015
Дата определения стоимости:	23.04.2015
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	03.06.2020
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 63-63/001-63/001/704/2015-5601/1 от 25.06.2015 (Общая долевая собственность)	№ 63-63/001-63/001/704/2015-5601/3 от 01.03.2016 (Прочие ограничения (обременения))

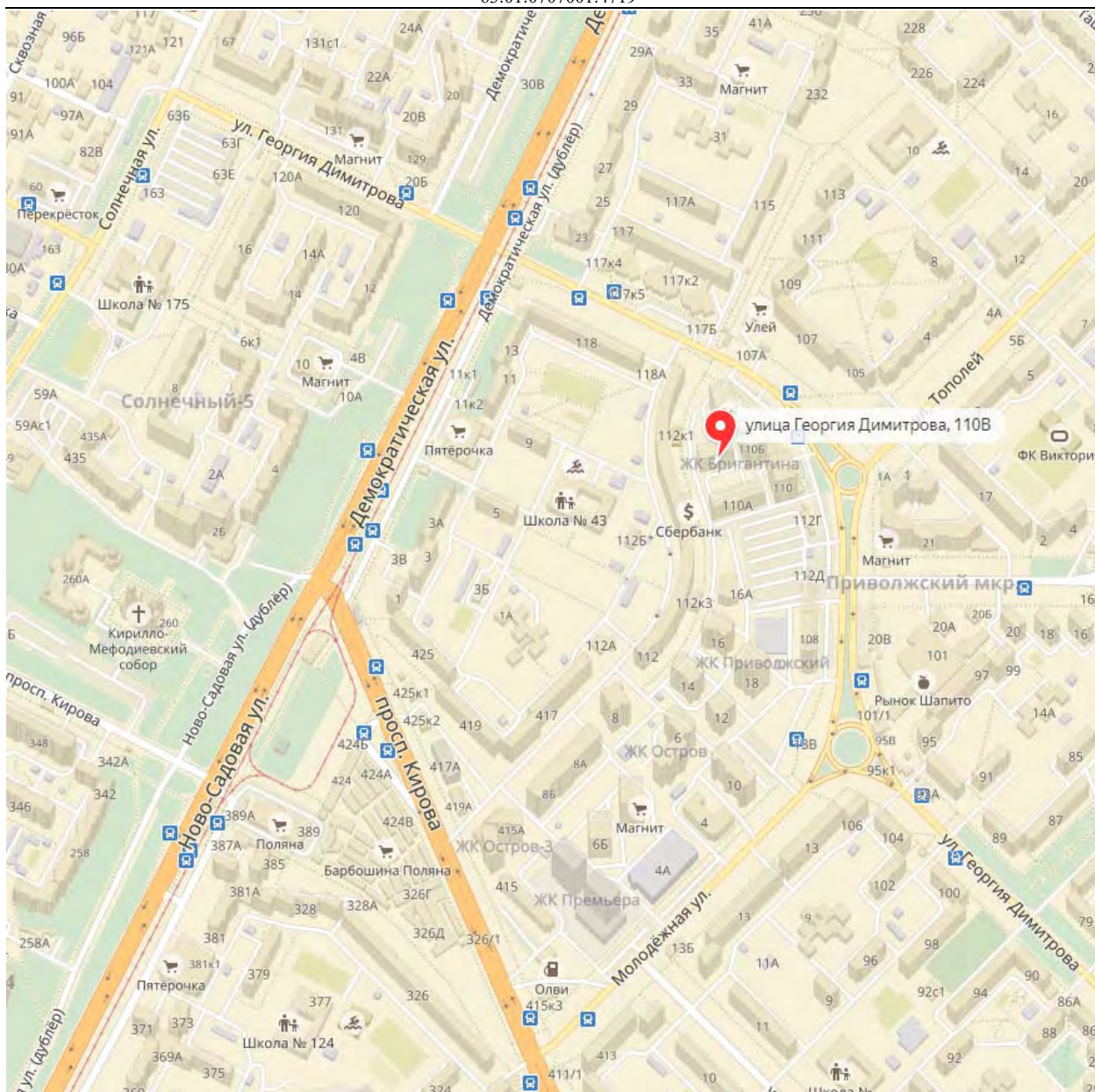
Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718, 63:01:0707001:4719) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"

№	Объект права	Кадастровый номер	Площадь (кв. м.)	Адрес	Описание
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	246,70	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, 19,4 кв.м., Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки.
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	248,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Нежилое помещение свободного назначения, Этаж №1 и 2. Этаж 1 - входная группа, 19,4 кв.м., Этаж 2 - нежилое помещение свободного назначения. Без отделки.





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	↗87 202 ^[8]	36 401 378	36 701 315
2	Самарский район	↗30 827 ^[8]	36 401 388	36 701 335
3	Ленинский район	↘62 431 ^[8]	36 401 383	36 701 320
4	Железнодорожный район	↘92 384 ^[8]	36 401 364	36 701 305
5	Октябрьский район	↘121 571 ^[8]	36 401 385	36 701 325
6	Советский район	↘171 562 ^[8]	36 401 392	36 701 340
7	Промышленный район	↘276 581 ^[8]	36 401 386	36 701 330
8	Кировский район	↗225 640 ^[8]	36 401 368	36 701 310
9	Красноглинский район	↗95 201 ^[8]	36 401 373	36 701 305
	итого, г. Самара	↘1 163 399 ^[8]	36 401	36 701

Источник: <https://ru.wikipedia.org>,

Промышленный район, как административная территория города образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РФ №421 от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области». Он расположен в северо-восточной части города и имеет протяженность 12,3 км с северо-запада на юго-восток и ширину 2,4 км. Площадь территории составляет 48,6 кв.км. С двух сторон район омывают воды двух рек – Волги и Самары. Промышленный – один из крупнейших районов города с численностью населения 276 581 человек (по состоянию на 01.01.2018 г.). По количеству постоянно проживающего населения Промышленный район занимает 2 место по Самарской области и 1 среди районов города.

По последним статистическим данным в районе проживает:

детей – 44 624 чел.,

трудоспособного населения – 154 903 чел.,

старше трудоспособного возраста – 77 054 чел.

Имидж района определяется в основном промышленным комплексом. На территории района действуют 13 крупных и средних промышленных предприятий. Промышленные предприятия района широко известны на европейском и российском рынке сбыта выпускаемой продукции.

На территории района развернута широкая сеть предприятий торговли и общественного питания. Здесь размещены 1607 объектов потребительского рынка, в их числе 22 торговых центра, крупнейшие из которых «Парк-Хаус» и «Империя-центр», 159 предприятий общественного питания и 471 предприятие бытового обслуживания.

Промышленный район богат не только промышленными предприятиями, здесь сформирована хорошо развитая социальная инфраструктура, представленная учреждениями образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры и спорта.

В районе 30 школ, 1 гимназия, 1 лицей «Технический», 36 детских садов, 10 учреждений дополнительного образования.

В сфере медицинского обслуживания и охраны здоровья жителей района действуют лечебные учреждения:

4 поликлиники: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская поликлиника №6 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская поликлиника № 1 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая поликлиника №15 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская консультативно-диагностическая поликлиника №14» ;

4 больницы: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая больница № 8», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская медико-санитарная часть № 2 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская больница № 5», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская городская клиническая больница № 2 имени Н.А.Семашко»;

3 стоматологические поликлиники: государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская стоматологическая поликлиника № 2 Промышленного района», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская стоматологическая поликлиника № 6», государственное бюджетное учреждение здравоохранения Самарской области «Самарская детская стоматологическая поликлиника № 4 Промышленного района»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарская психиатрическая больница»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический онкологический диспансер»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический госпиталь для ветеранов войн»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной центр по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями»;

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический противотуберкулезный диспансер им.Н.В.Постникова»;

- негосударственное учреждение здравоохранения «Дорожная клиническая больница на ст.Самара ОАО «РЖД».

- государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной клинический кардиологический диспансер»

Санатории:

-государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Самарский областной детский санаторий «Юность»,

- ОАО «Санаторий им. В.П. Чкалова»,

- Филиал «Санаторий «Волга» ФГКУ «Санаторно-курортный комплекс «Приволжский» Министерства обороны Российской Федерации.

На территории района располагаются социальные учреждения:

ЧОУ школа «Эврика», ГБОУ "Санаторная школа-интернат №9 г.о.Самара", государственное бюджетное общеобразовательное учреждение Самарской области «Школа-интернат № 115 для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья городского округа Самара», Государственное бюджетное образовательное учреждение общеобразовательная школа-интернат среднего (полного) общего образования с углубленным изучением отдельных предметов "Самарский областной лицей-интернат",

Государственное бюджетное учреждение Самарской области «Самарский пансионат для детей-инвалидов (детский дом-интернат для умственно отсталых детей)», Государственное казенное учреждение Самарской области «Реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями «Журавушка», Государственное казенное учреждение Самарской области «Комплексный центр социального обслуживания населения «Ровесник», Самарский пансионат ветеранов труда и инвалидов.

Насыщена культурная и спортивная жизнь района. К услугам жителей: 7 детских библиотек-филиалов МБУК г.о. Самара «Централизованная система детских библиотек», 6 массовых библиотек – филиалов МБУК г.о. Самара «Самарская муниципальная информационно-библиотечная система», 5 детских музыкальных школ, 2 детские художественные школы, Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Самары Дом культуры «Победа» и ГКУ Самарской области «Дом дружбы народов»

На территории района действуют:

Спортивные центры и комплексы: Муниципальное автономное учреждение городского округа Самара «Спортивно – оздоровительный туристический центр «Олимп», Спортивно-семейный комплекс Виктория 1, Спортивный семейный клуб «Виктория-2», Муниципальное бюджетное образовательное учреждение физической культуры и спорта дополнительного образования детей - Городской Центр спорта для детей и юношества "Лады", Государственное учреждение «Школа высшего спортивного мастерства №5», спортивный комплекс «Орбита», спортивный комплекс "Маяк", Универсальный спортивный комплекс («Стара – Загора») филиала Федерального автономного учреждения Министерства Обороны Российской Федерации Центрального спортивного клуба армии, Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования городского округа Самара "Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва № 11, Муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования городского округа Самара «Специализированная детско-юношеская спортивная школа олимпийского резерва № 12», ООО Поволжский региональный центр (Дворец спорта)

Самарская городская молодежно-детская спортивно-этнографическая общественная организация «Спутник», СК «Восход» (в настоящее время не функционирует);

Жемчужиной Промышленного района, без сомнения, являются парки и скверы. Каждое из этих мест отдыха имеет свое лицо, свои особенности. Зеленые зоны района всегда привлекали внимание жителей и общественности города.

Парк им. Юрия Гагарина (открыт 09.07.1976г.) – это детский парк. Его инфраструктура удачно сочетает в себе несколько секторов: игровой, зеленый, спортивный, что позволяет совместить спокойный и активный виды досуга горожан различных возрастов.

Парк «Воронежские озера» - это комплекс природных озер, расположенных в жилом микрорайоне. Уникальная возможность отдохнуть в тени деревьев, у воды, рядом с многолюдной ул. Стара-Загора.

Парк «Молодежный» - открыт в 1976г., переименован в 1994 г., активно обновляется в настоящее время.

Старейшие скверы «Родина», «Калинина» и «Детский» остаются неотъемлемой частью истории и отличительными знаками Промышленного района. На ул. Стара-Загора расположен сквер Российско-болгарской дружбы и площадь имени Почетного гражданина г. Самары А.А. Росовского.

Район имеет хорошо развитую социальную инфраструктуру, представленную учреждениями образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры и спорта. Главной целью развития района является повышение качества жизни населения, создание благоприятного социального климата и качественной среды проживания. Для реализации

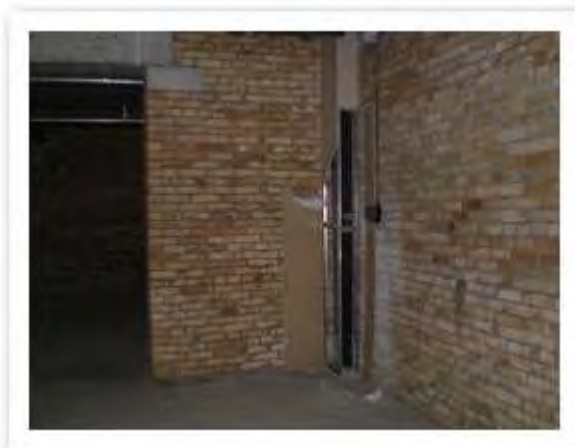
этой цели строятся жилые дома, спортивные и торговые комплексы, реставрируются фасады зданий, развиваются парковые зоны, обустраиваются детские площадки.

С каждым годом район развивается и становится все более привлекательным для работы и отдыха горожан.

Источник: https://www.samadm.ru/authority/promyshlenniy_district/the-history-of-the-area-promysh/

6.5 Фотографии объекта оценки













7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

¹ ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение</i>	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<i>Подход к оценке:</i>	это совокупность методов оценки, объединенных общей

	методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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: <ul style="list-style-type: none"> одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а

	<p>другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <ul style="list-style-type: none"> • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок 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.
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость</i>	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития в конце августа оценило снижение ВВП России в июле 2022 года в 4,3% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,9% в июне. В целом за январь-июль снижение ВВП составило 1,1%. В докладе министерства отмечается, что в июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства.

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

Отметим, что в августе Росстат уточнил и произвел пересчет данных о промпроизводстве за 2021 год, а также в период с января по июнь 2022 года. Так, ведомство пересмотрело рост показателя в 2021 году с 5,3% до 6,4%. При этом рост за I полугодие 2022 года по отношению к соответствующему периоду 2021 года был пересмотрен на 1,3% с 2,0%.

По данным Росстата в соответствии с новой методикой, в июле 2022 года промышленное производство снизилось на 0,5% (г/г) по сравнению с сокращением на 2,4% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-июля 2022 года промпроизводство увеличилось на 1%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** замедлил рост до 0,9% после увеличения на 1,4% в июне. Снижение выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** замедлилось до 1,1% после 4,7% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск снизился на 0,5% после снижения на 0,2% в июне. При этом падение в сегменте **«Водоснабжение»** замедлилось до 14,9% после 15,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'22	-2,8	-3,0	+2,1	-7,5
Май'22	-2,2	-3,5	+4,3	-4,2
Июнь'22	+1,4	-4,7	-0,2	-15,7
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Январь-июль'22	+2,6	+0,1	+0,3	-4,7

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в июле способствовало, в первую очередь, значительное замедление снижения выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»**. 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-июль 2022	Июль 2022 / Июль 2021	Январь-июль 2022 / Январь-июль 2021
Добыча угля, млн тонн	242	-6,4%	-1,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	309	+2,9%	+3,3%
Природный газ, млрд м3	351	-24,5%	-8,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	19,1	+25,0%	+9,6%
Мясо скота, млн тонн	1,9	+6,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,9	+1,4%	+3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-21,3%	-3,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	105,0	-3,3%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,2	+6,3%	+8,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,3	+4,1%	+6,8%
Цемент, млн тонн	34,8	+1,6%	+7,7%
Бетон товарный, млн м3	28,9	+9,0%	+13,0%
Прокат готовый, млн тонн	36,4	-10,5%	-4,9%
Трубы стальные, млн тонн	7,3	+23,6%	+16,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	300,0	-80,6%	-64,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	80,5	-35,9%	-20,1%

В **добывающем сегменте** отметим сокращение в июле добычи **угля** и **природного газа** на 6,4% и 24,5% соответственно (при этом за семь месяцев добыча **угля** показывает снижение на 1,8%, а **природного газа** – снижение на 8,8%). В то же время добыча **нефти** и **СПГ** в июле увеличилась на 2,9% и +25% соответственно, а за январь-июль рост добычи в этих позициях составляет 3,3% и 9,6%.

В **продовольственном сегменте** динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство **мяса скота** в июле выросло на 6,4% (с начала года рост выпуска составляет 7,2%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 1,4% (за семь месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,5%). В отличие от мясной продукции, выпуск **рыбы** в июле упал на 21,3%, а по итогам семи месяцев производство снизилось на 3,7%. Динамика производства **стройматериалов** оставалась положительной, при этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+9%), при этом рост с начала года составляет 13%. В свою очередь, наиболее скромную динамику производства показал **цемент** (+1,6% в июле, с начала года рост составляет 7,7%).

В **тяжелой промышленности** динамика выпуска оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** снизилось в июле на 10,5%. По итогам января-июля 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,9%. Динамика выпуска **стальных труб**, напротив, осталась положительной, причем темп роста оказался двузначным (+23,6%, с начала года рост на 16,3%). В производстве **автомобилей** ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** составило 35,9%, а выпуск **легковых авто** обвалился на 80,6%. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось и показывает 64,2%, а падение производства **грузовых авто** – на 20,1%. Столь серьезная негативная

динамика в этих позициях обусловлена масштабным сокращением поставок в страну автокомпонентов большинством мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

В конце августа Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2022 года. Этот показатель составил 16,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,56 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 32%.

Показатель	ИП 2022 г.	Справочно: ИП 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+16 588,0	+12 563,3
Доля убыточных предприятий	29,7%	28,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2022 г., млрд руб.	ИП 2022 г. / ИП 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+438,9	+38,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 386,9	+25,4%
Обрабатывающие производства	+5 626,9	+49,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+769,2	+31,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+533,0	+7,2%
Водоснабжение	+29,8	-28,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3650,3	+22,8%
Строительство	+200,4	> в 3,2 раза
Транспортировка и хранение	+925,2	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	-2,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-24,0	-
Информация и связь	+153,7	-41,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	33,5	+88,4%

По итогам I полугодия 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого составил 24 млрд руб., а также **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 2,1 млрд руб. (он сократился с 3,4 млрд по итогам января-мая). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный

финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 25,4% (при этом темп роста замедлился с 43,9% по итогам 5 месяцев). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 3,2 раза. Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный финансовый результат на 49,2% и 22,8% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 38,9% (рост замедлился с 50,9% по итогам января-мая). С другой стороны, отрасли **Информация и связь**, а также **Водоснабжение** отразили снижение положительного сальдированного финансового результата (на 41,1% и 28,8% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в августе традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций июля ЦБ отмечает ускорение **розничного кредитования** до 1% после 0,4% месяцем ранее. При этом увеличились выдачи как потребительских, так и ипотечных кредитов, в том числе в рамках госпрограмм. Общий объем кредитов физическим лицам по состоянию на 1 августа составил 25,8 трлн руб. Рост **корпоративного кредитования** также значительно ускорился (на 600 млрд руб., до 1,2% после 0,1% в июне) при сохранении тенденции к девальютизации портфеля. Общий объем корпоративного кредитного портфеля на 1 августа составил 52,2 трлн руб. Со стороны **привлечения средств** отметим рост фондирования со стороны **юридических лиц** на 1,5% (+544 млрд руб.), в большей степени у компаний нефтегазовой отрасли. Происходил рост рублевых остатков на счетах (+736 млрд руб.), тогда как валютные продолжали сокращаться (-3,8 млрд долл., или 192 млрд руб.). Общий объем средств юридических лиц на 1 августа составил 38,7 трлн руб. **Средства населения** в июле увеличились на 0,5% (+158 млрд руб.) за счет рублевых остатков (+313 млрд руб. или 1,1%), в то время как валютные сокращались (-3 млрд долл., или 156 млрд руб.). ЦБ отмечает, что данная тенденция связана с политикой банков по девальютизации и повышенным спросом на валюту в сезон отпусков. Общий объем средств физических лиц на счетах (без учета эскроу) по состоянию на 1 августа составил 33,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что все недели августа имели дефляционную динамику, находившуюся в диапазоне от 0,08% до 0,16%. На момент выхода данного обзора Росстат еще не опубликовал итоговую оценку динамики цен за август, однако на основании недельных данных предварительно можно оценить, что цены за месяц снизились на 0,52%. С начала года по конец августа, по предварительным данным, цены выросли на 10,38%, а в годовом выражении рост цен мог замедлиться до 14,3% после 15,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого снижения средней цены на нефть по итогам августа, курс рубля продолжил слабеть, при этом среднее значение за август составило 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2
Август'22	61,3	60,4	60,4

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в июле традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-июля 2022 года.

Показатель	Январь-июль 2021	Январь-июль 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	50,2	166,6	> в 3,3 раза
Баланс товаров и услуг	75,7	192,4	> в 2,5 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-25,6	-25,8	+0,8%
	1.09.21	1.09.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	618,2	565,7	-8,5%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России продолжил рост и составил \$166,6 млрд, увеличившись в 3,3 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате расширения положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг, обусловленного значительным ростом стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и роста иностранных финансовых активов экономики.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 сентября на годовом окне их объем снизился на 8,5% до \$565,7 млрд.

Выводы:

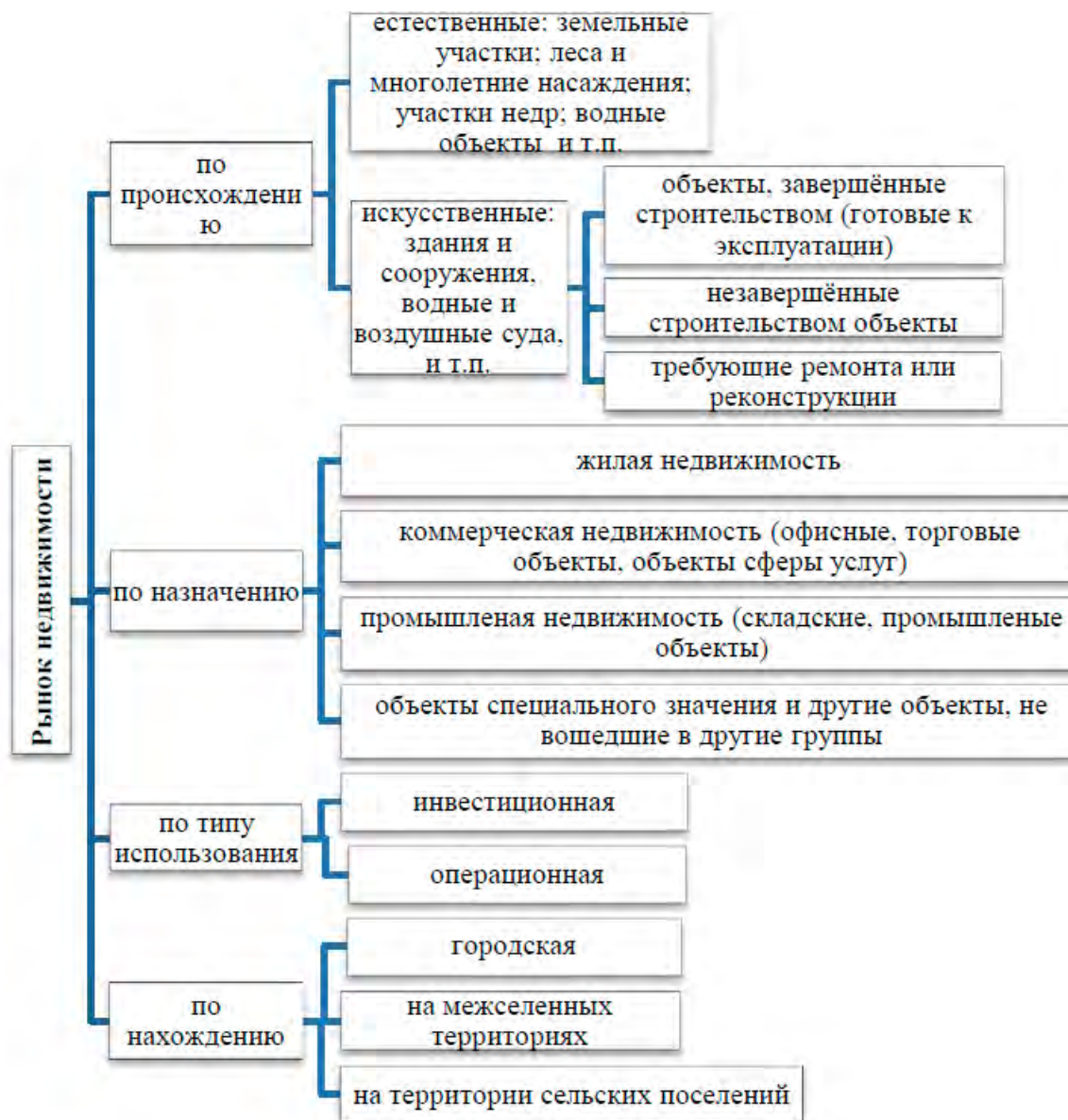
- *ВВП по итогам июля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,3% после сокращения на 4,9% в июне. По итогам семи месяцев 2022 года ВВП сократился на 1,1%;*
- *Промпроизводство в июле 2022 года в годовом выражении сократилось на 0,5% после снижения на 2,4% в июне, при этом по итогам января-июля промпроизводство показывает рост на 1%;*
- *Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I полугодии 2022 года составил 16,6 трлн руб., показав рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;*
- *На потребительском рынке в августе 2022 года была зафиксирована дефляция (предварительно - в размере 0,52%) после снижения цен на 0,39% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября замедление инфляции предварительно можно оценить до 14,3% после 15,1% по состоянию на 1 августа. С начала года к концу августа 2022 года инфляция составила 10,38%;*
- *Среднее значение курса доллара США в августе 2022 года увеличилось до 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара также составил 60,4 руб.;*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2022 года выросло в 3,3 раза до \$166,6 млрд;*
- *Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября на годовом окне сократился на 8,5% и составил \$565,7 млрд.*

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2022/

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.

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки

8.2.3 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 — 1 144 759 чел. (2021г.), 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 км²), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

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

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

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

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

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

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

При написании раздела использовались следующие источники:

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

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

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2022 г. составила 145,1 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 430,3

тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 264,2 тыс. человек, или на 0,2%). В январе-мае 2022 г. наряду с естественной убылью (-355,1) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-75,3) тыс. человек.

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

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

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

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	324705,5	90,2	94,8	1895559,5	114,5
Индекс промышленного производства, %	x	93,7	81,4	x	91,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	34071,4	89,5	85,5	246117,3	140,1
обрабатывающие производства	81870,0	77,7	79,9	561505,2	108,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8784,3	84,1	101,2	56457,2	94,3

	Май 2022 г.	Май 2022 г. в % к		Январь- май 2022 г.	Январь-май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.
		апрелю 2022 г.	маю 2021 г.		
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4036,0	99,1	93,8	19907,2	99,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	17898,5	120,8	116,4	64991,7	105,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	114,4	72,1	134,4	740,1	95,1
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	86,8	65,7	118,5	537,2	127,0
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортровка и хранение, млн. рублей	16590,0	95,5	90,9	84745,1	105,9
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5138,4	94,3	106,5	26461,0	110,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	66361,8	102,82)	86,82)	330688,0	96,02)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2492,2	100,72)	96,52)	12236,3	107,82)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	110558,5	91,52)	80,52)	567376,0	89,42)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	16914,4	96,92)	103,32)	85026,7	105,92)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1776,2	96,62)	114,92)	8708,1	123,72)
Индекс потребительских цен, %	x	100,3	117,4	x	114,1
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	x	92,3	118,7	x	127,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	12,0	99,3	51,0	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

	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г. в % к		Январь- апрель 2022 г.	Январь- апрель 2022 г. в % к январю- апрелю 2021 г.
		марту 2022 г.	апрелю 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	983,6	99,8	101,8	989,2	102,3

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	45889,9	95,2	110,0	44272,7	111,7
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	93,6	93,4	x	98,6

В начале 2022 года экономика городского округа Самара сохраняла положительную динамику развития.

В январе – марте текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2021 года отмечен рост таких социально-экономических показателей, как: оборот коммерческой деятельности организаций, объем промышленного производства, объем работ и услуг выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», оборот розничной торговли, оборот общественного питания. Сохранялся рост среднемесячной заработной платы. Наблюдалось снижение численности безработных граждан.

Улучшению социально-экономической ситуации в городском округе Самара способствовала антикризисная политика на федеральном, региональном и местном уровнях, проводимая в целях поддержки системообразующих предприятий города, субъектов малого и среднего бизнеса, а также снятие ряда ограничительных мер, введенных в период режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции.

Планируемые 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 междупутья 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 педработников дошкольных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников (20,93%);
- сохранение доли учителей общеобразовательных учреждений в возрасте до 35 лет в общей численности педработников 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:
 - Долоитный переулоч, 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

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

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

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



Самара¹ (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 — 1 136 709 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 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. Помимо этого, на территории Самары расположены крупные предприятия машиностроения и металлообработки, металлургии, нефтеперерабатывающей, пищевой, а также космической и авиационной промышленности. В городе располагается более 150 крупных и средних промышленных предприятий.

»»»» ГОРОД САМАРА РАЗДЕЛЁН НА ДЕВЯТЬ ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ (В СКОБКАХ УКАЗАНО ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ):

- Куйбышевский район (89 292); образован 10 августа 1943 года.
- Самарский район (29 958); образован 7 августа 1956 года.
- Ленинский район (60 365); основан в 1918 году, а сегодняшнее название получил в 1933 году.
- Железнодорожный район (88 426); образован 11 декабря 1970 года.
- Октябрьский район (117 824); образован в 26 августа 1939 г — тогда он назывался Сталинским. Современное название район получил в январе 1962 года.

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

- Промышленный район (269 659); образован 5 апреля 1978 года.
- Кировский район (222 498); образован 12 марта 1942 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР.
- Красноглинский район (100 252); образован 22 февраля 1952 года.

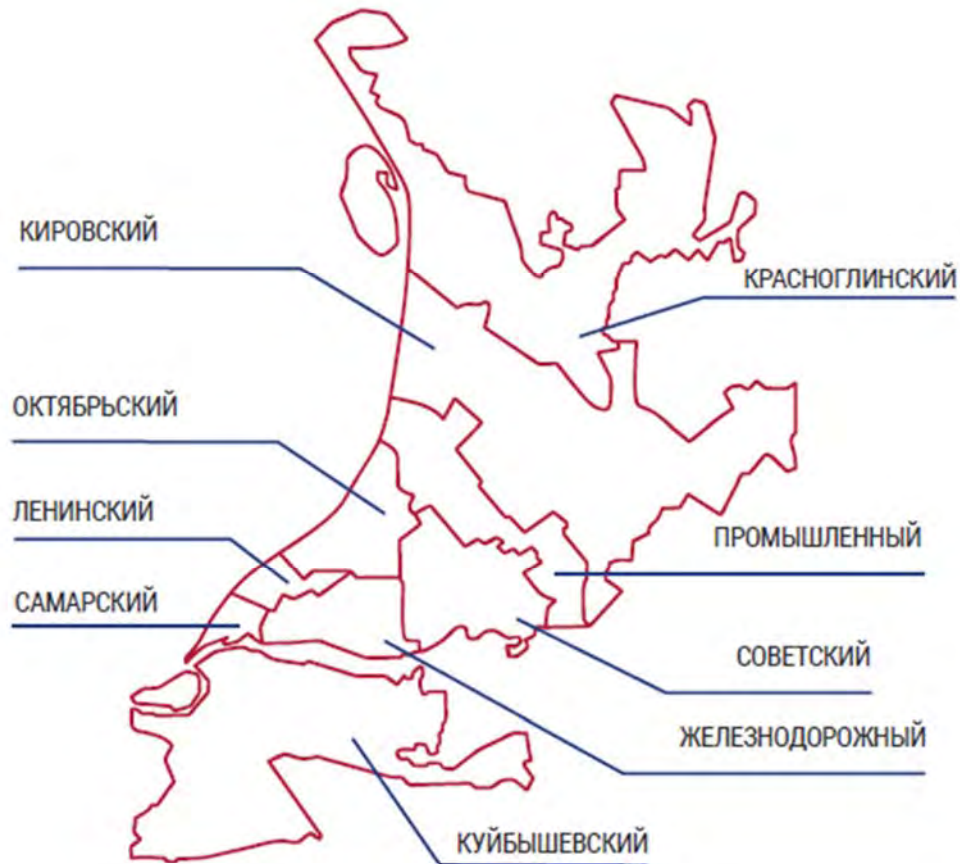
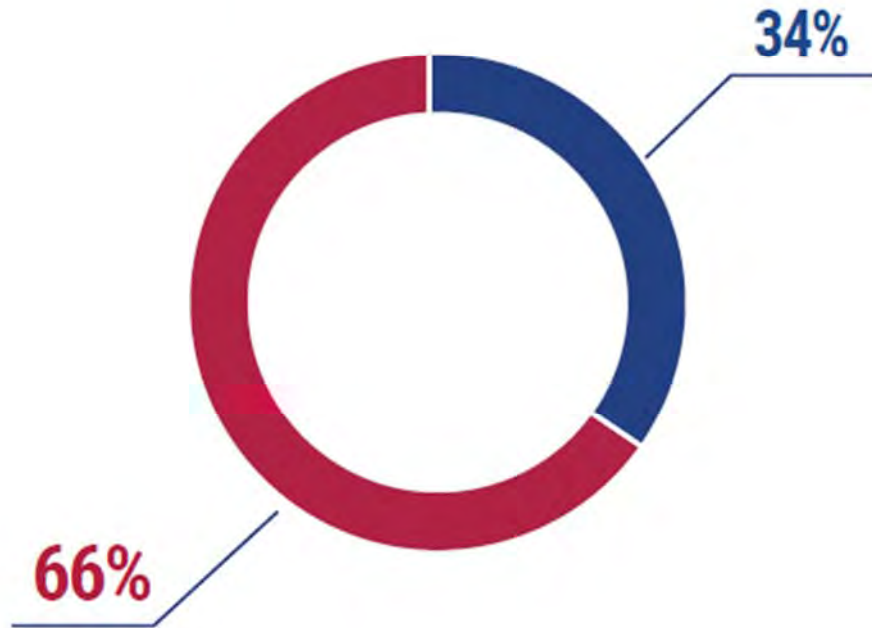


Рисунок 1. Административно-территориальное деление г. Самары

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

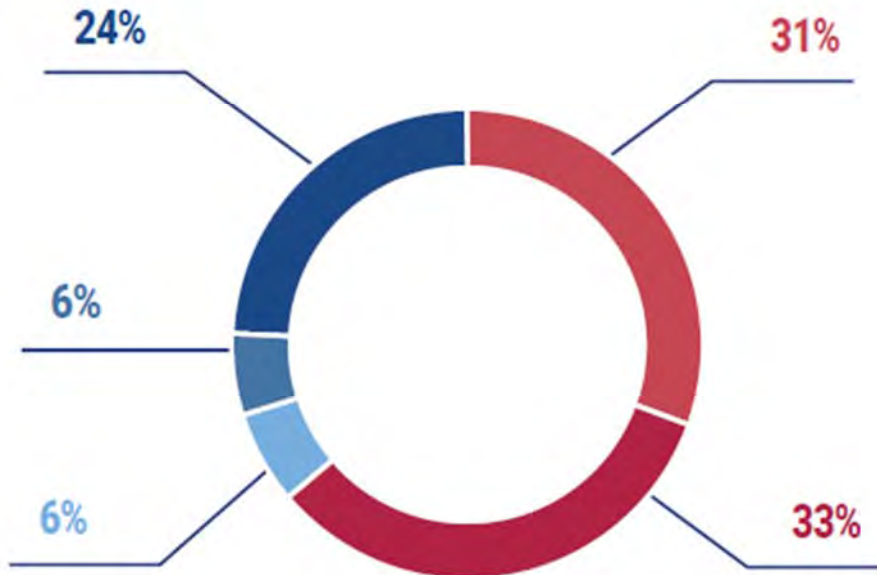


■ Аренда – 66% ■ Продажа – 34%

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

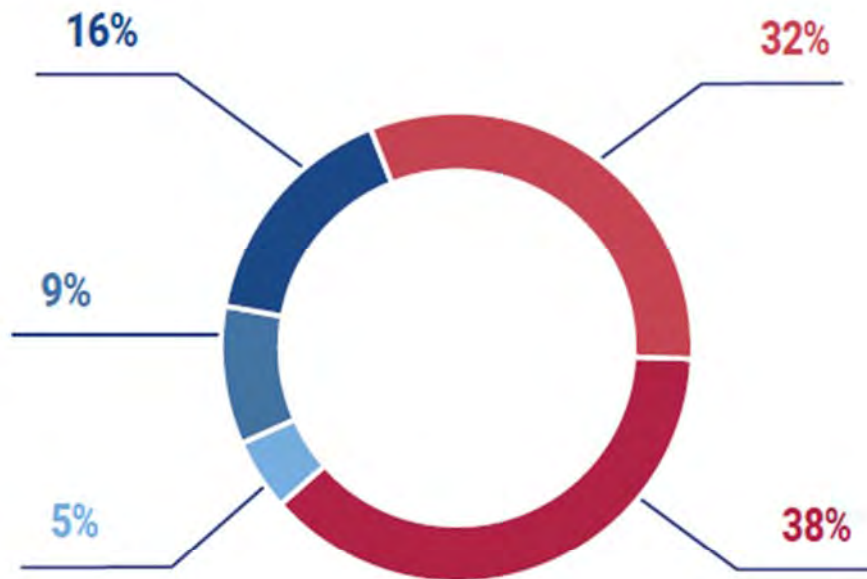
Рисунок 3. Распределение заявленных предложений по продаже объектов коммерческой недвижимости в 1-ом квартале 2022 года

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 недвижимость 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 м² коммерческой недвижимости города Самары по всем зонам, на 1-й квартал 2022 года, представлены в таблице ниже:

Округ населенного пункта	Офис		Помещение свободного назначения		Торговая	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² 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	9 524
Ленинский район	72 255	6 818	57 541	7 200	65 000	8 269
Железнодорожный район	49 976	6 000	55 869	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	8 843
Кировский район	42 752	5 941	45 091	6 000	55 297	7 827
Красноглинский район	47 813	6 000	22 995	7 637	73 969	10 800

Район населенного пункта	Производственная		Складская	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² 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 ²	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ² в год
Ленинский район	45 541	4 354	48 678	3 921
Железнодорожный район	24 507	4 200	32 179	3 240
Октябрьский район	54 266	9 343	23 600	4 200
Советский район	20 216	2 610	20 934	2 400
Промышленный район	20 130	3 442	36 111	3 900
Кировский район	12 233	3 600	19 096	2 670
Красноглинский район	15 215	3 307	15 831	6 127

Таблица 1. Средняя стоимость 1 м² коммерческой недвижимости в городе Самаре, 1-й квартал 2022 года

Наибольшая средняя стоимость 1 м² 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 м² 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 м² недвижимости свободного назначения в Самаре была зафиксирована в Октябрьском районе – **65 309** рублей, наименьшая в Красноглинском районе – **22 995** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² 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 м² 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 м² 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 м² 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 м² производственной недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Октябрьском районе – **9 343** рубля в год, наименьшая в Куйбышевском районе – **2 518** рублей в год.

Наибольшая средняя стоимость 1 м² складской недвижимости в г. Самаре была зафиксирована в Ленинском районе – **48 678** рублей, наименьшая в Куйбышевском районе – **9 139** рублей. Наибольшая средняя ставка за 1 м² 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 м² 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 ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	11 294	83 784	1 200	11 256	9 056	83 108	2 400	12 000
Самарский район	13 187	167 910	1 705	18 900	8 865	146 552	1 705	29 334
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	19 707	150 565	1 200	21 600
Советский район	8 672	100 386	1 476	15 000	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	159 091	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./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² в год
Куйбышевский район	24 316	188 889	3 480	24 000	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	27 316	92 593	4 560	14 400
Советский район	6 667	237 366	1 957	60 000	1 827	44 059	1 080	10 800
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./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² 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	804	4 800
Октябрьский район	15 995	51 056	2 304	5 700
Советский район	5 132	57 143	600	14 400

	Продажа		Аренда	
	Min	Max	Min	Max
	руб./м ²	руб./м ²	руб./м ² в год	руб./м ² 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-ом квартале 2022 года

Минимальная стоимость 1 м² в г. Самаре в сегменте офисной недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **8 249** 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 **1200** 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. Самаре в сегменте недвижимости свободного назначения была зафиксирована в Кировском районе и составила **3700** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Промышленном районе – **229 709** 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. Самаре в сегменте торговой недвижимости была зафиксирована в Промышленном районе и составила **2 280** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **383 142** рубль. 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. Самаре в сегменте производственной недвижимости была зафиксирована в Советском районе и составила **1 827** рублей, максимальная стоимость была зафиксирована в Октябрьском районе – **92 593** рубль. 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. Самаре в сегменте складской недвижимости была зафиксирована в Куйбышевском районе и составила **4 244** рубль, максимальная стоимость зафиксирована в Железнодорожном районе – **92 593** рубль. Минимальная и максимальная ставка за 1 м² складской недвижимости, предлагаемой в аренду, была зафиксирована в Кировском районе – **300** рублей в год и **15 334** рубль 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.

8.2.6 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

8.2.7 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

8.2.8 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 8-3 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*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
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, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 381А
8	Площадь, кв.м.	141,00	170,00	216,30	372,10	169,30
9	Стоимость, руб.	9 000 000,00	7 199 840,00	12 000 000,00	22 500 000,00	11 000 000,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС
11	Стоимость, руб./кв.м.	63 829,79	42 352,00	55 478,50	60 467,62	64 973,42

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г.
 Глава 8 АНАЛИЗ РЫНКА
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718,
 63:01:0707001:4719

12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	53 191,49	35 293,33	46 232,08	60 467,62	54 144,52
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
15	Этаж расположения	1	1	3	1	1
16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
17	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/262468165/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/269923965/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/267968122/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/258347120/

8.2.9 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.

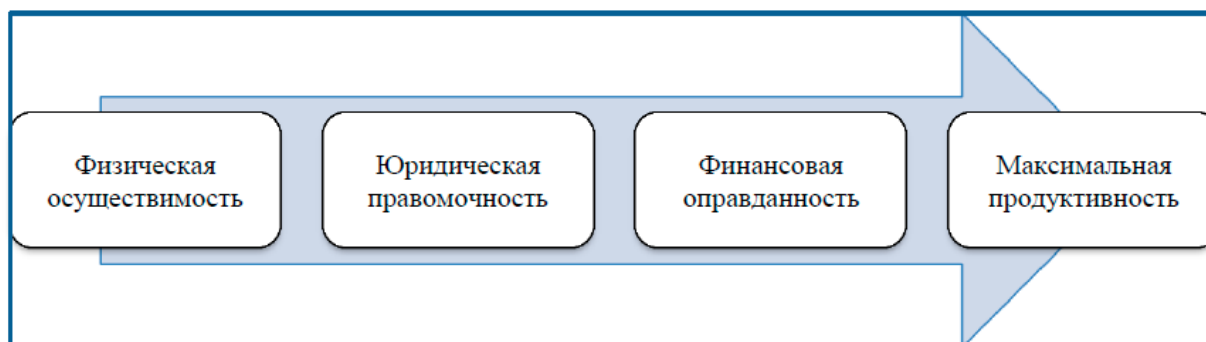
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 35 293,33 руб. за один квадратный метр до 60 467,62 руб. за один квадратный метр.

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;

- 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 Оценка. 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 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, офисными помещениями. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

10.1.1 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. 12 ФСО № 1 **сравнительный подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

10.1.2 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных

средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели

известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

10.1.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

10.2 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 18 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования

к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

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

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

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

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 подтверждается¹.

¹ 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*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
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, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 381А
8	Площадь, кв.м.	141,00	170,00	216,30	372,10	169,30
9	Стоимость, руб.	9 000 000,00	7 199 840,00	12 000 000,00	22 500 000,00	11 000 000,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС
11	Стоимость, руб./кв.м.	63 829,79	42 352,00	55 478,50	60 467,62	64 973,42
12	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	53 191,49	35 293,33	46 232,08	60 467,62	54 144,52

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г.
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718, 63:01:0707001:4719

14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требует капитального ремонта)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
15	Этаж расположения	1	1	3	1	1
16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
17	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/commercial/262468165/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/269923965/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/267968122/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/239907427/	https://samara.cian.ru/sale/commercial/258347120/

**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 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 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. 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.

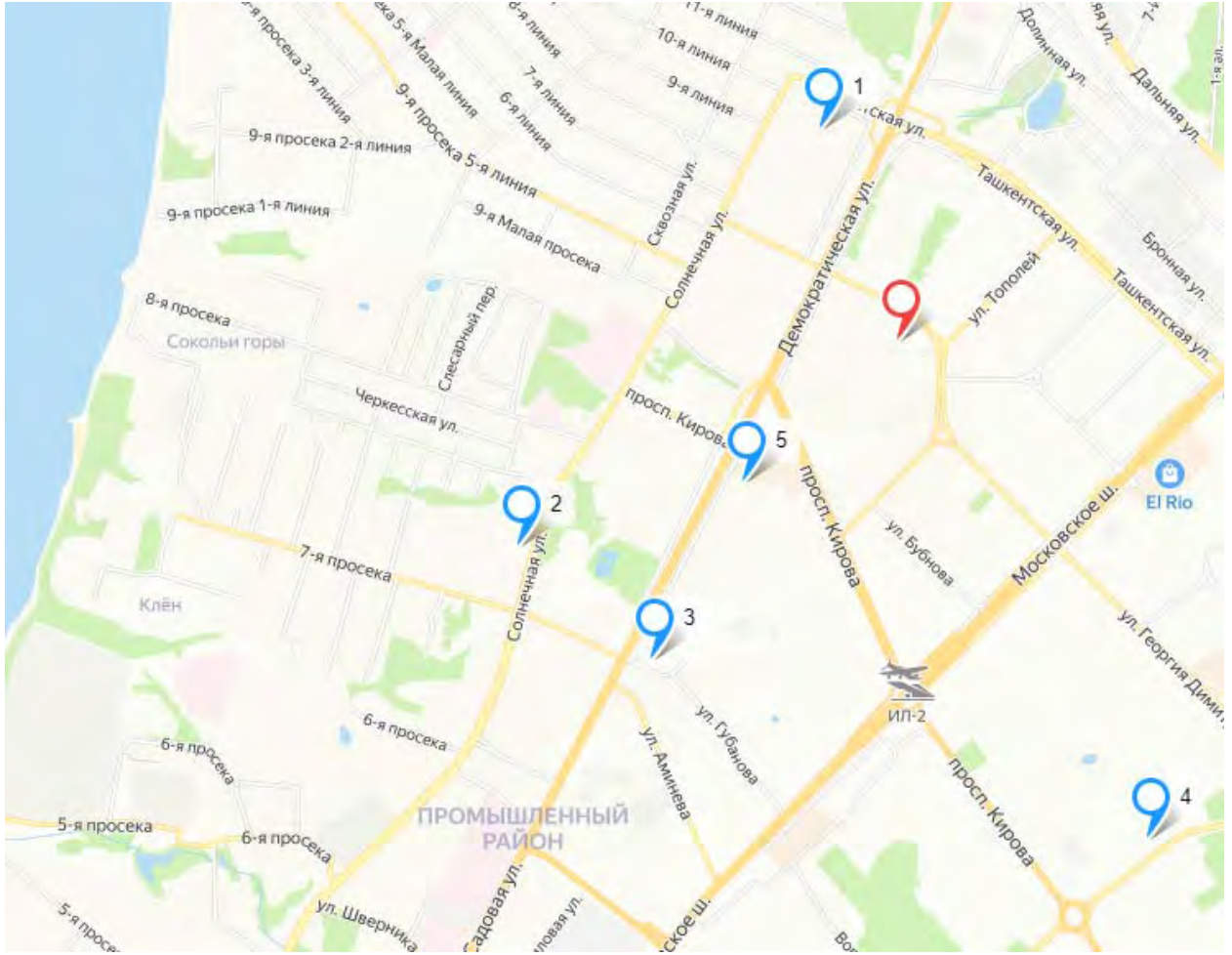
В рамках данного Отчета поправка составит **-11,00%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Актуально на дату оценки, октябрь 2022 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 выбранного объекта-аналога.



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

Корректировка на физическое состояние объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2021, том «Офисно-торговая недвижимость сравнительный подход», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 134, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 11-2 *Корректировка на площадь*

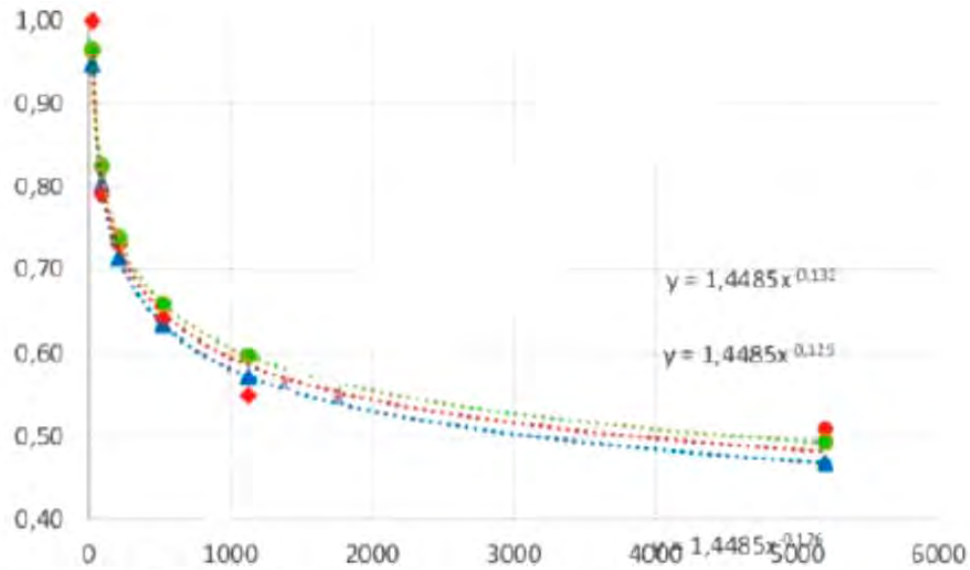


Рисунок 134. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1 000 тыс. чел. (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), цены продажи. Доверительный интервал.

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. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

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

Объект оценки находится в состоянии - Под отделку (требует капитального ремонта), тогда как подобранные объекты аналоги находятся в среднем состоянии (стандартная отделка), величина корректировки по данному элементу сравнения для объектов аналогов составляет -21,00%.

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-миллионники (за исключением г. Москва и Санкт-Петербурга), продажа

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

Объект оценки находится на этаже №2, а объекты аналоги требующие корректировки на этаже №1. Корректировка составила -7,00%.

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 подтверждается¹.

¹ 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 с кадастровым номером 63:01:0707001:4718

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 381А
2	Цена предложения по объявлению, руб.		9 000 000	7 199 840	12 000 000	22 500 000	11 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	246,70	141,00	170,00	216,30	372,10	169,30
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		63 829,79	42 352,00	55 478,50	60 467,62	64 973,42
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		53 191,49	35 293,33	46 232,08	60 467,62	54 144,52
5	Среднее значение, руб./кв.м		49 865,81				
	Коэффициент вариации		19,22%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		53 191,49	35 293,33	46 232,08	60 467,62	54 144,52
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%
	Корректировка ед. цены		-5 851,06	-3 882,27	-5 085,53	-6 651,44	-5 955,90

	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	41 146,55	53 816,18	48 188,62
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	41 146,55	53 816,18	48 188,62
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	41 146,55	53 816,18	48 188,62
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 381А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		47 340,40	31 411,10	41 146,60	53 816,20	48 188,60
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

12	Площадь, кв.м	246,70	141,0	170,0	216,3	372,1	169,3
	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	0,7118	0,7650	0,7468	0,7239	0,6750	0,7472
	Корректировка		-6,95%	-4,69%	-1,67%	5,45%	-4,74%
	Корректировка ед. цены		-3 290,16	-1 473,18	-687,15	2 932,98	-2 284,14
	Скорректированная ед. цена		44 050,24	29 937,92	40 459,45	56 749,18	45 904,46
13	Тип отделки	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-21,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-9 250,55	0,00	-8 496,48	-11 917,33	-9 639,94
	Скорректированная ед. цена		34 799,69	29 937,92	31 962,97	44 831,85	36 264,52
14	Этаж расположения	2	1	1	3	1	1
	Корректировка		-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%
	Корректировка ед. цены		-2 435,98	-2 095,65	0,00	-3 138,23	-2 538,52
	Скорректированная ед. цена		32 363,71	27 842,27	31 962,97	41 693,62	33 726,00
	Среднее значение, руб./кв.м		33 517,71				
16	Коэффициент вариации		15,13%				
17	Число внесенных корректировок	18,00	4	3	3	4	4
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-20 827,8	-7 451,1	-14 269,1	-18 774,0	-20 418,5
19	Относительная величина внесенных корректировок		-32,63%	-17,59%	-25,72%	-31,05%	-31,43%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г.
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718, 63:01:0707001:4719

		1,00	0,222	0,167	0,167	0,222	0,222
		25,49	4,505	5,988	5,988	4,505	4,505
20	Удельный вес	1,00	0,177	0,235	0,235	0,177	0,177
21	Удельная стоимость		5 728,38	6 542,93	7 511,30	7 379,77	5 969,50
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	33 131,88					

11.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:4719

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 381А
2	Цена предложения по объявлению, руб.		9 000 000	7 199 840	12 000 000	22 500 000	11 000 000
3	Площадь объекта, кв.м	248,40	141,00	170,00	216,30	372,10	169,30
4	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		63 829,79	42 352,00	55 478,50	60 467,62	64 973,42
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		53 191,49	35 293,33	46 232,08	60 467,62	54 144,52
5	Среднее значение, руб./кв.м		49 865,81				
	Коэффициент вариации		19,22%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		53 191,49	35 293,33	46 232,08	60 467,62	54 144,52
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
	Корректировка		-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%	-11,00%

	Корректировка ед. цены		-5 851,06	-3 882,27	-5 085,53	-6 651,44	-5 955,90
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	41 146,55	53 816,18	48 188,62
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	41 146,55	53 816,18	48 188,62
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		47 340,43	31 411,06	41 146,55	53 816,18	48 188,62
10	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 381А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		47 340,40	31 411,10	41 146,60	53 816,20	48 188,60
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Скорректированная ед. цена		47 340,40	31 411,10	41 146,60	53 816,20	48 188,60
12	Площадь, кв.м	248,40	141,0	170,0	216,3	372,1	169,3
	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	0,7111	0,7650	0,7468	0,7239	0,6750	0,7472
	Корректировка		-7,05%	-4,78%	-1,77%	5,35%	-4,83%
	Корректировка ед. цены		-3 337,50	-1 501,45	-728,29	2 879,17	-2 327,51
	Скорректированная ед. цена		44 002,90	29 909,65	40 418,31	56 695,37	45 861,09
13	Тип отделки	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-21,00%	0,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-9 240,61	0,00	-8 487,85	-11 906,03	-9 630,83
	Скорректированная ед. цена		34 762,29	29 909,65	31 930,46	44 789,34	36 230,26
14	Этаж расположения	2	1	1	3	1	1
	Корректировка		-7,00%	-7,00%	0,00%	-7,00%	-7,00%
	Корректировка ед. цены		-2 433,36	-2 093,68	0,00	-3 135,25	-2 536,12
	Скорректированная ед. цена		32 328,93	27 815,97	31 930,46	41 654,09	33 694,14
	Среднее значение, руб./кв.м		33 484,72				
16	Коэффициент вариации		15,13%				
17	Число внесенных корректировок	18,00	4	3	3	4	4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г.
 Глава 11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718, 63:01:0707001:4719

19	Относительная величина внесенных корректировок		-32,68%	-17,66%	-25,78%	-31,11%	-31,48%
		1,00	0,222	0,167	0,167	0,222	0,222
		25,49	4,505	5,988	5,988	4,505	4,505
20	Удельный вес	1,00	0,177	0,235	0,235	0,177	0,177
21	Удельная стоимость		5 722,22	6 536,75	7 503,66	7 372,77	5 963,86
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	33 099,26					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученные значения коэффициента вариации составляют менее 33,00%.

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «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.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

11.5.3 Расчет стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Средняя цена 1 м ² общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	33 131,88	8 173 634,80	8 170 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	33 099,26	8 221 856,18	8 220 000,00
Итого:							16 390 000,00

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В" рассчитанная сравнительным подходом, на 07 октября 2022 г. без НДС округленно составляет:

16 390 000,00 руб. (Шестнадцать миллионов триста девяносто тысяч рублей 00 копеек)

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 подтверждается¹.

¹ 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*	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/	https://samara.cian.ru/
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, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.	Актуально на дату оценки, октябрь 2022 г.
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, просп. Кирова, 415к2
8	Площадь, кв.м.	135,00	421,40	93,70	161,70	180,50
9	Система налогообложения	УСН	УСН	УСН	Включен НДС	Включен НДС
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год	7 112,00	8 400,00	7 200,00	6 000,00	8 377,00
11	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	7 112,00	8 400,00	7 200,00	5 000,00	6 980,83
12	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Тип отделки	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
15	Этаж расположения	1	1	2	1	2

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке 800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г.
 Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718,
 63:01:0707001:4719

16	Функциональное назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
17	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/rent/commercial/278181442/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/240672821/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/267152992/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/232914473/	https://samara.cian.ru/rent/commercial/275930237/

**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.

Рисунок 12-2 Корректировка на площадь

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

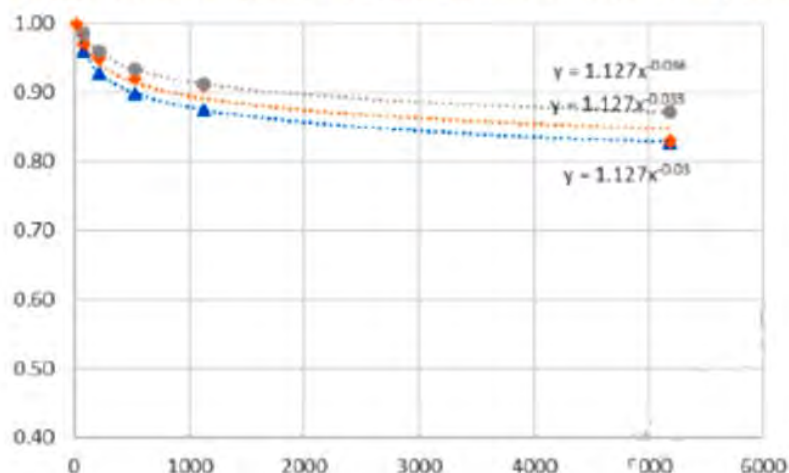


Рисунок 136. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел. (за исключением гт. Москва, Санкт-Петербург), арендные ставки. Доверительный интервал.

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.

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

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

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

Объект оценки находится в состоянии - Под отделку (требует капитального ремонта), тогда как подобранные объекты аналоги находятся в среднем состоянии (стандартная

отделка), величина корректировки по данному элементу сравнения для объектов аналогов составляет **-21,00%**

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-миллионники (за исключением г Москва и Санкт-Петербург), аренда

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

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

Объект оценки находится на этаже №2, а объекты аналоги требующие корректировки на этаже №1. Корректировка составила **-4,00%**.

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

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

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

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

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

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

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

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

В подобранных объектах аналогов 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 подтверждается¹.

¹ 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 с кадастровым номером 63:01:0707001:4718

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, просп. Кирова, 415к2
2	Цена предложения по объявлению, руб.		7 112	8 400	7 200	6 000	8 377
3	Площадь объекта, кв.м	246,70	135,00	421,40	93,70	161,70	180,50
4	Цена предложения по объявлению, руб.		7 112,00	8 400,00	7 200,00	6 000,00	8 377,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		7 112,00	8 400,00	7 200,00	5 000,00	6 980,83
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 938,57				
	Коэффициент вариации		17,64%				
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		7 112,00	8 400,00	7 200,00	5 000,00	6 980,83
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		-711,20	-840,00	-720,00	-500,00	-698,08
	Скорректированная ед. цена		6 400,80	7 560,00	6 480,00	4 500,00	6 282,75
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		6 400,80	7 560,00	6 480,00	4 500,00	6 282,75
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		6 400,80	7 560,00	6 480,00	4 500,00	6 282,75
10	Этаж расположения	2	1	1	2	1	2
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-256,03	-302,40	0,00	-180,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 144,8	7 257,6	6 480,0	4 320,0	6 282,8
11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, просп. Кирова, 415к2
	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		6 144,80	7 257,60	6 480,00	4 320,00	6 282,80
12	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		6 144,80	7 257,60	6 480,00	4 320,00	6 282,80
13	Площадь, кв.м	246,70	135,0	421,4	93,7	161,7	180,5
	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	0,9397	0,9586	0,9232	0,9702	0,9529	0,9494
	Корректировка		-1,97%	1,79%	-3,14%	-1,39%	-1,02%
	Корректировка ед. цены		-121,05	129,91	-203,47	-60,05	-64,08
	Скорректированная ед. цена		6 023,75	7 387,51	6 276,53	4 259,95	6 218,72
14	Тип отделки	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-1 264,99	-1 551,38	-1 318,07	-894,59	-1 305,93
	Скорректированная ед. цена		4 758,76	5 836,13	4 958,46	3 365,36	4 912,79
	Среднее значение, руб./кв.м		4 766,30				
16	Коэффициент вариации		18,66%				
17	Число внесенных корректировок	18,00	4	4	3	4	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 353,2	-2 563,9	-2 241,5	-1 634,6	-2 068,0

19	Относительная величина внесенных корректировок		-33,09%	-30,52%	-31,13%	-27,24%	-24,69%
		1,00	0,222	0,222	0,167	0,222	0,167
		25,49	4,505	4,505	5,988	4,505	5,988
20	Удельный вес	1,00	0,177	0,177	0,235	0,177	0,235
21	Удельная стоимость		842,30	1 033,00	1 165,24	595,67	1 154,51
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 790,72					

12.5.2 Нежилое помещение с кадастровым номером 63:01:0707001:4719

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, просп. Кирова, 415к2
2	Цена предложения по объявлению, руб.		7 112	8 400	7 200	6 000	8 377
3	Площадь объекта, кв.м	248,40	135,00	421,40	93,70	161,70	180,50
4	Цена предложения по объявлению, руб.		7 112,00	8 400,00	7 200,00	6 000,00	8 377,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		7 112,00	8 400,00	7 200,00	5 000,00	6 980,83
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 938,57				
	Коэффициент вариации		17,64%				
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		7 112,00	8 400,00	7 200,00	5 000,00	6 980,83
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		-711,20	-840,00	-720,00	-500,00	-698,08
	Скорректированная ед. цена		6 400,80	7 560,00	6 480,00	4 500,00	6 282,75
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		6 400,80	7 560,00	6 480,00	4 500,00	6 282,75
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		6 400,80	7 560,00	6 480,00	4 500,00	6 282,75
10	Этаж расположения	2	1	1	2	1	2
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-256,03	-302,40	0,00	-180,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 144,8	7 257,6	6 480,0	4 320,0	6 282,8
11	Местоположение	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21	Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, просп. Кирова, 415к2

	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		6 144,80	7 257,60	6 480,00	4 320,00	6 282,80
12	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		6 144,80	7 257,60	6 480,00	4 320,00	6 282,80
13	Площадь, кв.м	248,40	135,0	421,4	93,7	161,7	180,5
	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	0,9395	0,9586	0,9232	0,9702	0,9529	0,9494
	Корректировка		-1,99%	1,77%	-3,16%	-1,41%	-1,04%
	Корректировка ед. цены		-122,28	128,46	-204,77	-60,91	-65,34
	Скорректированная ед. цена		6 022,52	7 386,06	6 275,23	4 259,09	6 217,46
14	Тип отделки	Под отделку (требуется капитальный ремонт)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)	Стандарт (среднее - стандартная отделка)
	Корректировка		-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%	-21,00%
	Корректировка ед. цены		-1 264,73	-1 551,07	-1 317,80	-894,41	-1 305,67
	Скорректированная ед. цена		4 757,79	5 834,99	4 957,43	3 364,68	4 911,79
	Среднее значение, руб./кв.м		4 765,34				
16	Коэффициент вариации		18,66%				
17	Число внесенных корректировок	18,00	4	4	3	4	3

18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 354,2	-2 565,0	-2 242,6	-1 635,3	-2 069,0
19	Относительная величина внесенных корректировок		-33,10%	-30,54%	-31,15%	-27,26%	-24,70%
		1,00	0,222	0,222	0,167	0,222	0,167
		25,49	4,505	4,505	5,988	4,505	5,988
20	Удельный вес	1,00	0,177	0,177	0,235	0,177	0,235
21	Удельная стоимость		842,13	1 032,79	1 165,00	595,55	1 154,27
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	4 789,74					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученные значения коэффициента вариации составляют 18,66%

Предельное значение коэффициента вариации составляет **33,00%** на основании статьи «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.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости объекта оценки.

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%	4,9%	15,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,5%	7,8%	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 пролетов 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. Всходы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных всходах, 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. Промывание трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, 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 01.07.2022 года

Поиск по сайту

Искать

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2022 г.\)](#)



- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами*;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrielt](#), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,17	0,37	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,41	0,25
3	Складские помещения и здания	0,18	0,29	0,23
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,34	0,22

Примечание:

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,26 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 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statreit на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,10	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,11	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,09	0,10	0,12
4	Производственные помещения и здания	0,12	0,15	0,20

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 11,50% 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 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%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 4,00%. 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, площадью 426,9 кв.м.	248,40	248,40	248,40	248,40	248,40
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 789,74	4 981,33	5 180,58	5 387,80	5 603,31
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 189 771,42	1 237 362,37	1 286 856,07	1 338 329,52	1 391 862,20
Потери при сборе арендной платы, руб.	148 721,43	154 670,30	160 857,01	167 291,19	173 982,78
Действительный валовой доход, руб.	1 041 049,99	1 082 692,07	1 125 999,06	1 171 038,33	1 217 879,42
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>270 673,00</i>	<i>281 499,94</i>	<i>292 759,76</i>	<i>304 469,97</i>	<i>316 648,65</i>
Операционные расходы	270 673,00	281 499,94	292 759,76	304 469,97	316 648,65
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	770 377	801 192	833 239	866 568	901 231
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,50%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,930	0,806	0,698	0,604	0,562
Текущая стоимость денежного потока, руб.	716 451	645 761	581 601	523 407	
Сумма текущих стоимостей	2 467 220,00				
Ставка капитализации, %	11,50%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	7 836 791,30				
Текущая стоимость реверсии, руб.	4 404 276,71				
Сумма текущих стоимостей	6 871 496,71				

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	6 871 496,71				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	6 870 000,00				

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, площадью 1498,8 кв.м.	246,70	246,70	246,70	246,70	246,70
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	4 790,72	4 982,35	5 181,64	5 388,91	5 604,47
Потенциальный валовой доход в год, руб.	1 181 870,62	1 229 145,75	1 278 310,59	1 329 444,10	1 382 622,75
Потери при сборе арендной платы, руб.	147 733,83	153 643,22	159 788,82	166 180,51	172 827,84
Действительный валовой доход, руб.	1 034 136,79	1 075 502,53	1 118 521,77	1 163 263,59	1 209 794,91
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>268 875,57</i>	<i>279 630,66</i>	<i>290 815,66</i>	<i>302 448,53</i>	<i>314 546,68</i>
Операционные расходы	268 875,57	279 630,66	290 815,66	302 448,53	314 546,68
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Чистый операционный доход, руб.	765 261	795 872	827 706	860 815	895 248
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,50%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,930	0,806	0,698	0,604	0,562
Текущая стоимость денежного потока, руб.	711 693	641 473	577 739	519 932	
Сумма текущих стоимостей	2 450 837,00				
Ставка капитализации, %	11,50%				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке 800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г.
Глава 12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718,
63:01:0707001:4719

Будущая стоимость реверсии, руб.	7 784 765,22				
Текущая стоимость реверсии, руб.	4 375 038,05				
Сумма текущих стоимостей	6 825 875,05				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	6 825 875,05				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно	6 830 000,00				

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	246,70	6 825 875,05	6 830 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	248,40	6 871 496,71	6 870 000,00
	Итого:					13 700 000,00

6 825 875,05

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В" рассчитанная доходным подходом, на 07 октября 2022 г. без НДС округленно составляет:

13 700 000,00 руб. (Тринадцать миллионов семьсот тысяч рублей 00 копеек)

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
Итоговое значение весов	0,00	0,50	0,50

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. округленно	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. округленно	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	246,70	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Не применялся	0,00	8 170 000,00	0,50	6 830 000,00	0,50	7 500 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	248,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	Не применялся	0,00	8 220 000,00	0,50	6 870 000,00	0,50	7 545 000,00
	Итого:						16 390 000,00		13 700 000,00		15 045 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В" на 07 октября 2022 г. без НДС составляет округленно:

15 045 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов сорок пять тысяч рублей 00 копеек)

14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №800-105-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительным соглашением №37 от 21 сентября 2022 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 (Нежилые помещения с кадастровыми номерами: 63:01:0707001:4718, 63:01:0707001:4719).

Оценка проведена по состоянию на 07 октября 2022 г. и представлена в Отчете об оценке №800-105-37-1022-03 от 07 октября 2022 г. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения 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 октября 2022 г. составляет без НДС округленно:

15 045 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов сорок пять тысяч рублей 00 копеек.)⁶

⁶ 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);

В том числе:

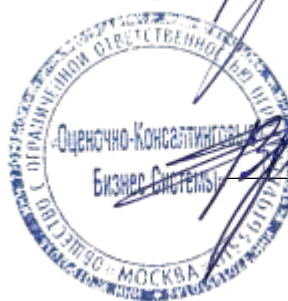
№п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое помещение	63:01:0707001:4718	246,70	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	7 500 000,00
2	Нежилое помещение	63:01:0707001:4719	248,40	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"	7 545 000,00

Оценщик

/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./



07 октября 2022 г.

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

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.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- 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

02.09.2022 07-04097/22@

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

№

на № _____ б/н _____ от 30.08.2022

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00C672D6F79A80BBAC31422F7B4D9CDE09

Владелец: Соколова Марина Георгиевна

Действителен: с 25.07.2022 до 18.10.2023

Соколова

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



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №14-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.06.2022 №13-06/22

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.06.2022**

Дата составления выписки **03.06.2022**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

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

Номер 018828-3 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:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

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 032134-2 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 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»**
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С **«25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. При 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), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года**.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.



- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор *Филатов В.Д.*, действующий на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

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



Исп. Сафонова К.Н., тел. 27541 **А.А. Салыкин**



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-028253/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
 - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
 - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
 - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
 - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

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

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

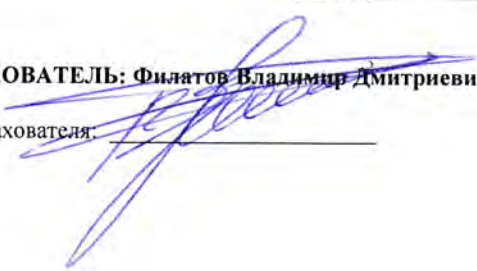
11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

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





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**
Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
 - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
 - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
 - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
 - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

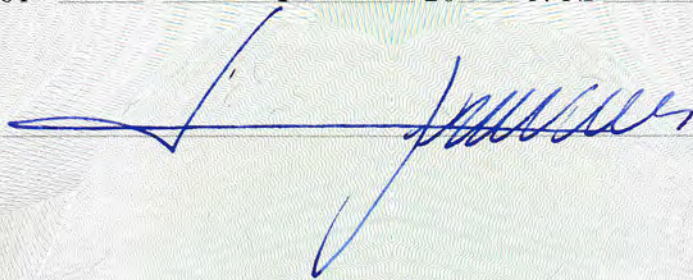
выдан

Филатов Владимир Дмитриевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

012371-KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3

« 09 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

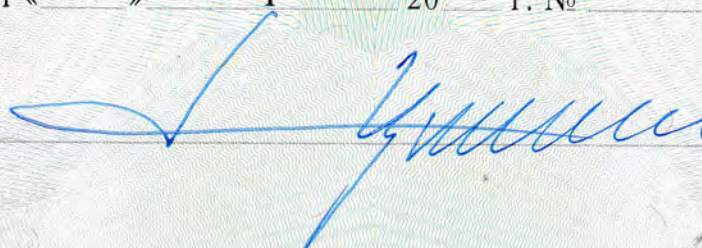
выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » апреля / 20 21 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

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

003118 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

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

011678 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3

« 29 » марта 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

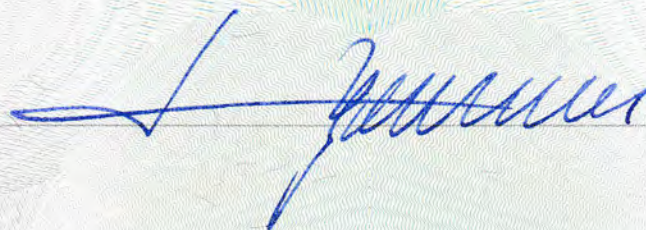
выдан

Муратов Алексей Сергеевич

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » марта 20 21 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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

003111 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

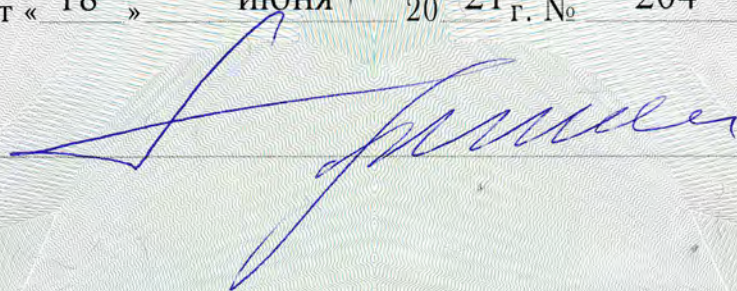
выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

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

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

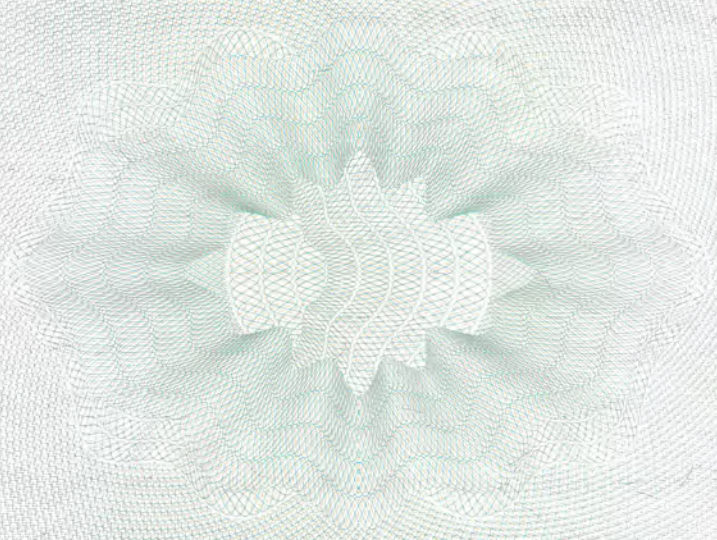
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бункин

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



011679 - KA2

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			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.09.2022 № 99/2022/494185256			
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4718	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
Площадь:	246.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9845639.11

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
15.09.2022 № 99/2022/494185256		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4718	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:2798
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0707001:2838
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:	Осипова Надежда Георгиевна №63-11-482, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2022 № 99/2022/494185256			
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4718	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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 2	Всего листов раздела 2 :	_____
15.09.2022 № 99/2022/494185256		Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4718	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/704/2015-5604/1 от 25.06.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	02.03.2016
		номер государственной регистрации:	63-63/001-63/001/704/2015-5604/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.06.2009 по 01.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.09.2022 № 99/2022/494171696			
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4719	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0707001
Дата присвоения кадастрового номера:	23.04.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110 "В"
Площадь:	248.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9913485.02

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
15.09.2022 № 99/2022/494171696		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4719	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0707001:2798
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0707001:2838
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:	Осипова Надежда Георгиевна №63-11-482, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.09.2022 № 99/2022/494171696			
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4719	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
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		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	_____
15.09.2022 № 99/2022/494171696		Всего разделов:	_____
Кадастровый номер:		63:01:0707001:4719	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63/001-63/001/704/2015-5601/1 от 25.06.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Иные ограничения (обременения) прав
	дата государственной регистрации:		01.03.2016
	номер государственной регистрации:		63-63/001-63/001/704/2015-5601/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.06.2009 по 01.06.2024
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Офис, 141 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а



141 м² **1 из 10** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продам офис: г. Самара. Пром. р-он, ул. Ташкентская, 246 А. Ближайшее пересечение с ул. Демократическая.
 Расположен в крупном жилом массиве.
 Этаж/этажность: 1/10.
 Общая площадь: 141 кв. м.
 Планировка: 3 кабинета, столовая, бытовая комната.
 2 отдельных входа.
 Возможность разгрузки грузовых машин: газелей, камазов.
 Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнах и реклама на торце дома.
 Высота потолков: 2,5 м.
 Выделенная мощность: 15 кВт.
 Ремонт в помещении: пол - плитка; стены - покраска; потолок - комбинированный. Охранно-пожарная сигнализация.
 В ближайшем окружении: продуктовый магазин, медицинский центр и др.
 Использование: детский сад, офис, торговое помещение, медицинск.центр, услуги, учебный центр и др.
 Стоимость продажи: 9 000 000 р.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

Просматривайте условия
Отзыв о сайте
 о всех объявлениях и всю информацию об

Сохраняйте фильтры в поиске
и не вводите заново

9 000 000 ₽

+7 967 724-07-91



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-
Коммерческая
недвижимость



Документы проверены

объекте

♥ Доступ к избранному с любого устройства

✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Ташкентская ул., 246а

Общая площадь 141 м²

О доме

Год постройки	2011
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	11
Подъездов	4
Квартир	144

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

Свободное назначение, 170 м²

в ЖК «Солнечный», сдан в 4 кв. 2016

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б



170 м² **1 из 17** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Продается помещение свободного назначения 170 м.кв. в густонаселенном районе 7-просека, на против достраивается ЖК Боярский Двор. Черновая отделка, на полу стяжка. Высокие потолки. Есть возможность деления на два отдельных помещения с отдельными входами.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

7 199 840 ₽ ↓

+7 905 301-47-29

+7 905 302-96-82

ID 35816169



Отзыв о сайте

Примите условия



Сохраняйте фильтры в поиске

сделки и всю информацию об объекте и не вводите заново

♥ Доступ к избранному с любого устройства ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, Солнечная ул., 36Б

Общая площадь 170 м²

Статус участка В собственности

О доме

Год постройки	2016
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	17
Подъездов	3
Квартир	275

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

Офис, 216,3 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а

**216,3 м²**

Площадь

3 из 24

Этаж

Свободно

Помещение

Продам офис на третьем этаже торгово-офисного здания в Промышленном районе. Панорамный вид из окна. Хороший свежий ремонт. Установлена пожарно-охранная сигнализация и приточно-вытяжная вентиляция. Кабинетная планировка. Высота потолков Н-3.7м.

Все коммуникации центральные. Имеется большая парковка перед входом. Удобные подъездные пути. Отличный вариант для размещения офиса, медицинской клиники и др.

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

Сохраняйте фильтры в поиске
и не вводите заново

[Отзыв о сайте](#)

12 000 000 ₹ ↑**+7 967 722-92-01**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

Документы проверены

 Доступ к избранному с любого устройства  Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 347а

Общая площадь 216,3 м²

О доме

Год постройки	2010
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	24
Подъездов	1
Квартир	186

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

Офис (В), 372,1 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130

Кировская - 20 мин. на транспорте



372,1 м² **1 из 9** **Свободно** **В**
 Площадь Этаж Помещение Класс

Продается помещение свободного назначения 372,1 кв.м в пристрое к жилому 9-ти этажному дому на первом и втором этаже по адресу: г Самара, Кировский р-н, ул. Стара -Загора, д 130

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещений:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- расположено на 1-ом и 2-ом этажах;
- на первой линии, недалеко от перекрестка ул. Стара-Загора и пр-та Кирова;
- отдельный центральный вход и запасной со стороны двора;
- высота потолков -2,7 м
- качественный евроремонт всех помещений ;
- отдельный санузел с двумя санузлами с раковинами;
- возможно организация мокрой зоны в других комнатах;
- все коммуникации: разрешенная мощность 80 кВт, водоснабжение хол/гор., вентиляция,

22 500 000 ₪ ↑**+7 917 962-57-59**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес**Недвижимость**

Документы проверены

- возможность организации вытяжной вентиляции для организации общепита;
- возможность бесплатного размещения рекламы на трех сторонах фасада здания;
- удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка, высокий трафик;
- рядом остановка муниципального транспорта по ул. Стара- Загора;
- развитая инфраструктура района (в здании находятся: Росбанк, магазин Пятерочка, торговая компания Союз-Сервис, УК МКС , ресторан Золотая корона, магазин Красное и Белое, торговая компания Техноавиа.
- большая собственная автомобильная парковка на 60 машиномест;
- часы работы 24/7.

Стоимость продажи помещения 22 500 000 рублей без НДС.

Отлично подойдет для развития таких видов бизнеса как:

- медицинский центр, офис крупной компании, услуги населению.

По всем вопросам обращайтесь к вашему персональному агенту:

Игорь Щеглов

Арт. 19361408

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 Кировский, мкр. 13,14, ул. Стара Загора, 130

Кировская 20 мин. на транспорте

Общая площадь 372,1 м²

О доме

Год постройки	1980
Материалы стен	Панельный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	4
Квартир	128

😊 Отзыв о сайте

Офис, 169,3 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 381А

**169,3 м²**

Площадь

1 из 1

Этаж

Свободно

Помещение

Продаётся нежилое помещение на одной из центральных магистралей города Ново-Садовая/Кирова. Свободная планировка, отдельный вход, все коммуникации. Удобные подъездные пути, парковка. Густонаселённый район многоэтажной застройки, высокий транспортный и пешеходный трафик. В шаговой доступности располагаются остановки общественного транспорта, рынок, ТЦ Поляна, ТЦ Gold. На данный момент заключены договора аренды на все площади помещения.

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

🔖 Сохраняйте фильтры в поиске
и не вводите заново

😊 [Отзыв о сайте](#)

11 000 000 ₽**+7 917 961-08-23**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Пять звезд 🏆

🔗 Документы проверены



РИЕЛТОР

Владимир Хашев

 Доступ к избранному с любого устройства  Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Ипподром, Ново-Садовая ул., 381А

Общая площадь 169,3 м²

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

Офис, 135 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6



135 м² **1 из 16** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Сдается офисное помещение: г. Самара, ул. Молодежная, 6.
 Ближайшее пересечение с ул. Молодежная
 Общая площадь: 135 кв. м.
 Этаж/этажность: 1/16.
 Планировка: кабинетная, 5 отдельных кабинетов.
 Ремонт в помещении: пол плитка; потолок армстронг; стены под покраску.
 Количество входов: 2 отдельных входных группы.
 Высота потолков: 2,7м.
 Выделенная мощность: 5 кВт. Возможность выделения доп. мощностей.
 Место под рекламу на фасаде помещения: баннеры над входом или окнами.
 В радиусе 150 м расположены: стоматология, частная клиника, аптеки, продуктовые магазины, пункты выдачи заказов, бизнес центр, парикмахерские, салоны красоты и тд.
 Возможное использование: офис, медицинское учреждение, частный детский сад, салон красоты.
 Стоимость: 80 000 рублей + к.у.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Отзыв о сайте

80 000 ₽/мес.**+7 987 150-15-99**





АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-
Коммерческая
недвижимость



Документы проверены

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, Молодежная ул., 6

Общая площадь 135 м²

О доме

Год постройки	2006
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	16
Подъездов	2
Квартир	134

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

Свободное назначение, 421,4 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257

Кировская - 20 мин. на транспорте



421,4 м² **1 из 18** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Сдается в аренду помещение свободного назначения площадью- 421,4 кв.м на 1-ом этаже 18 ти этажного жилого здания по адресу: г. Самара, Кировский район, ул. Стара-Загора, д.257

От собственника, без комиссии.

Основные характеристики и преимущества помещений:

- вход со стороны ул. Ташкентской;
- запасной выход с зоной разгрузки евро фур, Ворота (ВхШ) 3,4мх 3,15 м;

-помещение находится в жилом доме на на первой линии пересечения ул. Стара-Загора и ул. Ташкентской в густонаселенном районе с новыми высотными жилыми домами с развитой инфраструктурой;

- большие витринные окна;
- высота потолков помещения- 3,0 м;
- все коммуникации: разрешенная мощность 70 кВт., 220 и 380 V, водоснабжение хол, вентиляция, отопление;
- сигнализация охранная, пожарная;
- Пол керамическая плитка, Стены покраска, потолок- армстронг;
- возможно размещения вывески на фасаде и с торца здания;
- удобные подъездные пути, хорошая транспортная развязка, высокий трафик;
- рядом располагаются: магазин Магнит, Сбербанк, ТЦ Колизей, аптеки;
- большая автомобильная парковка ;
- часы работы 24/7.

Стоимость аренды помещения - 294 980 рублей + к/у.

Отлично подойдет для развития таких видов бизнеса как:

- крупный сетевой магазин , ресторан, медицинский центр, культурно- развлекательный центр, офис крупной компании, услуги населению.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному агенту:

Игорь Щеглов.

"Регион Бизнес Недвижимость"

Арт. 19336220

[Отзыв о сайте](#)

294 980 ₺/мес.

+7 917 962-57-59



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Регион Бизнес

Недвижимость

Документы проверены

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 Кировский, мкр. 12,15, ул. Стара Загора, 257
Кировская 20 мин. на транспорте

Общая площадь 421,4 м²

О доме

Год постройки	2002
Материалы стен	Монолитный
Аварийный	Нет
Этажность	18
Подъездов	1
Квартир	79

📄 Экспорт 🖨️ Печать ⚠️ Пожаловаться

😊 Отзыв о сайте

Офис, 93,7 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21



93,7 м²	2 из 16	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Адрес: г.Самара. Промышленный район, ул. Зои Космодемьянской, 21. Ближайшее пересечение с улицей Георгия Димитрова.
 Общая площадь: 93,7 кв.м.
 Этаж/этажность: 2/16.
 - Общий вход в офисный центр с ул. Георгия Димитрова.
 - Окна выходят: на улицу и во двор.
 - Место под рекламу на фасаде помещения: отдельная выносная конструкция, баннер над входом.
 Высота потолков: 3,15 м.
 Наличие: охранной сигнализации: да; пожарной сигнализации: да.
 Планировка: кабинетная. Возможность перепланировки: по договоренности сторон.
 Ремонт в помещении: пол-плитка, стены-окрашены, потолок-армстронг.
 В ближайшем окружении располагаются: остановки, рынок Шапито, аптека, Пятерочка, спорткомплекс, салон красоты, медцентр, кафе, медицинские анализы, магазины различной направленности, офисы.
 Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
 Арендные каникулы: обсуждаются.
 Стоимость аренды: 56 220 рублей (600 р./кв.м). Коммунальные платежи включены в арендную плату.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

[Отзыв о сайте](#)

[Войти](#)

56 220 ₽/мес.





+7 917 128-59-71

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Визит-
Коммерческая
недвижимость



Документы проверены

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

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, ул. Зои Космодемьянской, 21

Общая площадь 93,7 м²

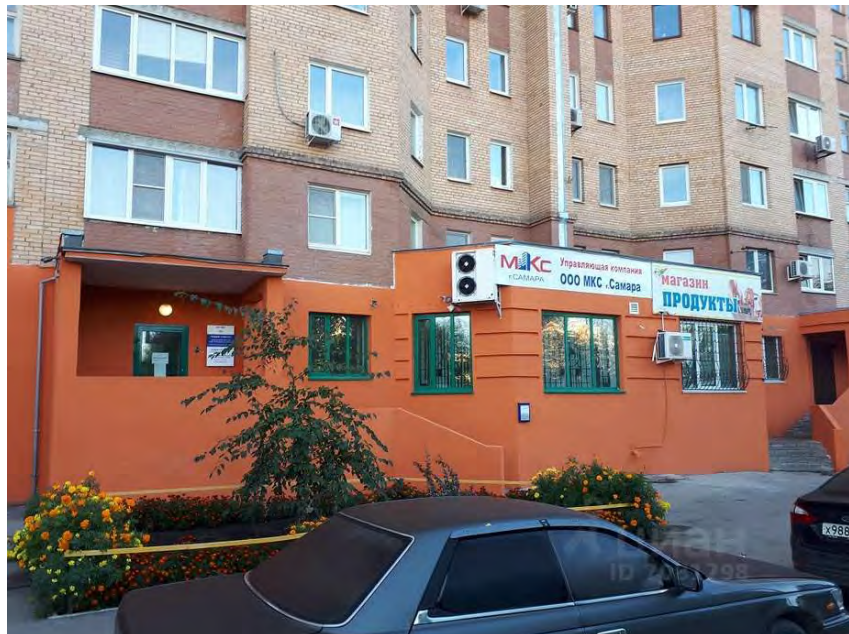
О доме

Год постройки	2010
Материалы стен	Кирпичный
Аварийный	Нет
Этажность	16
Подъездов	5
Квартир	-

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

Свободное назначение, 161,7 м²

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399



161,7 м²	1 из 15	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Сдается в аренду универсальное помещение на первом этаже жилого дома в густонаселенном жилом массиве. Район высотной жилой застройки с развитой инфраструктурой и новой транспортной развязкой на пересечении двух магистралей города пр. Кирова и Московского шоссе. В помещении ранее располагался VIP-офис Сбербанка. Два отдельных входа, зальная планировка, есть депозитарий, серверная. Выполнен качественный ремонт, активная вентиляция, полная разводка всех сетей, пожарно-охранного оборудования и систем безопасности. Центральный вход в помещение со стороны Московского шоссе, резервный со стороны двора. Просторная парковка перед входом. Возможные варианты использования: офис, клиника, организация сферы услуг, банк и др. Предоставление аренды рабочего места с юридическим адресом в любом районе

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации**

Войти

80 850 ₽/мес.

+7 967 723-16-58

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Лайф Групп

Документы проверены

сделки и всю информацию об объекте и не вводите заново

♥ Доступ к избранному с любого устройства ✓ Неограниченное добавление в избранное

Самарская область, Самара, р-н Кировский, мкр. 13,14, просп. Кирова, 399

Общая площадь 161,7 м²

О доме

Год постройки	1971
Материалы стен	Панельный
Аварийный	Нет
Этажность	9
Подъездов	4
Квартир	208

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

Офис, 180,5 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, просп. Кирова, 415к2



180,5 м²	2 из 2	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

г.Самара,ул.Кирова,д.415к2. Промышленный р-н.
Пересечение пр.Кирова и ул.Бубнова.
Аренда торгово-офисного помещения.
Возможно использование под общепит.
Площадь 180,5 кв.м. 2 этаж.
Возможность сделать свободную планировку.
Выделенная мощность до 85 кВт.
Коридорная система.
Общая площадь 2 этажа 200м.
Большие окна. Кондиционер. Домофон. Провайдер интернета.
По необходимости предоставляется юридический адрес.
Доступ 24/7.
Первая линия. Парковка. С/у на этаже .
В помещении подведен газ.
На 1 этаже расположена автомойка. Рядом расположена автозаправка ОЛВИ.
В 30м расположена остановка общественного транспорта. Стоимость аренды 126000 руб включая к/у.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь

[Отзыв о сайте](#)

126 000 ₺/мес.

+7 927 745-77-81

+7 247 000-00-00



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ





**Визит-
Коммерческая
недвижимость**



Документы проверены

для просмотра информации

Войти

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

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Приволжский, просп. Кирова, 415к2

Общая площадь 180,5 м²

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>