



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-39-0323-03

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

по адресу:

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

по состоянию на 16 марта 2023 года.

(дата составления отчета: 16 марта 2023 года)

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «ОКБС»

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

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Андрей Вячеславович

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

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 16 марта 2023 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 марта 2023 года без НДС округленно составляет:

**15 560 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)<sup>1</sup>**

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

---

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

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1      | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....   | 5         |
| 1.2      | ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....   | 5         |
| 1.3      | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ .....   | 6         |
| <b>2</b> | <b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1      | ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....   | 10        |
| 2.2      | КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....  | 11        |
| 2.3      | СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....   | 12        |
| 2.4      | ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....  | 12        |
| <b>3</b> | <b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>  |           |
|          | <b>ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1      | ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....  | 13        |
| 3.1.1    | Заявление оценщика.....   | 15        |
| 3.1.2    | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.....  | 15        |
| 3.1.3    | Сведения о независимости оценщика.....  | 15        |
| <b>4</b> | <b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>   | <b>17</b> |
| 4.1      | СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: 17   |           |
| 4.2      | СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: 17  |           |
| 4.3      | МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....   | 17        |
| <b>5</b> | <b>ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И</b>   |           |
|          | <b>ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>19</b> |
| <b>6</b> | <b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>   | <b>20</b> |
| 6.1      | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....   | 20        |
| 6.2      | ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА.....  | 20        |
| 6.3      | ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....   | 20        |
| 6.4      | ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 21        |
| 6.5      | МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ г. Тольятти.....  | 25        |
| 6.6      | МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 27        |
| 6.6.1    | Данные портала Rosreestr.ru .....   | 28        |
| 6.6.2    | Определение класса объекта оценки: .....  | 29        |
| <b>7</b> | <b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ</b>  |           |
|          | <b>ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО</b>  |           |
|          | <b>СТОИМОСТЬ .....</b>  | <b>31</b> |
| 7.1      | 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 ..... | 31        |
| 7.2      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 38        |
| 7.3      | АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....  | 39        |
| 7.3.1    | Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки .....   | 39        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 7.3.2     | Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки   | 69         |
| 7.3.3     | Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости                            | 69         |
| 7.3.4     | Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки                                     | 70         |
| 7.3.5     | Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки   | 73         |
| <b>8</b>  | <b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)</b>   | <b>74</b>  |
| <b>9</b>  | <b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b>  | <b>78</b>  |
| 9.1       | ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ   | 78         |
| 9.2       | ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ  | 78         |
| 9.3       | ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ   | 83         |
| 9.3.1     | Рыночный (сравнительный) подход  | 84         |
| 9.3.2     | Доходный подход  | 86         |
| 9.3.3     | Затратный подход   | 89         |
| 9.4       | ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  | 90         |
| <b>10</b> | <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b>   | <b>92</b>  |
| 10.1      | ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ  | 93         |
| 10.2      | ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:   | 95         |
| 10.2.1    | Расчет справедливой стоимости 1 м <sup>2</sup> площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок | 99         |
| 10.3      | Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:  | 103        |
| <b>11</b> | <b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b>   | <b>104</b> |
| 11.1      | ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ  | 105        |
| 11.2      | ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:   | 106        |
| 11.2.1    | Расчет справедливой стоимости 1 м <sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок      | 110        |
| 11.3      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА  | 114        |
| 11.4      | ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК   | 114        |
| 11.5      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВКИ НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ                                    | 115        |
| 11.6      | ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ   | 117        |
| 11.7      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ   | 122        |
| 11.8      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ   | 123        |
| 11.9      | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ   | 124        |
| <b>12</b> | <b>РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ</b>  | <b>125</b> |
| <b>13</b> | <b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>127</b> |
| <b>14</b> | <b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>128</b> |
| <b>15</b> | <b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ</b>   | <b>130</b> |
| <b>16</b> | <b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>  | <b>131</b> |

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

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

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

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №39 от 22 февраль 2023 года

### 1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 16 марта 2023 года без НДС составляет:

**15 560 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)**

| № п/п | Наименование                                 | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС |
|-------|--|--------------------|--|----------------------|---|
| 1     | Нежилое помещение,<br>63:09:0101182:13<br>23 | 63:09:0101182:1323 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж:<br>комнаты<br>№№ 2,3,4,5,6,7,8,9,<br>13,14,15,16,17,18,20 | 598,60               | 15 560 000,00   |
|       | <b>Итого:</b>                                |                    |  | <b>598,60</b>        | <b>15 560 000,00</b>  |

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|   |  |
|---|--|
| <b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b> | 16 марта 2023 года.  |
| <b>Основание для проведения оценки:</b>           | Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №39 от 22 февраль 2023 года   |
| <b>Оценка проводится в соответствии</b>           | С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».   |
| <b>Оцениваемый объект:</b>                        | Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.  |
| <b>Вид определяемой стоимости:</b>                | Справедливая стоимость.<br><u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки<br>(Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).<br>Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов. |
| <b>Цель оценки:</b>                               | Установление стоимости обусловленной Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №39 от 22 февраль 2023 года   |
| <b>Задача оценки:</b>                             | Определение стоимости чистых активов Фонда.  |
| <b>Предпосылки стоимости</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>• Пользователи Объекта оценки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>• Дата оценки: 16 марта 2023 года;</li> <li>• Предполагаемое использование Объекта оценки – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование Объекта оценки (пункты 6, 17 ФСО II);</li> </ul> Характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях  |
| <b>Основания для установления</b>                 | Основания для установления предпосылок: вид сто-   |

|   |  |
|---|--|
| <b>предпосылок стоимости</b>  | имости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).   |
| <b>Специальные и иные допущения</b>   | Отсутствуют.   |
| <b>Форма составления отчета об оценке</b>   | В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.   |
| <b>Ограничения оценки</b>   | Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком   |
| <b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>       | Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.                                     |
| <b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>                         | Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.  |
| <b>Заказчик:</b>  | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555 |
| <b>Собственник имущества:</b>   | 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.  |
| <b>Балансовая стоимость при наличии:</b><br>(ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)) | Отсутствует.   |
| <b>Дата составления отчета:</b>   | 16 марта 2023 года.  |
| <b>Срок проведения оценки:</b>  | С 22 февраль 2023 года по 16 марта 2023 года.  |
| <b>Порядковый номер отчета:</b>   | 800-105-39-0323-03   |



| <b>Данные об оценочной компании</b>              |  |
|--|--|
| <b>Место нахождения:</b>                         | Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5   |
| <b>Почтовый адрес:</b>                           | Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5   |
| <b>Телефон:</b>                                  | (499) 502-82-03  |
| <b>Факс:</b>                                     | (+7 495) 505-39-45   |
| <b>ОГРН:</b>                                     | 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.  |
| <b>Расчетный счет:</b>                           | 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬ-<br>НЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"   |
| <b>Данные о страховании<br/>ответственности:</b> | Полис обязательного страхования ответственности<br>при осуществлении оценочной деятельности СПАО<br>«ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия до-<br>говора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г. |
| <b>Форма отчета:</b>                             | письменная   |

## 2.1 Перечень объектов оценки

| № п/п | Наименование помещения                   | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Доля в праве | Описание   | Выписка из ЕГРН                       |
|-------|--|---|----------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| 1     | Нежилое помещение,<br>63:09:0101182:1323 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 | 598,60               | 1,00         | Нежилое помещение, этаж 7 - помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20 | 08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389 |
|       | <b>Итого:</b>                            |   | <b>598,60</b>        |              |  |                                       |

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

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

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

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

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

### **3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

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

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

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

### 3.1.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.3 Сведения о независимости оценщика

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

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

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

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

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

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./

16 марта 2023 года



## 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

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

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

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

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

### 4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI (Приложение №№1, 2, 3, 4, 5, 6 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200), отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 16 марта 2023 года.

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

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

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

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

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

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

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

| № | Наименование документа                   | Кол-во листов |
|---|--|---------------|
| 1 | 24 февраля 2021г. № КУВИ-999/2021-113486 | 4             |
| 2 | 08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389    | 5             |
| * | <b>ИТОГО</b>                             | <b>9</b>      |

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

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

### 6.2 Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Право собственности подкреплено копией Выписки из ЕГРН.<sup>2</sup>

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

### 6.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

<sup>2</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

### 6.4 Фотографии объекта оценки











## 6.5 Местоположение на карте г. Тольятти





## 6.6 Местоположение и характеристики объекта оценки

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

| № п/п | Наименование помещения                   | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Доля в праве | Описание   | Выписка из ЕГРН                       |
|-------|--|---|----------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| 1     | Нежилое помещение,<br>63:09:0101182:1323 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 | 598,60               | 1,00         | Нежилое помещение, этаж 7 - помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20 | 08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389 |
|       | <b>Итого:</b>                            |   | <b>598,60</b>        |              |  |                                       |

### 6.6.1 Данные портала Rosreestr.ru

| № п/п | Наименование помещения                       | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Описание   | Выписка из ЕГРН                       | Кадастровая стоимость, руб. |
|-------|--|--------------------|---|----------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1     | Нежилое помещение,<br>63:09:0101182:13<br>23 | 63:09:0101182:1323 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 | 598,60               | Нежилое помещение, этаж 7 - помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20 | 08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389 | 13 936 078,43               |
|       | <b>Итого:</b>                                |                    |   | <b>598,60</b>        |  |                                       |                             |

## 6.6.2 Определение класса объекта оценки:

### Краткая классификация офисной недвижимости:

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

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

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

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

### 7.1 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

Отметим, что первая оценка Росстата по ВВП за 2022 год будет опубликована 17 февраля. На данный момент, по последней оценке Минэкономразвития, в IV квартале 2022 года ВВП продолжал снижение в годовом выражении. Так, в ноябре 2022 года спад ВВП России замедлился до 4% в выражении после снижения в октябре на 4,5%. При этом по итогам января-ноября ведомство оценило снижение ВВП страны на уровне 2,1%.

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

По данным Росстата, в декабре 2022 года снижение промышленного производства ускорилось до 4,3% (г/г) после сокращения на 1,8% месяцем ранее. При этом по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что в сегменте «Добыча полезных ископаемых» в декабре снижение ускорилось с 2,3% до 2,6%. Наиболее серьезное изменение динамики выпуска произошло в сегменте «Обрабатывающие производства» - здесь падение ускорилось до 5,7% после снижения на 1,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост, месяцем ранее составлявший 1,5%, в декабре сошел на нет. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 8,2% после 10,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % нам. год к году

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

Таким образом, усилению спада совокупного индекса промышленного производства в конце 2022 года способствовало резкое ухудшение динамики выпуска в **Обрабатывающей промышленности**. По итогам же прошедшего года **Добывающий сектор**, а также **Электроэнергия, газ и пар** показали символическое увеличение (0,8% и 0,1% соответственно). В то же время **Обрабатывающие производства** и **Водоснабжение** показали снижение на 1,3% и 6,1% соответственно. 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   | Декабрь 2022 | Декабрь 2022 / Декабрь 2021 | 2022 / 2021 |
|---|--------------|-----------------------------|-------------|
| Добыча угля, млн тонн   | 437          | +11,2%                      | +0,4%       |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн               | 534          | +0,1%                       | +2,1%       |
| Промысловый газ, млрд м <sup>3</sup>                            | 573          | -14,6%                      | -13,4%      |
| Сжиженный природный газ, млн тонн                               | 32,3         | -4,8%                       | +8,1%       |
| Металл сырой, млн тонн  | 3,4          | +2,6%                       | +6,6%       |
| Мясо домашней птицы, млн тонн                                   | 5,0          | -1,0%                       | +3,0%       |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн                                | 4,1          | +2,2%                       | -6,0%       |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук                         | 283,0        | +0,6%                       | -3,8%       |
| Средств транспорта произв., млрд руб.                           | 39,2         | > в 3,0 раза                | +63,3%      |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед.                              | 5,6          | -1,3%                       | +6,4%       |
| Блоки и панели сборные строительные изделия, млн м <sup>3</sup> | 26,5         | -10,8%                      | +1,1%       |
| Цемент, млн тонн  | 60,7         | -14,7%                      | +1,7%       |
| Бетон товарный, млн м <sup>3</sup>                              | 53,4         | +4,7%                       | +9,0%       |
| Прокат горячий, млн тонн  | 60,3         | -15,9%                      | -8,1%       |
| Трубы стальные, млн тонн  | 12,9         | +3,9%                       | +24,8%      |
| Автомобили легковые, тыс. штук                                  | 450,0        | -68,0%                      | -67,0%      |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук                   | 141,0        | -25,5%                      | -24,3%      |

В добывающем сегменте динамика в декабре была разнонаправленной, при этом значительно ускорилась **добыча угля** (+11,2% после увеличения на 1,9% в ноябре). По итогам года позиция показала символический рост на 0,4%. В то же время добыча **нефти** остается стабильной второй месяц (+0,1%), а по итогам года она показала увеличение на 2,1%. Что касается **СПГ**, то его добыча в декабре сократилась на 4,8% после символического снижения месяцем ранее, а по итогам года рост составил 8,1%. Из всего сырья особо выделяется **природный газ**, падение добычи которого составило в декабре 14,6% (замедлилось с 16,5% месяцем ранее). При этом по итогам года добыча газа снизилась на 13,4%.



В продовольственном сегменте динамика выпуска **мяса скота** оставалась положительной, однако темпы роста по сравнению с ноябрем замедлились до 2,6% после 6,1%. По итогам года **мяса скота** выросло на 6,6%, в то время как выпуск **мяса птицы** за год увеличился на 3% (в декабре выпуск сократился на 1%). В то же время выпуск **рыбных продуктов** упал на 9,2%, а с начала года производство снизилось на 6%. В легкой промышленности вновь замедлился практически до нуля рост производства **трикотажных и вязаных изделий** (+0,6% после увеличения на 8,5% месяцем ранее), однако по итогам года их выпуск сократился на 3,8%. Среди прочих вещей продолжает ускоряться производство **спецодежды** (в 3 раза), что может быть связано с военными заказами (по итогам года рост составил 63,2% по сравнению с ростом на 52% за 11 месяцев). Что касается производства **стройматериалов**, то их динамика в декабре оказалась преимущественно отрицательной, увеличение выпуска на 4,7% показало лишь производство товарного бетона. При этом по итогам года выпуск стройматериалов в целом показал умеренный рост в диапазоне 1-9%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска в декабре была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство **стальных труб**, которое увеличилось на 3,9%, а за год выпуск вырос на 14,9%. В остальном, производство **готового проката** упало на 15,9%. По итогам 2022 года производство этого вида продукции снизилось на 8,1%. В производстве **легковых автомобилей** ситуация с выпуском остается критической, при этом падение выпуска легковых авто в декабре составило 68% (-79,8% месяцем ранее), в то время как падение производства **грузовых автомобилей** составило 25,5% (-35,7% месяцем ранее). По итогам 2022 года падение выпуска **легковых авто** показало 67%, а падение производства **грузовых авто** – 24,3%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов.

В январе Росстат не отчитывался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2022 года, а сделал это только в начале февраля. Этот показатель составил 23,74 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 26,85 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий с начала 2022 года сократилась к аналогичному периоду предыдущего года на 11,6%.

| Показатель                                     | Январь-ноябрь | Справочно:            |
|--|---------------|-----------------------|
|  | 2022 г.       | Январь-ноябрь 2021 г. |
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +23 743,6     | +26 846,3             |
| Доля убыточных предприятий                     | 27,6%         | 26,5%                 |

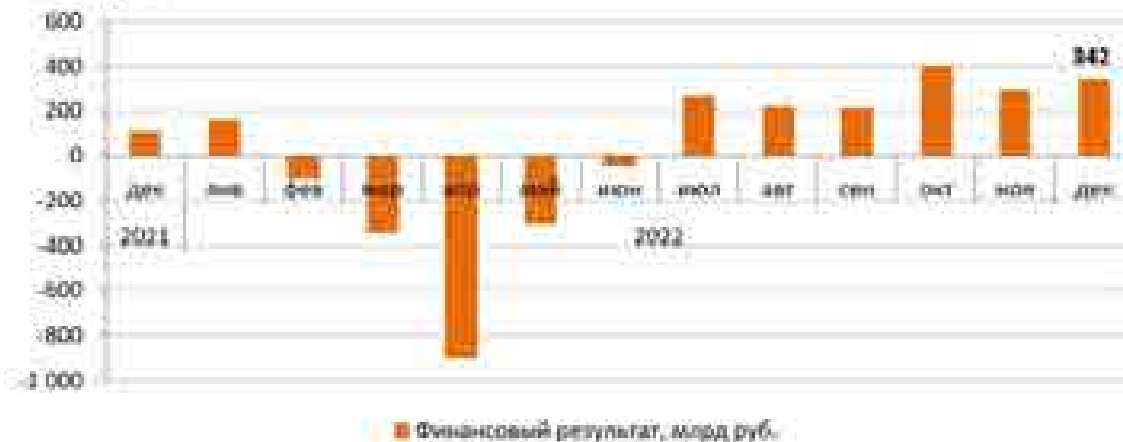
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности  | Сальдированный результат           |   |
|---|------------------------------------|---|
|   | в январе-ноябре 2022 г., млрд руб. | Январь-ноябрь 2022 г. / Январь-ноябрь 2021 г. |
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство  | +635,7                             | -12,5%  |
| Добыча полезных ископаемых                                    | +5 723,0                           | -14,3%  |
| Обрабатывающие производства                                   | +8 050,4                           | +2,3%   |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                    | +1 028,7                           | +7,1%   |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +884,0                             | +0,7%   |
| Водоснабжение   | +67,7                              | -22,8%  |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт                          | +4 149,8                           | -25,8%  |
| Строительство   | +473,0                             | > в 2,5 раза                                  |
| Транспортировка и хранение                                    | +1 640,3                           | +47,0%  |
| в т. ч. ж/д транспорт, пассажирские перевозки                 | +351,9                             | > в 2,1 раза                                  |
| Почтовая связь и курьерская деятельность                      | -29,0                              | -   |
| Информация и связь  | +505,7                             | -21,2%  |
| Гостиницы и предприятия общественного питания                 | +50,6                              | +72,2%  |

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -29 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то в отчетном периоде ситуация оказалась разнонаправленной. Отметим ухудшение динамики в **Добывающем секторе**, очевидно, на фоне снижения цен на товары сырьевого экспорта (с начала года снижение составило 14,3% после 11% месяцем ранее). Кроме того, финрез в **Сельском хозяйстве** показал снижение с начала года на 12,5%. Среди прочих отраслей, показавших снижение финреза с начала года - **Оптовая и розничная торговля** (-25,8%), **Водоснабжение** (-22,8%), а также **Информация и связь** (-21,2%). Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат в 2,5 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности **Транспортировка и хранение** (+47,0%). Кроме того, сильный рост сальдированной прибыли показывают **Гостиницы и общепит** (+72,2%). Сектор с наибольшей базой сальдированной прибыли **Обрабатывающие производства** (8 трлн руб.) тоже показал ее увеличение, однако темпы роста с начала года здесь незначительные (+2,3%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что в опубликованном в январе традиционном обзоре «О развитии банковского сектора» Банк России вернулся к публикации данных о сальдированной прибыли сектора, а также информации о сокращенном аналитическом балансе банковского сектора. В частности, регулятор сообщил, что в декабре 2022 года российские банки заработали прибыль в размере 342 млрд руб. При этом по итогам 2022 года банкам удалось скомпенсировать полученный в первом полугодии убыток в размере 1,5 трлн руб. (в основном от валютной переоценки и производных финансовых инструментов) и получить небольшую прибыль в размере 203 млрд руб. По комментариям Банка России, такой результат был обусловлен постепенным восстановлением основных доходов на фоне снижения процентных ставок, а также роста бизнеса во втором полугодии 2022 года.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



В своем обзоре из ключевых тенденций декабря ЦБ отмечает ускорение роста **корпоративного кредитования** до 2,1% после 1% в ноябре. При этом существенная часть прироста пришлась на нефтегазовые, горнодобывающие и телекоммуникационные компании. По итогам прошедшего года рост корпоративного портфеля составил 14,3% после 11,7% в 2021 году. Что же касается **розничного кредитования**, то по предварительным данным, потребительский портфель в декабре увеличился всего на 0,1% после роста на 1% в декабре. По итогам 2022 года потребительские кредиты увеличились на 3% после роста более чем на 20% годом ранее на фоне ужесточения кредитной политики банков в связи с ростом неопределенности.

Со стороны **привлечения средств** отметим существенный рост **средств юридических лиц** на значительные 5,8% (+2,4 трлн руб.) после их увеличения на 1,7% месяцем ранее. Главным образом рост был связан с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов. В целом по итогам 2022 года рост средств компаний достиг 21% по сравнению с 18% по итогам 2021 года. В основном приток отмечен у нефтегазовых компаний на фоне высоких цен на энергоносители, при этом росли только рублевые остатки, в то время как валютные активно сокращались, в том числе из-за конвертации средств в рубли. Что касается **средств населения**, то в декабре они выросли на рекордные 2,5 трлн руб. (+7,6%) за счет увеличения рублевых остатков. В целом прирост за год составил 6,9% по сравнению с увеличением на 5,7% в 2021 году. Значительный прирост в декабре, по комментариям ЦБ, обусловлен традиционным авансированием пенсий, а также выплатами социальных пособий. С монетарной точки зрения рост средств населения должен способствовать увеличению потребительского спроса и, в конечном итоге, стимулировать инфляцию.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2023 года, отметим, что недельный рост цен держался в интервале 0,14-0,23%. Росстат на момент выхода данного обзора не публиковал итоговых данных по инфляции за январь, рассчитанной по широкой потребительской корзине, однако по предварительным данным, за весь январь цены увеличились на 0,74%. Исходя из этой оценки, в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция замедлилась до 11,5% по сравнению с 11,9% по итогам 2022 года.

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

| Месяц   | 2021  | 2022  |
|---------|-------|-------|
| Октябрь | 1,11% | 0,18% |
| Ноябрь  | 0,96% | 0,37% |
| Декабрь | 0,82% | 0,78% |
|         | 2022  | 2023  |
| Январь  | 0,99% | 0,74% |

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на аналогичный уровень средней цены на нефть по итогам января 2023 по отношению к декабрю 2022 (\$82,5 против \$80,9), курс рубля за это время ослаб, среднее значение курса доллара выросло до 68,9 руб. после 65,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец года его значение составило 69,6 руб. после 70,3 руб. месяцем ранее.

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

| Месяц      | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Октябрь'22 | 57,4                 | 61,5                | 61,1               |
| Ноябрь'22  | 61,5                 | 61,1                | 60,9               |
| Декабрь'22 | 61,1                 | 70,3                | 65,8               |
| Январь'23  | 70,3                 | 69,6                | 68,9               |

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 декабре подробных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам 2022 года.

| Показатель   | 2021    | 2022    | Изменение |
|--|---------|---------|-----------|
| Сальдо счета текущих операций, \$ млрд             | 127,2   | 227,4   | +86,1%    |
| Баланс товаров и услуг                             | 170,1   | 282,4   | +66,0%    |
| Баланс первичных и вторичных доходов (= - дефицит) | -47,9   | -54,9   | -         |
|  | 1.02.22 | 1.02.23 |           |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд          | 630,2   | 597,0   | -5,3%     |
| Объем внешнего долга, \$ млрд                      | 482,1   | 381,8   | -20,8%    |

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России вырос на 86,1% по сравнению с 2021 годом и составил \$227,4 млрд. Определяющую роль в динамике **текущего счета** платежного баланса сыграл рост положительного сальдо **баланса товаров и услуг** на фоне роста стоимостного объема **экспорта товаров**, вызванного увеличением цен на товары российского экспорта. По данным ЦБ, объем импорта товаров и услуг за прошедший год снизился, наблюдавшееся в I полугодии снижение им-

порта сменилось его постепенным восстановлением. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета также вырос, в значительной степени, за счет снижения полученных личных трансфертов, включая оплату труда: их поступление от нерезидентов сократилось, а направление за рубеж увеличилось.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 февраля 2023 года их объем снизился на 5,3% до \$597 млрд. Внешний долг страны при этом по состоянию на 1 января 2023 года составил \$381,8 млрд по сравнению с \$482,1 млрд годом ранее (-20,8%).

#### **Выводы:**

• *Спад ВВП по итогам ноября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, замедлился до 4% после сокращения на 4,5% по уточненной оценке в октябре. По итогам 11 месяцев 2022 года ВВП сократился на 2,1%;*

• *Промпроизводство в декабре 2022 года в годовом выражении упало на 4,3% после снижения на 1,8% в ноябре, при этом по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%;*

• *Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январь-ноябре 2022 года составил 23,7 трлн руб., снизившись на 11,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;*

• *На потребительском рынке в январе 2023 года цены выросли на 0,74% после увеличения цен на 0,78% в декабре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция замедлилась до 11,5% после 11,9% месяцем ранее;*

• *Среднее значение курса доллара США в январе 2023 года выросло до 68,9 руб. после 65,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января курс доллара составил 69,6 руб.;*

• *Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2022 года выросло на 86,1% до \$227,4 млрд;*

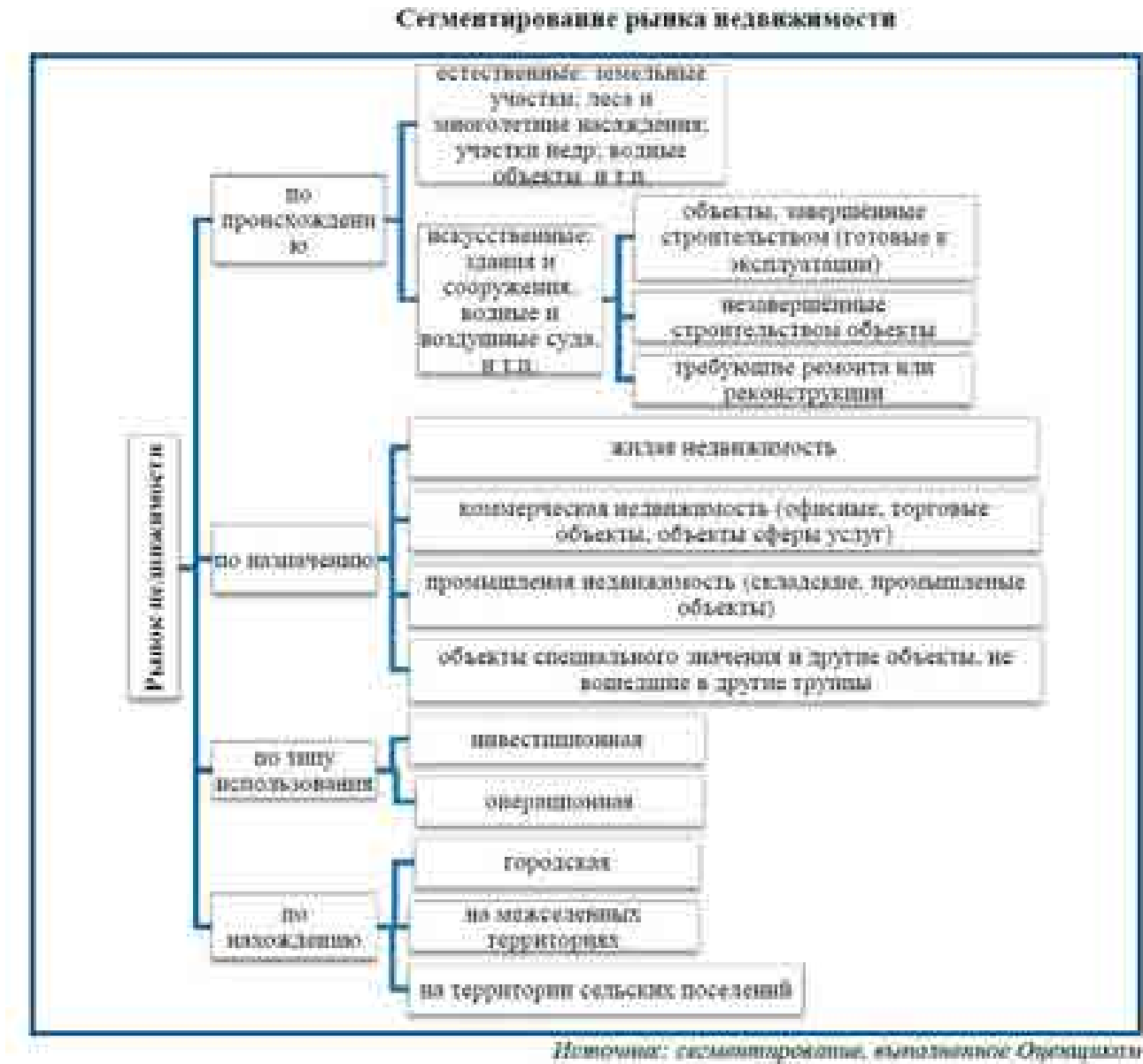
• *Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 февраля 2023 года на годовом окне сократился на 5,3% и составил \$597 млрд;*

• *Объем внешнего долга по состоянию на 1 января 2023 года составил \$381,8 млрд, упав за год на 20,8%.*

*Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_yanvar\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_yanvar_2023/)*

## 7.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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



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

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

### 7.3.1 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении Волги, по обеим её сторонам. Это пятый по площади регион Поволжья — занимает территорию площадью 53,6 тыс. км<sup>2</sup>, что составляет 0,31 % территории России. Область протянулась с севера на юг на 335 км, а с запада на восток — на 315 км. Самая южная точка области лежит на границе с Казахстаном (51°47' с. ш. и 50°47' в. д.), самая северная — на границе с республикой Татарстан (54°41' с. ш. и 51°23' в. д.). Крайняя западная точка лежит на границе с Ульяновской областью (53°22' с. ш. и 47°55' в. д.), а крайняя восточная — на границе с Оренбургской областью (54°20' с. ш. и 52°35' в. д.). Из-за близости Западно-Казахстанской области Казахстана часть Большечерниговского района имеет статус приграничной территории.

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

Плотность населения — 58,47 чел./км<sup>2</sup> (2022).

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



Рисунок 7.1 Местоположение Самарской области на карте России



Рисунок 7.2 Административные центры Самарской области

#### *Административно-территориальное устройство*

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

- 10 городов областного значения
- 27 районов

#### *Муниципальное устройство*

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

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

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

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

*При написании раздела использовались следующие источники:*



1. [https://ru.wikipedia.org/wiki/Самарская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Самарская_область)

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

**РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2023 г. составила 642,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2022 г. снизилась на 386 млн рублей (37,5%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в декабре 2022 г. составила 74,9 млн человек, из них 72,1 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,8 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в ноябре 2022 г. составила 32,1 млн человек (95,2% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

В декабре 2022 г. 2,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2022 г. составила 145,0 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 544,2

тыс. человек, или на 0,37% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 573,7 тыс. человек, или на 0,39%). В январе-ноябре 2022 г. наряду с естественной убылью (-543,4) тыс. человек наблюдался и миграционный отток (-0,8) тыс. человек.

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

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

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

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

В ноябре 2022 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с ноябрем прошлого года составил 98,6 процента, с октябрём 2022 года – 95,0 процента. За одиннадцать месяцев предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 3,9 процента меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 3,2 млн рублей.

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

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

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

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

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

**Таблица 7.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

|  | Ноябрь<br>2022 г. | Ноябрь<br>2022 г. в % к |                   | Январь-<br>ноябрь<br>2022 г. | Январь-<br>ноябрь<br>2022 г.<br>в % к<br>январю-<br>ноябрю<br>2021 г. |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|---|
|  |                   | октябрю<br>2022 г.      | ноябрю<br>2021 г. |                              |   |
| Оборот организаций, млн. рублей  | 390933,6          | 99,3                    | 97,9              | 4150541,1                    | 106,0   |
| Индекс промышленного производства, %   | х                 | 95,0                    | 98,6              | х                            | 96,1  |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей: |                   |                         |                   |                              |   |
| добыча полезных ископаемых   | 35470,5           | 97,5                    | 75,0              | 489438,9                     | 109,8   |
| обрабатывающие производства  | 107038,6          | 100,1                   | 84,8              | 1147991,3                    | 94,8  |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха   | 12073,7           | 117,4                   | 101,3             | 113870,8                     | 97,2  |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений   | 3197,1            | 91,8                    | 66,8              | 39418,1                      | 80,9  |

|   | Ноябрь<br>2022 г. | Ноябрь<br>2022 г. в % к |                   | Январь-<br>ноябрь<br>2022 г. | Январь-<br>ноябрь<br>2022 г.<br>в % к<br>январю-<br>ноябрю<br>2021 г. |
|---|-------------------|-------------------------|-------------------|------------------------------|---|
|   |                   | октябрю<br>2022 г.      | ноябрю<br>2021 г. |                              |   |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей  | 27223,5           | 86,4                    | 97,6              | 247822,9                     | 100,6   |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)  | 89,5              | 69,8                    | 65,6              | 1662,6                       | 99,2  |
| в т.ч. индивидуальными застройщиками 1)   | 60,1              | 47,2                    | 54,5              | 1164,8                       | 118,5   |
| Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей: |                   |                         |                   |                              |   |
| транспортировка и хранение, млн. рублей   | 22267,6           | 97,2                    | 131,1             | 214953,0                     | 116,7   |
| деятельность в области информации и связи, млн. рублей  | 5469,7            | 102,5                   | 105,1             | 57767,8                      | 105,1   |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей  | 71220,8           | 100,52)                 | 99,22)            | 753293,4                     | 94,62)  |
| Оборот общественного питания, млн. рублей   | 3092,2            | 95,02)                  | 131,42)           | 31100,9                      | 117,62)   |
| Оборот оптовой торговли, млн. рублей  | 132453,2          | 101,42)                 | 114,82)           | 1309995,4                    | 95,12)  |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей  | 17974,4           | 101,52)                 | 104,92)           | 189869,9                     | 104,62)   |
| Объем бытовых услуг, млн. рублей  | 1915,0            | 99,82)                  | 105,02)           | 19993,7                      | 114,02)   |
| Индекс потребительских цен, %   | х                 | 100,0                   | 112,2             | х                            | 114,3   |
| Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %  | х                 | 100,6                   | 99,4              | х                            | 116,2   |
| Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек  | 10,7              | 97,5                    | 68,5              | х                            | х   |

- 1) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.
- 2) В сопоставимых ценах.
- 3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.
- 4) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

**Таблица 7.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

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

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

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

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

**Таблица 7.3 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

| Показатели   | ед.<br>изм.   | Январь-<br>сентябрь<br>2022 г. | Январь-сентябрь<br>2022 к январю-<br>сентябрю 2021 г.<br>(в %) |
|--|---------------|--------------------------------|--|
| Численность постоянного населения г.о. Самара (на 01.01.2022)                              | тыс.<br>чел.  | 1 136,7                        | (на 01.01.2021)<br>1 144,8                                     |
| Родилось   | чел.          | 7 512                          | 92,8   |
| Умерло   | чел.          | 12 485                         | 83,8   |
| Естественный прирост<br>(- убыль) населения  | чел.          | - 4 973                        | 73,0   |
| Оборот коммерческой деятельности 1)  | млрд.<br>руб. | 939,3                          | 108,5  |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем ви- | млрд.<br>руб. | 507,9                          | 113,6  |

| Показатели  | ед. изм.   | Январь-сентябрь 2022 г. | Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %) |
|---|------------|-------------------------|--|
| дам экономической деятельности 1)   |            |                         |  |
| из него:  |            |                         |  |
| промышленное производство (В,С,Д,Е) всего, в том числе:   | млрд. руб. | 323,5                   | 115,7  |
| - добыча полезных ископаемых  | млрд. руб. | 10,4                    | 108,7  |
| - обрабатывающие производства   | млрд. руб. | 267,1                   | 121,2  |
| - обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха   | млрд. руб. | 30,7                    | 98,0   |
| - водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                  | млрд. руб. | 15,3                    | 83,4   |
| Индекс промышленного производства   | %          | х                       | 105,5  |
| в том числе:  |            |                         |  |
| - добыча полезных ископаемых  | %          | х                       | 107,4  |
| - обрабатывающие производства   | %          | х                       | 109,7  |
| - обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха   | %          | х                       | 97,2   |
| - водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                  | %          | х                       | 81,2   |
| Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «строительство»1)                                  | млрд. руб. | 21,1                    | 106,8  |
| Введено в действие общей площади жилых домов  | тыс. кв.м  | 515,2                   | 97,8   |
| Сводный индекс потребительских цен на все товары и услуги в целом по Самарской области (сентябрь 2022 г. к декабрю 2021 г.) | %          | х                       | 111,3  |
| Оборот розничной торговли   | млрд. руб. | 270,3                   | 93,82)   |
| Оборот общественного питания  | млрд. руб. | 12,6                    | 115,12)  |
| Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат)1)  | млрд. руб. | 100,4                   | 81,7   |
| Среднемесячная начисленная заработная плата1)   | руб.       | 57 179                  | 111,4  |

| Показатели  | ед. изм.  | Январь-сентябрь 2022 г. | Январь-сентябрь 2022 к январю-сентябрю 2021 г. (в %) |
|---|-----------|-------------------------|--|
| Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (по состоянию на 01.10.2022 г.) | млн. руб. | 0                       | х  |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по состоянию на 01.10.2022г.)          | чел.      | 3 738                   | 77,3   |
| Уровень безработицы относительно трудоспособного населения                                    | %         | Сентябрь 2022<br>0,58   | Сентябрь 2021<br>0,74                                |

1) – по крупным и средним организациям

2) – в сопоставимых ценах

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

- *Благоустройство общественных пространств.*

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

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

- *Ремонт автомобильных дорог.*

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

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

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

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

- ремонт 30 участков дорог картами свыше 100 п. м. общей протяженностью 49,45 км на общую сумму 1 057,08 млн. руб.;
- комплексный ремонт автомобильной дороги в рамках переходящего с 2021 года объекта (Волжский проспект от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 50 по Волжскому проспекту) протяженностью 2,09 км на сумму 106,95 млн. руб.;

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

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



- Северо-Восточная магистраль от д. № 33 по ул. Лесной до д. № 1А по ул. Соколова (15 опор);
  - ул. Куйбышева от д. № 2 по ул. Вилоновской до д. № 157 по ул. Куйбышева (12 опор);
3. Ремонт трамвайного межпутья на 3 объектах на сумму 30,42 млн. руб. (вне БКД), в том числе:
- ул. Аэродромная от ул. Промышленности до ул. Партизанской;
  - ул. Партизанская от ул. Тухачевского до ул. Аэродромной;
  - ул. Гагарина от ул. Промышленности до ул. Двадцать второго Партсъезда.

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

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

В 2022 году приоритетным направлениям 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:

- Доловский переулок, д. 15 (5 групп на 85 мест, из них 40 ясельные);
- ул. Запорожская, д. 28 (6 групп на 143 места, из них 50 ясельные).

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

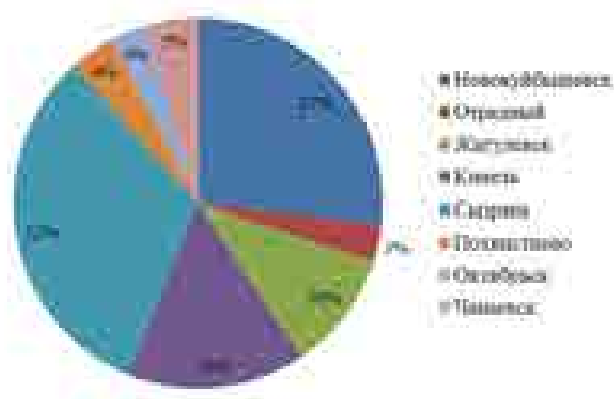
- ул. Подшипниковая, д. 27 в Октябрьском районе на 112 мест (из них 21 ясельное);
- ул. Ташкентская / Московское шоссе в Кировском районе на 132 места (из них 60 ясельных);
- дошкольное отделение школы №26 в районе Пятой просеки на 75 мест (из них 25 для детей ясельного возраста).

При написании раздела использовались следующие источники:

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

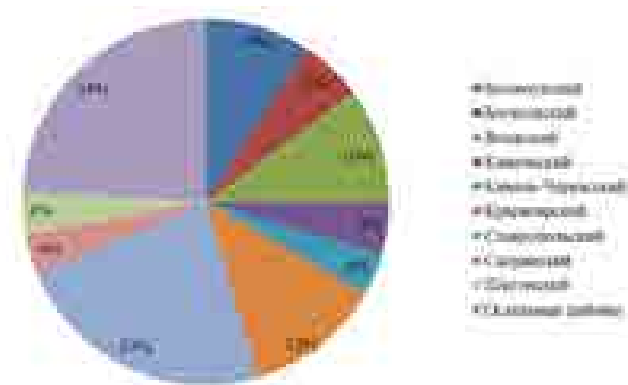
## **СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. ТОЛЬЯТТИ**

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



**Рисунок 7.3** Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости на продажу в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения (без Самары и Тольятти), % от кол-ва в шт., 2 квартал 2022 г.

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

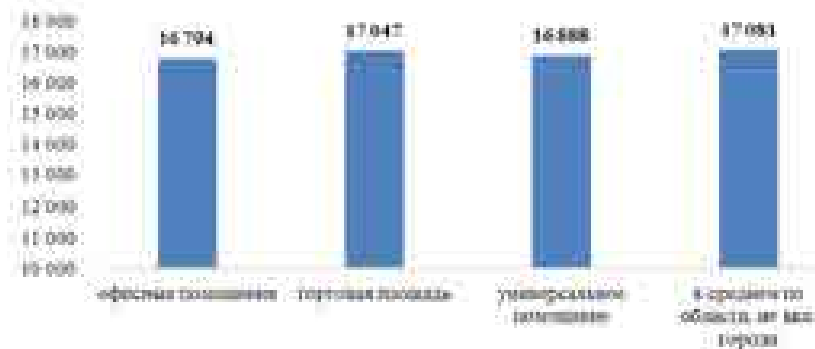


**Рисунок 7.4** Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости на продажу в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2022 г.

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



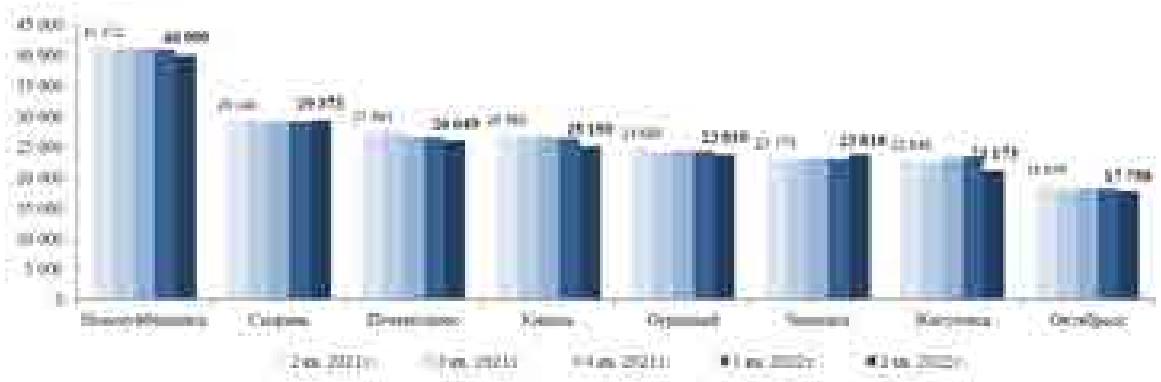
**Рисунок 7.5** Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей на продажу в районах и городах Самарской области (без г. Самара и г. Тольятти), 2021-2022 гг., руб./кв.м  
 Коммерческая недвижимость в муниципальных районах Самарской области во 2 квартале 2022 года предлагаются в среднем по 17,08 тыс. руб./кв.м, офисные - по 16,7 тыс. руб./кв.м, универсальные – по 16,8 тыс. руб./кв.м, а торговые – по 17,04 тыс. руб./кв.м.



**Рисунок 7.6** Среднее значение цены предложения коммерческих площадей на продажу в муниципальных районах Самарской области (без городов), 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

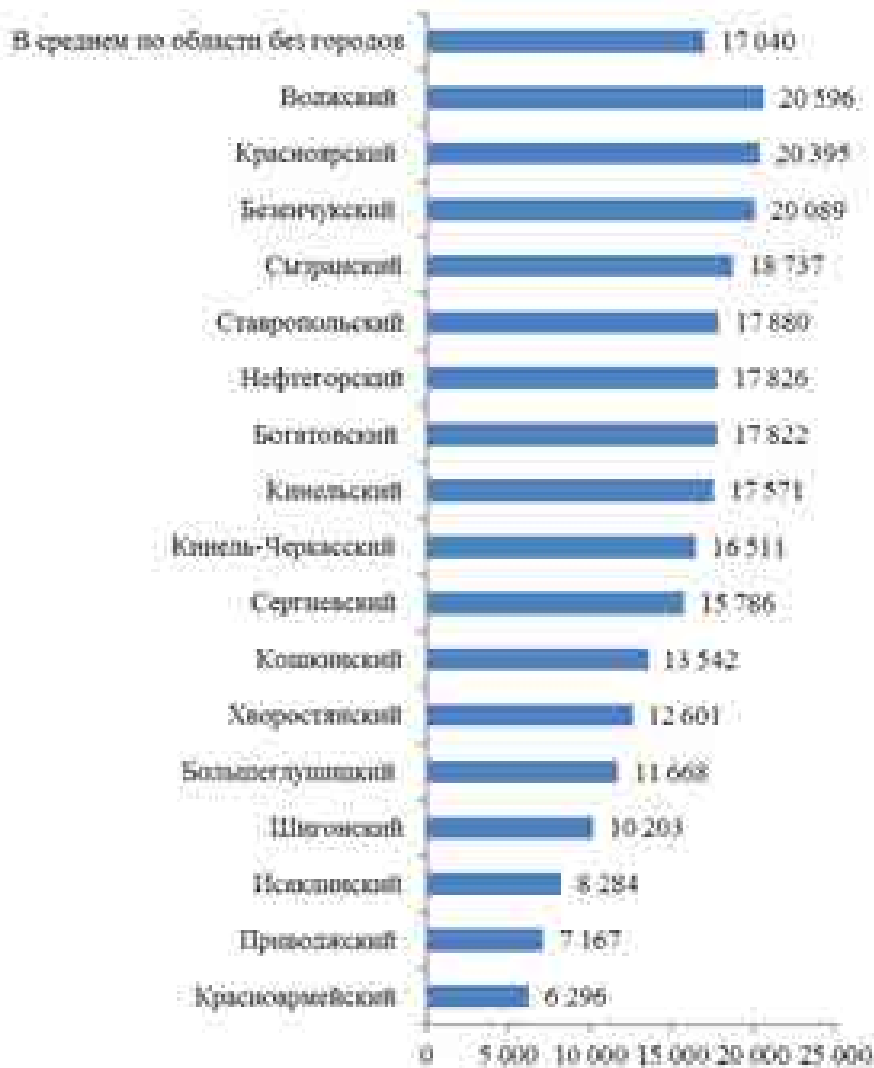
Уровень цен существенно зависит от местоположения объектов. В частности, сельских населенных пунктах области средняя цена на торгово-офисные площади более чем в 2 раза ниже, чем в городах областного подчинения и ПГТ.

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



**Рисунок 7.7** Динамика среднего значения цены предложения коммерческой недвижимости на продажу в городах областного подчинения (без г. Тольятти), 2021-2022 гг., руб./кв.м

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



**Рисунок 7.8 Среднее значение цены предложения коммерческой недвижимости на продажу в районах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м**

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

**Таблица 7.4 Сводные показатели в сегменте продажи торгово-офисной недвижимости в Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 года, руб./кв.м**

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



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

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

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

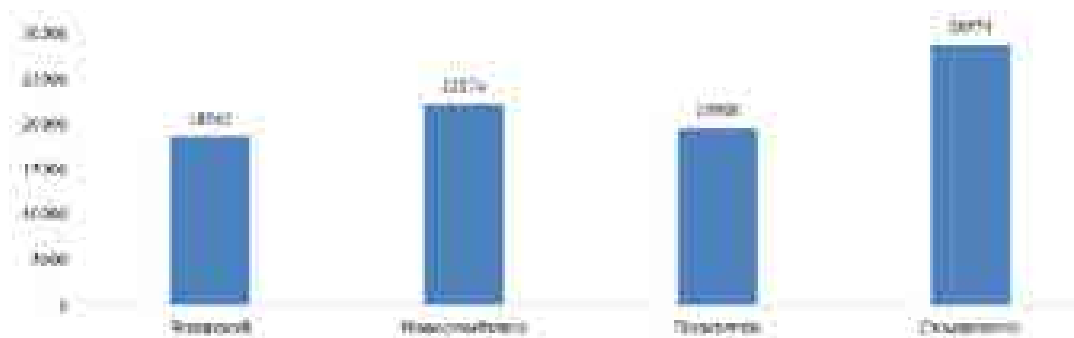
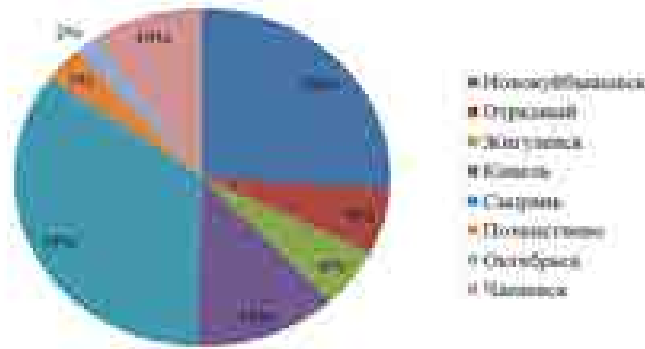


Рисунок 7.9 Среднее значение цены предложения коммерческой недвижимости на продажу в населенных пунктах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м

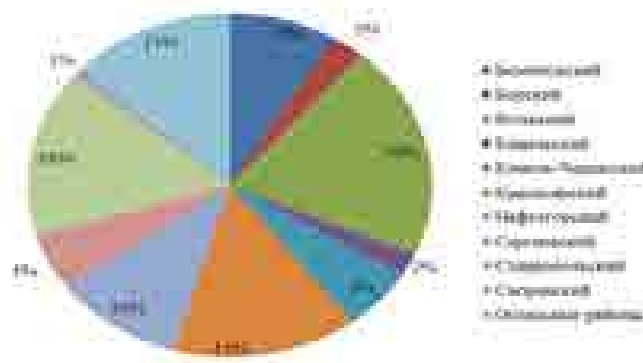
## СЕГМЕНТ АРЕНДЫ ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И ГОРОДАХ ОБЛАСТНОГО ПОДЧИНЕНИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ Г. ТОЛЬЯТТИ

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



**Рисунок 7.10** Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости в аренду в городах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения (без Тольятти), % от кол-ва в шт., 2 квартал 2022 г.

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



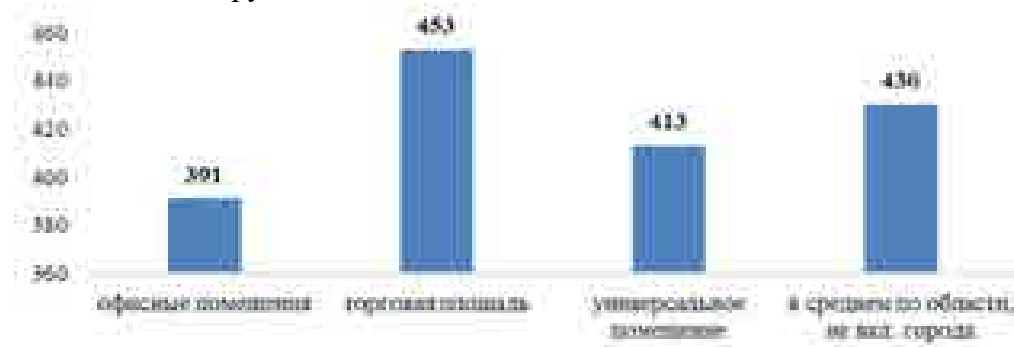
**Рисунок 7.11** Структура экспозиции торгово-офисной недвижимости в аренду в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2022 г.

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



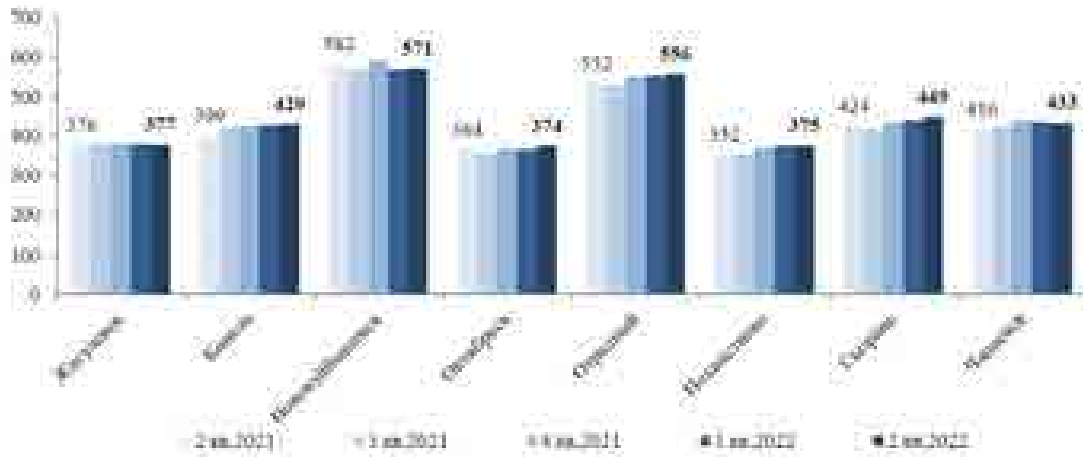
**Рисунок 7.12** Динамика средней арендной ставки коммерческих площадей в районах и городах в Самарской области (без г. Тольятти и г. Самара), 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

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



**Рисунок 7.13** Среднее значение арендной ставки на коммерческие площади в муниципальных районах Самарской области (без городов), 2 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

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



**Рисунок 7.14 Среднее значение арендной ставки коммерческой недвижимости в городах областного подчинения Самарской области, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.**

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

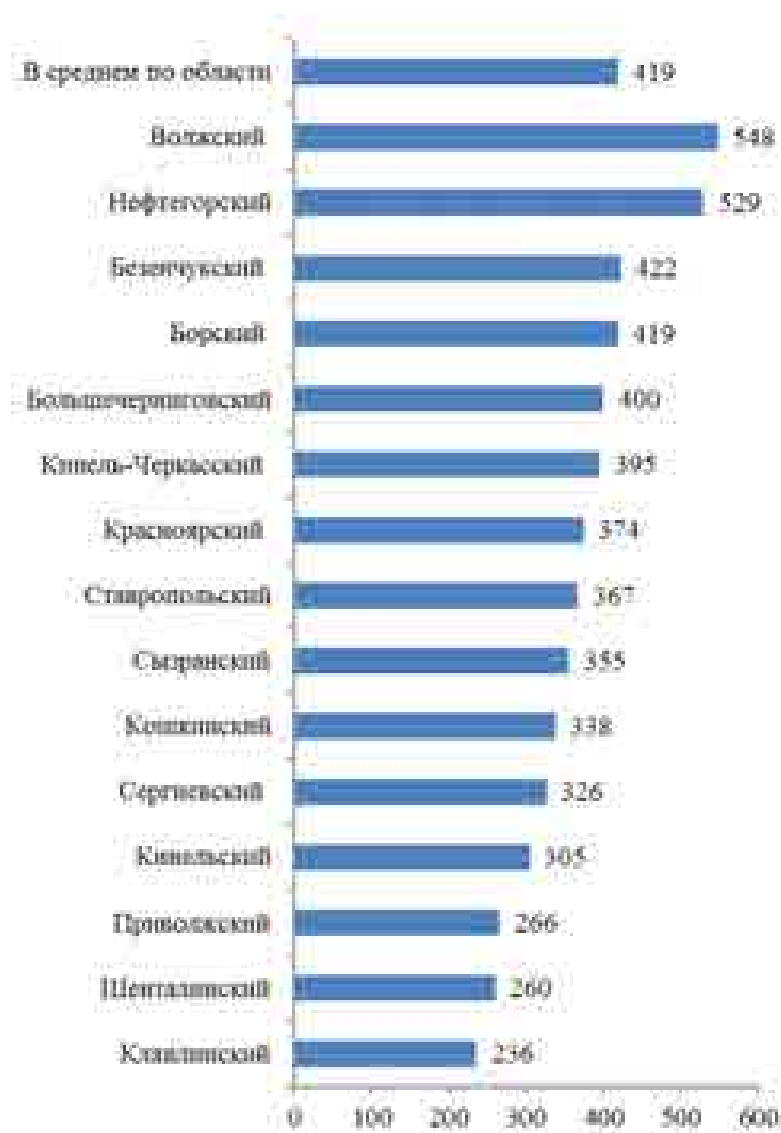


Рисунок 7.15 Средние арендные ставки на коммерческую недвижимость в районах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

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

**Таблица 7.5 Сводные показатели в сегменте аренды торгово-офисной недвижимости в Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 года, руб./кв.м/мес.**

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

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

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

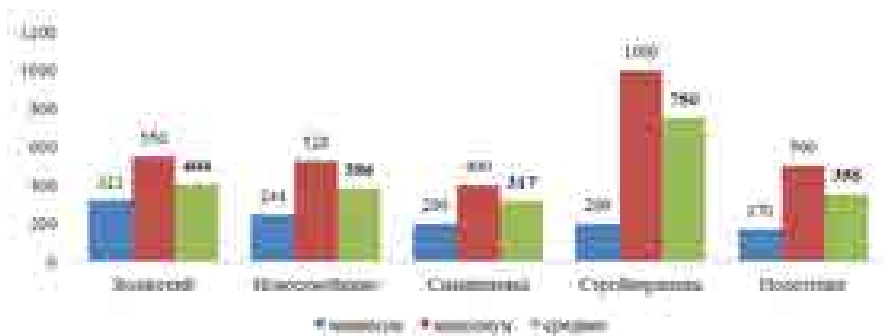


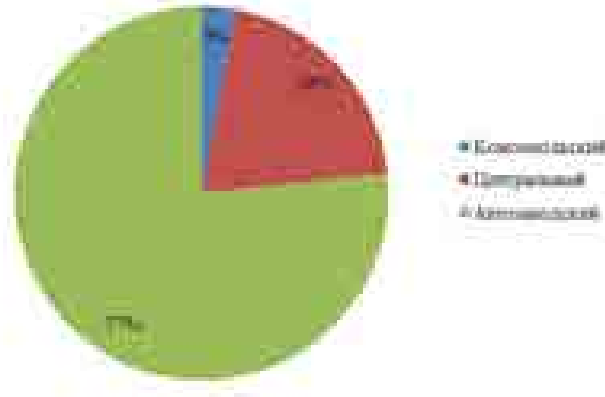
Рисунок 7.16 Минимальное, максимальное, среднее значение арендной ставки на коммерческую недвижимость в населенных пунктах Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г., руб./кв.м/мес.

**Таблица 7.6 Основные источники информации по рынку коммерческой недвижимости Самарской области по состоянию на 2 квартал 2022 г.**

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

### РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ Г. ТОЛЬЯТТИ

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

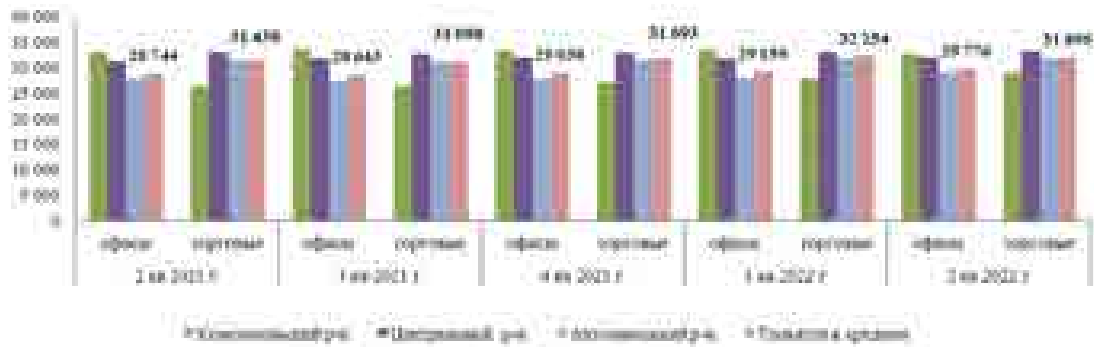


**Рисунок 7.17 Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.**

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

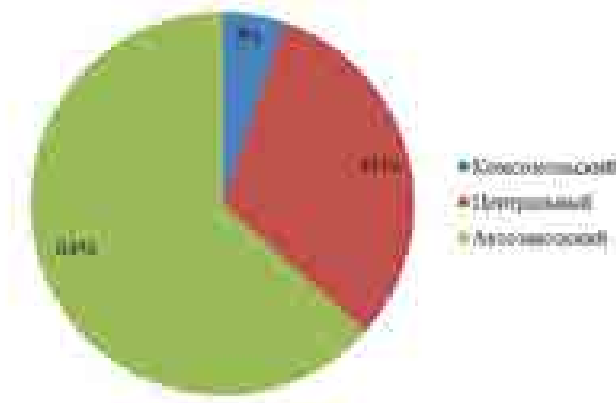
По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте продажи в Автозаводском районе средние цены на офисы и торговые помещения составляют 29,06 тыс. руб./кв.м и 31,7 тыс. руб./кв.м соответственно. В Комсомольском районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 32,6 тыс. руб./кв.м и 28,9 тыс. руб./кв.м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





**Рисунок 7.18** Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей в продажу в Тольятти по административным районам, 2021-2022гг., руб./кв.м

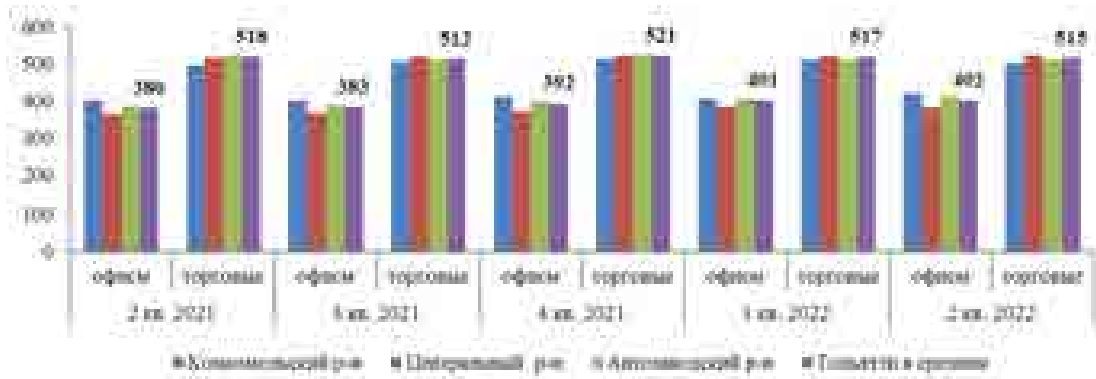
По состоянию на 2 квартал 2022 года в сегменте аренды торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 64% на Автозаводский район.



**Рисунок 7.19** Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2022 г., % от общего количества в шт.

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

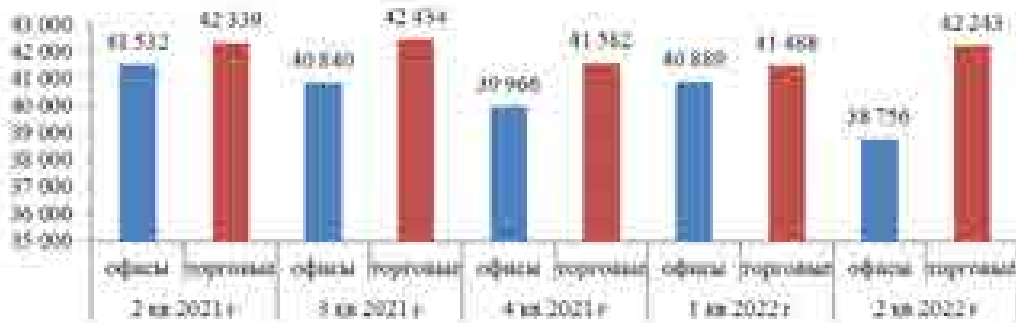
Во 2 квартале в 2022 году в сегменте аренды в г. Тольятти коммерческая недвижимость предлагается в зависимости от района: в Комсомольском районе офисные помещения в среднем по 420 руб./кв.м/мес., торговые – 503 руб./кв.м/мес., в Центральном районе офисы предлагают в аренду по 380 руб./кв.м/мес., торговые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



**Рисунок 7.20** Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки коммерческих площадей в Тольятти в аренду по административным районам, 2021-2022 гг., руб./кв.м/мес.

**РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. НОВОКУЙБЫШЕВСК**

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



**Рисунок 7.21** Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей в продажу в г. Новокуйбышевск, 2021-2022гг., руб./кв.м

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

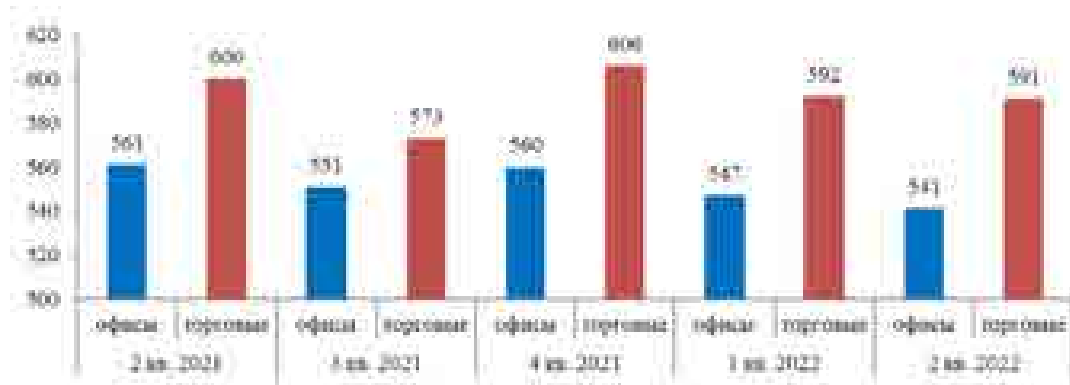


Рисунок 7.22 Динамика среднего значения арендной ставки коммерческих площадей в г. Новокуйбышевск, 2021-2022гг., руб./кв.м

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

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

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

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

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

#### **7.3.4 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки**

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

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

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

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

| №, п./п. | Наименование                | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|-----------------------------|---|---|---|---|---|
| 1        | Источник информации*        | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>                                 | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>                               | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>                                 | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>                                 | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>                                 |
| 2        | Описание                    | Административное  | Административное  | Административное  | Административное  | Административное  |
| 3        | Условия прод./предл.        | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| 4        | Дата прод./предл.           | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   |
| 5        | Передаваемые права          | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
| 6        | Условия финансирования      | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Местоположение              | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3 |
| 8        | Площадь, кв.м.              | 148,80  | 96,00   | 250,00  | 102,00  | 52,00   |
| 9        | Стоимость, руб. с НДС       | 6 500 000,00  | 5 500 000,00  | 7 500 000,00  | 4 284 000,00  | 2 800 000,00  |
| 10       | Стоимость, руб./кв.м. с НДС | 43 682,80   | 57 291,67   | 30 000,00   | 42 000,00   | 53 846,15   |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-39-0323-03  
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.

|    |                                  |   |   |   |   |   |
|----|----------------------------------|---|---|---|---|---|
| 11 | Стоимость,<br>руб./кв.м. без НДС | 43 682,80   | 47 743,06   | 30 000,00   | 42 000,00   | 44 871,79   |
| 12 | Состояние                        | Без отделки   | Хорошее (среднее -<br>стандартная отделка)  | Хорошее (среднее -<br>стандартная отделка)  | Без отделки   | Хорошее (среднее -<br>стандартная отделка)  |
| 13 | Функциональное<br>назначение     | Офисное   | Офисное   | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| 14 | Ссылка на источник               | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/271301582/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/271301582/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/276988435/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/276988435/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/269053109/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/269053109/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275548278/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275548278/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/265959229/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/265959229/</a> |

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

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



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

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

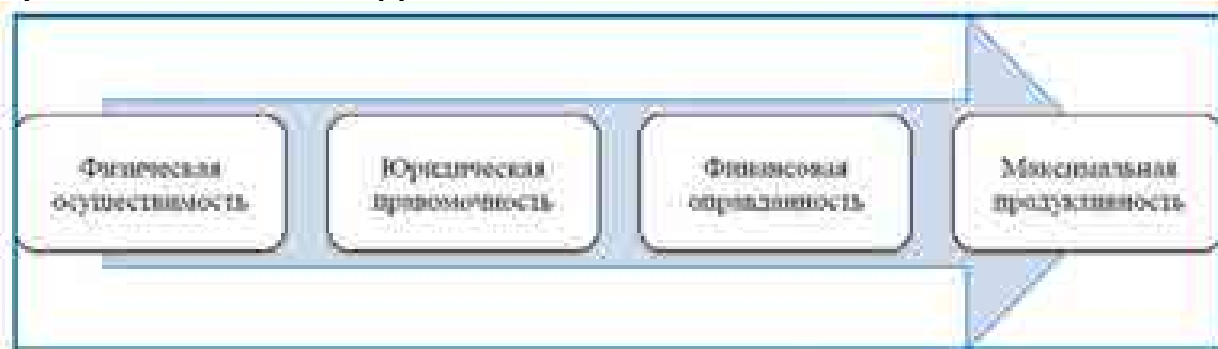
Диапазон цен предложений на продажу составляет от 30 000,00 руб. за один квадратный метр до 48 000,00 руб. за один квадратный метр.

## 8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

### Процесс анализа наиболее эффективного использования



*Источник: методическая литература*

### Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

### Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

- торговое;
- офисное.

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

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

### Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

#### **Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.**

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

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

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

#### **Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки**

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

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

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

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

## 9 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

### 9.2 Общие понятия и определения

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

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

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

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

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оце-

ночной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода



оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

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

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

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

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

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

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

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

### 9.3.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

### 9.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-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. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

#### Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;

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

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

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

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

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

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

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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



### 9.3.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

#### 9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

**Затратный подход** показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка. Несмотря на кажущуюся возможность широкого использования, затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, *Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.*

При анализе рынка офисных помещений и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеиз-

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

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, ***Оценщик счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

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

## **10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади.

## 10.1 Объекты-аналоги

| №, п./п. | Наименование                  | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|-------------------------------|---|---|---|---|---|
| 1        | Источник информации*          | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   |
| 2        | Описание                      | Административное  | Административное  | Административное  | Административное  | Административное  |
| 3        | Условия прод./предл.          | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| 4        | Дата прод./предл.             | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   |
| 5        | Передаваемые права            | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
| 6        | Условия финансирования        | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Местоположение                | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29                                   | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8                                     | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25                                   | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29                                   | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3                                   |
| 8        | Площадь, кв.м.                | 148,80  | 96,00   | 250,00  | 102,00  | 52,00   |
| 9        | Стоимость, руб. с НДС         | 6 500 000,00  | 5 500 000,00  | 7 500 000,00  | 4 284 000,00  | 2 800 000,00  |
| 10       | Стоимость, руб./кв.м. с НДС   | 43 682,80   | 57 291,67   | 30 000,00   | 42 000,00   | 53 846,15   |
| 11       | Стоимость, руб./кв.м. без НДС | 43 682,80   | 47 743,06   | 30 000,00   | 42 000,00   | 44 871,79   |
| 12       | Состояние                     | Без отделки   | Хорошее (среднее - стандартная отделка)   | Хорошее (среднее - стандартная отделка)   | Без отделки   | Хорошее (среднее - стандартная отделка)   |
| 13       | Функциональное назначение     | Офисное   | Офисное   | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| 14       | Ссылка на источник            | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/271301582/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/271301582/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/276988435/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/276988435/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/269053109/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/269053109/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275548278/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/275548278/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/265959229/">https://tolyatti.cian.ru/sale/commercial/265959229/</a> |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-39-0323-03  
Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ  
ПОДХОДОМ  
Объект оценки: Нежилое помещение общей площадью 598,60 кв.м.

---

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

## 10.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

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

В рамках данного отчета корректировка составит – 6%.

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Март 2023 г. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

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

#### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

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



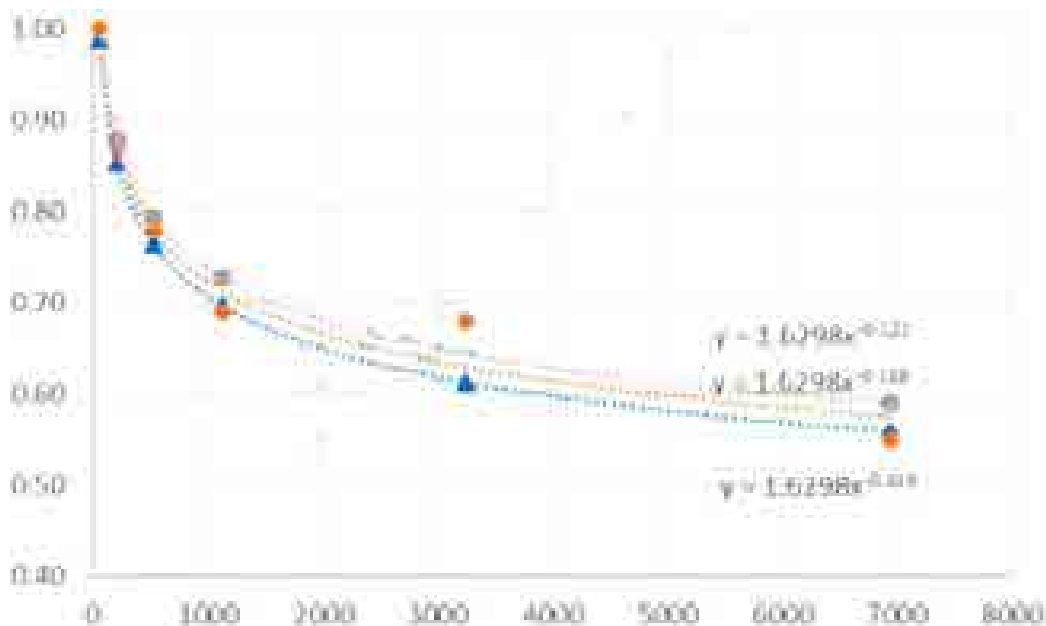


Рисунок 138. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

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

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

**Матрица коэффициентов**

**Таблица 408** Установленные удельные цены объектов в различных состояниях

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

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

Корректировка на этаж расположения.

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

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

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

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

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

### 10.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

| № | Критерии сравнения                                | Объект оценки   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  | Аналог 5  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Адрес местонахождения                             | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3 |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб. с НДС        |   | 6 500 000   | 5 500 000   | 7 500 000   | 4 284 000   | 2 800 000   |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                             | 598,60  | 148,80  | 96,00   | 250,00  | 102,00  | 52,00   |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м с НДС   |   | 43 682,80   | 57 291,67   | 30 000,00   | 42 000,00   | 53 846,15   |
|   | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС |   | 43 682,80   | 47 743,06   | 30 000,00   | 42 000,00   | 44 871,79   |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м                       |   | 41 659,53   |   |   |   |   |
|   | <b>Коэффициент вариации</b>                       |   | <b>16,43%</b>   |   |   |   |   |
| 6 | Имущественные права                               | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   | собственность   |
|   | Корректировка                                     |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|   | Корректировка ед. цены                            |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|   | Скорректированная ед. цена                        |   | 43 682,80   | 47 743,06   | 30 000,00   | 42 000,00   | 44 871,79   |
| 7 | Условия сделки (корректировка на торг)            | цена сделки   | цена предложения  | цена предложения  | цена предложения  | цена предложения  | цена предложения  |
|   | Корректировка                                     |   | -7,50%  | -7,50%  | -7,50%  | -7,50%  | -7,50%  |
|   | Корректировка ед. цены                            |   | -3 276,21   | -3 580,73   | -2 250,00   | -3 150,00   | -3 365,38   |

|           |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------|---|---|---|---|---|---|---|
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 40 406,59   | 44 162,33   | 27 750,00   | 38 850,00   | 41 506,41   |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 40 406,59   | 44 162,33   | 27 750,00   | 38 850,00   | 41 506,41   |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки  | на дату оценки  | на дату оценки  | на дату оценки  | на дату оценки  | на дату оценки  |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 40 406,59   | 44 162,33   | 27 750,00   | 38 850,00   | 41 506,41   |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й Б квартал, ул. Фрунзе, 8 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 25 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 5-й квартал, Юбилейная ул., 29 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, Новый проезд, 3 |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 40 406,60   | 44 162,30   | 27 750,00   | 38 850,00   | 41 506,40   |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   | Хорошее   |
|           | Корректировка   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |

|           |  |   |                  |   |   |                  |   |
|-----------|--|---|------------------|---|---|------------------|---|
|           | Скорректированная ед. цена                         |   | 40 406,60        | 44 162,30                               | 27 750,00                               | 38 850,00        | 41 506,40                               |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                               | 598,60                                  | 148,8            | 96,0                                    | 250,0                                   | 102,0            | 52,0                                    |
|           | свободный член                                     | 1,6298                                  | 1,6298           | 1,6298                                  | 1,6298                                  | 1,6298           | 1,6298                                  |
|           | степень  | -0,1180                                 | -0,1180          | -0,1180                                 | -0,1180                                 | -0,1180          | -0,1180                                 |
|           | у  | 0,7664                                  | 0,9032           | 0,9511                                  | 0,8495                                  | 0,9443           | 1,0225                                  |
|           | Корректировка                                      |   | <b>-15,15%</b>   | <b>-19,42%</b>                          | <b>-9,78%</b>                           | <b>-18,84%</b>   | <b>-25,05%</b>                          |
|           | Корректировка ед. цены                             |   | <b>-6 121,60</b> | <b>-8 576,32</b>                        | <b>-2 713,95</b>                        | <b>-7 319,34</b> | <b>-10 397,35</b>                       |
|           | Скорректированная ед. цена                         |   | 34 285,00        | 35 585,98                               | 25 036,05                               | 31 530,66        | 31 109,05                               |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                 | Хорошее (среднее - стандартная отделка) | Без отделки      | Хорошее (среднее - стандартная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная отделка) | Без отделки      | Хорошее (среднее - стандартная отделка) |
|           | Корректировка                                      |   | <b>26,00%</b>    | <b>0,00%</b>                            | <b>0,00%</b>                            | <b>26,00%</b>    | <b>0,00%</b>                            |
|           | Корректировка ед. цены                             |   | <b>8 914,10</b>  | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                             | <b>8 197,97</b>  | <b>0,00</b>                             |
|           | Скорректированная ед. цена                         |   | <b>43 199,10</b> | <b>35 585,98</b>                        | <b>25 036,05</b>                        | <b>39 728,63</b> | <b>31 109,05</b>                        |
|           | <b>Этаж расположения</b>                           | 7                                       | 6                | 7                                       | 2                                       | 3                | 3                                       |
|           | <b>Корректировка</b>                               |   | <b>0,00%</b>     | <b>0,00%</b>                            | <b>0,00%</b>                            | <b>0,00%</b>     | <b>0,00%</b>                            |
|           | Корректировка ед. цены                             |   | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>                             | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                             |
|           | Скорректированная ед. цена                         |   | <b>43 199,10</b> | <b>35 585,98</b>                        | <b>25 036,05</b>                        | <b>39 728,63</b> | <b>31 109,05</b>                        |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                        |   | <b>34 931,76</b> |   |   |                  |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                        |   | <b>20,46%</b>    |   |   |                  |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>               | 12,00                                   | 3                | 2                                       | 2                                       | 3                | 2                                       |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b> |   | <b>-483,7</b>    | <b>-12 157,1</b>                        | <b>-4 964,0</b>                         | <b>-2 271,4</b>  | <b>-13 762,7</b>                        |

|    |  |           |          |          |          |          |          |
|----|--|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 17 | Относительная величина внесенных корректировок                   |           | -1,11%   | -21,22%  | -16,55%  | -5,41%   | -25,56%  |
|    |  | 1,00      | 0,250    | 0,167    | 0,167    | 0,250    | 0,167    |
|    |  | 25,96     | 4,000    | 5,988    | 5,988    | 4,000    | 5,988    |
| 18 | Удельный вес   | 1,00      | 0,154    | 0,231    | 0,231    | 0,154    | 0,231    |
| 19 | Удельная стоимость   |           | 6 652,66 | 8 220,36 | 5 783,33 | 6 118,21 | 7 186,19 |
| 20 | Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м | 33 960,75 |          |          |          |          |          |

### 10.3 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

| № п/п | Наименование помещения                   | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки  | Общая площадь, кв.м. | Средняя цена 1 м <sup>2</sup> общей площади объектов-аналогов, руб. | Справедливая стоимость объекта по сравнительному подходу, руб. | Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. |
|-------|--|--------------------|---|----------------------|---|--|---|
| 1     | Нежилое помещение,<br>63:09:0101182:1323 | 63:09:0101182:1323 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 | 598,60               | 33 960,75   | 20 328 904,95  | 20 328 904,95   |
|       | <b>Итого:</b>                            |                    |   | <b>598,60</b>        |   | <b>20 328 904,95</b>   | <b>20 328 904,95</b>  |

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 16 марта 2023 года без НДС составляет:

**20 328 904,95 руб. (Двадцать миллионов триста двадцать восемь тысяч девятьсот четыре рубля 95 копеек)**

## 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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



## 11.1 Объекты-аналоги по аренде

| №, п./п. | Наименование                             | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|--|---|---|---|---|---|
| 1        | Источник информации*                     | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   | <a href="http://www.cian.ru">http://www.cian.ru</a>   |
| 2        | Описание                                 | Административное  | Административное  | Административное  | Административное  | Административное  |
| 3        | Условия прод./предл.                     | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| 4        | Дата прод./предл.                        | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   | Март 2023   |
| 5        | Передаваемые права                       | аренда  | аренда  | аренда  | аренда  | аренда  |
| 6        | Условия финансирования                   | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Местоположение                           | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 7-й квартал, Юбилейная ул., 37А                                  | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, просп. Степана Разина, 36А                        | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, Революционная ул., 28А                              | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 51                                   | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 4-й квартал, Юбилейная ул., 1А                                   |
| 8        | Площадь, кв.м.                           | 100,00  | 116,00  | 78,00   | 334,00  | 64,00   |
| 9        | Арендная плата, руб./кв.м. в год         | 4 800,00  | 4 138,00  | 4 616,00  | 3 593,00  | 3 282,00  |
| 10       | Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС | 4 000,00  | 4 138,00  | 4 616,00  | 2 994,17  | 3 282,00  |
| 11       | Состояние                                | Хорошее (среднее - стандартная отделка)   | Хорошее (среднее - стандартная отделка)   | Хорошее (среднее - стандартная отделка)   | Хорошее (среднее - стандартная отделка)   | Хорошее (среднее - стандартная отделка)   |
| 12       | Функциональное назначение                | Офисное   | Офисное   | Офисное   | Офисное   | Офисное   |
| 13       | Ссылка на источник                       | <a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/269346988/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/269346988/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/271035713/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/271035713/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273991891/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/273991891/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/251103184/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/251103184/</a> | <a href="https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/277700178/">https://tolyatti.cian.ru/rent/commercial/277700178/</a> |

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

## 11.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

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

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

### Объем передаваемых прав

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

### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

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

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

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

#### Корректировка на дату выставления на торги

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

#### Корректировка на местоположение объекта

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

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

#### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

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

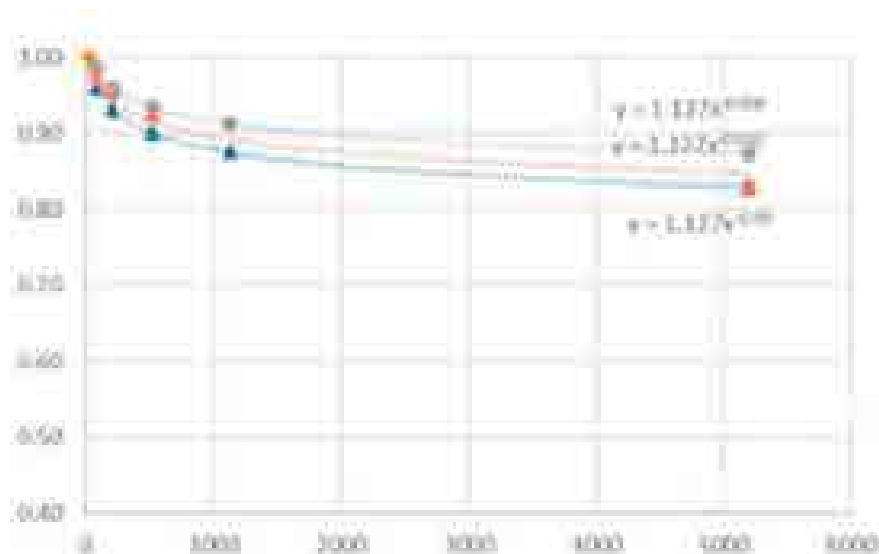


Рисунок 140. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения 500, 1000 тыс чел., арендные ставки. Доверительный интервал

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

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

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

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

### Матрица коэффициентов

Таблица 408. Сопоставление удельных цен объектов в различных состояниях. Аналог.

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

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

### 11.2.1 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок.

| № | Критерии сравнения                                | Объект оценки  | Аналог 1   | Аналог 2   | Аналог 3   | Аналог 4  | Аналог 5  |
|---|---|--|--|--|--|---|---|
| 1 | Адрес местонахождения                             | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18, 20 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 7-й квартал, Юбилейная ул., 37А | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, просп. Степана Разина, 36А | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, Революционная ул., 28А | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 51 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 4-й квартал, Юбилейная ул., 1А |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год  |  | 4 800  | 4 138  | 4 616  | 3 593   | 3 282   |
| 3 | Площадь объекта, кв.м                             | 598,60   | 100,00   | 116,00   | 78,00  | 334,00  | 64,00   |
| 4 | Цена предложения по объявлению, руб. с НДС в год  |  | <b>4 800,00</b>  | <b>4 138,00</b>  | <b>4 616,00</b>  | <b>3 593,00</b>   | <b>3 282,00</b>   |
|   | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС |  | <b>4 000,00</b>  | <b>4 138,00</b>  | <b>4 616,00</b>  | <b>2 994,17</b>   | <b>3 282,00</b>   |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м                       |  | <b>3 806,03</b>  |  |  |   |   |
|   | <b>Коэффициент вариации</b>                       |  | <b>17,32%</b>  |  |  |   |   |
| 6 | Имущественные права                               | аренда   | аренда   | аренда   | аренда   | аренда  | аренда  |
|   | Корректировка                                     |  | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>  | <b>0,00%</b>  |
|   | Корректировка ед. цены                            |  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>   |
|   | Скорректированная ед. цена                        |  | 4 000,00   | 4 138,00   | 4 616,00   | 2 994,17  | 3 282,00  |
| 7 | Условия сделки (корректировка на торг)            | цена сделки  | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения   | цена предложения  | цена предложения  |
|   | Корректировка                                     |  | <b>-7,50%</b>  | <b>-7,50%</b>  | <b>-7,50%</b>  | <b>-7,50%</b>   | <b>-7,50%</b>   |

|           |   |  |  |  |  |   |   |
|-----------|---|--|--|--|--|---|---|
|           | Корректировка ед. цены                                |  | -300,00  | -310,35  | -346,20  | -224,56   | -246,15   |
|           | Скорректированная ед. цена                            |  | 3 700,00   | 3 827,65   | 4 269,80   | 2 769,61  | 3 035,85  |
| <b>8</b>  | <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>        | типичные, рыночные   | типичные, рыночные   | типичные, рыночные   | типичные, рыночные   | типичные, рыночные  | типичные, рыночные  |
|           | Корректировка   |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |  | 3 700,00   | 3 827,65   | 4 269,80   | 2 769,61  | 3 035,85  |
| <b>9</b>  | <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b> | на дату оценки   | на дату оценки   | на дату оценки   | на дату оценки   | на дату оценки  | на дату оценки  |
|           | Корректировка   |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |  | 3 700,00   | 3 827,65   | 4 269,80   | 2 769,61  | 3 035,85  |
| <b>10</b> | <b>Местоположение</b>                                 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18, 20 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 7-й квартал, Юбилейная ул., 37А | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 3-й А квартал, просп. Степана Разина, 36А | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, Революционная ул., 28А | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 1-й квартал, ул. Свердлова, 51 | Самарская область, Тольятти, р-н Автозаводский, мкр. 4-й квартал, Юбилейная ул., 1А |
|           | Корректировка   |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%   |
|           | Корректировка ед. цены                                |  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00  | 0,00  |
|           | Скорректированная ед. цена                            |  | 3 700,00   | 3 827,70   | 4 269,80   | 2 769,60  | 3 035,90  |
| <b>11</b> | <b>Физическое состояние</b>                           | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее  | Хорошее   | Хорошее   |
|           | Корректировка   |  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%   |

|           |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------|---|---|---|---|---|---|---|
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 700,00                                | 3 827,70                                | 4 269,80                                | 2 769,60                                | 3 035,90                                |
| <b>12</b> | <b>Площадь, кв.м</b>                                  | 598,60                                  | 100,0                                   | 116,0                                   | 78,0                                    | 334,0                                   | 64,0                                    |
|           | свободный член  | 1,1270                                  | 1,1270                                  | 1,1270                                  | 1,1270                                  | 1,1270                                  | 1,1270                                  |
|           | степень   | -0,0330                                 | -0,0330                                 | -0,0330                                 | -0,0330                                 | -0,0330                                 | -0,0330                                 |
|           | у   | 0,9126                                  | 0,9681                                  | 0,9634                                  | 0,9761                                  | 0,9303                                  | 0,9825                                  |
|           | Корректировка   |   | -5,73%                                  | -5,27%                                  | -6,51%                                  | -1,90%                                  | -7,11%                                  |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | -212,01                                 | -201,72                                 | -277,96                                 | -52,62                                  | -215,85                                 |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 487,99                                | 3 625,98                                | 3 991,84                                | 2 716,98                                | 2 820,05                                |
| <b>13</b> | <b>Тип отделки</b>                                    | Хорошее (среднее - стандартная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная отделка) | Хорошее (среднее - стандартная отделка) |
|           | Корректировка   |   | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                   | 0,00%                                   |
|           | Корректировка ед. цены                                |   | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    | 0,00                                    |
|           | Скорректированная ед. цена                            |   | 3 487,99                                | 3 625,98                                | 3 991,84                                | 2 716,98                                | 2 820,05                                |
|           | Среднее значение, руб./кв.м                           |   | 3 328,57                                |   |   |   |   |
| <b>14</b> | <b>Коэффициент вариации</b>                           |   | 16,36%                                  |   |   |   |   |
| <b>15</b> | <b>Число внесенных корректировок</b>                  | 10,00                                   | 2                                       | 2                                       | 2                                       | 2                                       | 2                                       |
| <b>16</b> | <b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>    |   | -512,0                                  | -512,0                                  | -624,2                                  | -277,2                                  | -462,0                                  |
| <b>17</b> | <b>Относительная величина внесенных корректировок</b> |   | -10,67%                                 | -12,37%                                 | -13,52%                                 | -7,72%                                  | -14,08%                                 |
|           |   | 1,00                                    | 0,200                                   | 0,200                                   | 0,200                                   | 0,200                                   | 0,200                                   |
|           |   | 25,00                                   | 5,000                                   | 5,000                                   | 5,000                                   | 5,000                                   | 5,000                                   |
| <b>18</b> | <b>Удельный вес</b>                                   | 1,00                                    | 0,200                                   | 0,200                                   | 0,200                                   | 0,200                                   | 0,200                                   |



|    |  |          |        |        |        |        |        |
|----|--|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 19 | Удельная стоимость   |          | 697,60 | 725,20 | 798,37 | 543,40 | 564,01 |
| 20 | Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м | 3 328,58 |        |        |        |        |        |

### 11.3 Определение прогнозного периода и шага прогноза

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

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

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

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

### 11.4 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 11.6 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

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

переменные:

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

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

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

### 1. Фундаменты:

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

### 2. Стены и колонны:

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

### 3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и 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. Входы и крыльца:

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

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

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы:

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

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

8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

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

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

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

9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.

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

10. Центральное отопление:

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

10.2. Регулировка системы центрального отопления.

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

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

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

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

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

10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.

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

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

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

11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация:

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

12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.

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



По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2023 года

Адрес: [Саратовская область, г.Саратов, ул.Саратовская, д.100/100/100](#)

Эта оценка (ценная дата) составлена на основании информации, предоставленной клиентом, и не несет ответственности за достоверность, полноту и актуальность данных, содержащихся в ней. Оценка является предварительной и не может использоваться для принятия решений. Оценка не является гарантией точности и не может использоваться для принятия решений. Оценка не является гарантией точности и не может использоваться для принятия решений.

Виды расходов:

- на управление объектом недвижимости;
- на содержание общедомового имущества и содержание в надлежащем порядке помещений;
- на оплату коммунальных услуг;
- на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- на оплату услуг по содержанию и ремонту объектов недвижимости;
- на оплату услуг по содержанию и ремонту объектов недвижимости;
- на оплату услуг по содержанию и ремонту объектов недвижимости;
- на оплату услуг по содержанию и ремонту объектов недвижимости;
- на оплату услуг по содержанию и ремонту объектов недвижимости;

По состоянию на 01.01.2023 года

| № | Объект                     | Площадь (кв.м.) | Площадь (кв.м.) | Доля от ДВД |
|---|----------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| 1 | Нежилое помещение в здании | 1,21            | 1,34            | 0,09        |
| 2 | Нежилое помещение в здании | 1,21            | 1,21            | 0,28        |
| 3 | Нежилое помещение в здании | 1,21            | 1,21            | 0,09        |
| 4 | Нежилое помещение в здании | 1,21            | 1,21            | 0,09        |

01.01.2023

Примечание:  
 \* Данная оценка является предварительной и не может использоваться для принятия решений. Оценка не является гарантией точности и не может использоваться для принятия решений. Оценка не является гарантией точности и не может использоваться для принятия решений.

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

### 11.7 Определение ставки капитализации

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

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

| № | Категория объектов недвижимости                 | Средняя ставка, % |
|---|---|-------------------|
| 1 | Здания в аренду в здании                        | 11,0              |
| 2 | Здания в аренду в здании с торговлей            | 12,0              |
| 3 | Здания в аренду в здании с торговлей и услугами | 13,4              |
| 4 | Производственные здания                         | 12,0              |

Таким образом, оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 12,00% как среднее значение.

## 11.8 Определение ставки дисконтирования

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

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

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

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

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

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,5%. Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 14,50%.

## 11.9 Расчет справедливой стоимости объекта оценки доходным подходом

| Показатель  | 1 год                | 2 год               | 3 год               | 4 год               | Постпрогноз. период |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Площадь, сдаваемая в аренду, кв.м., помещение                           | 598,60               | 598,60              | 598,60              | 598,60              | 598,60              |
| Арендная плата в год, руб./кв.м. в год                                  | 3 328,58             | 3 411,79            | 3 497,08            | 3 584,51            | 3 674,12            |
| <b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>                          | <b>1 992 487,99</b>  | <b>2 042 297,49</b> | <b>2 093 352,09</b> | <b>2 145 687,69</b> | <b>2 199 328,23</b> |
| Потери при сборе арендной платы, руб.                                   | 239 098,56           | 245 075,70          | 251 202,25          | 257 482,52          | 263 919,39          |
| <b>Действительный валовой доход, руб.</b>                               | <b>1 753 389,43</b>  | <b>1 797 221,79</b> | <b>1 842 149,84</b> | <b>1 888 205,17</b> | <b>1 935 408,84</b> |
| <i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>                           | <i>490 949,04</i>    | <i>503 222,10</i>   | <i>515 801,96</i>   | <i>528 697,45</i>   | <i>541 914,48</i>   |
| Операционные расходы  | 490 949,04           | 503 222,10          | 515 801,96          | 528 697,45          | 541 914,48          |
| <i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>                              | <i>0</i>             | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>            | <i>0</i>            |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>                                  | <b>1 262 440</b>     | <b>1 294 000</b>    | <b>1 326 348</b>    | <b>1 359 508</b>    | <b>1 393 494</b>    |
| Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %                       | 14,50%               |                     |                     |                     |                     |
| Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %                         | 0,935                | 0,816               | 0,713               | 0,623               | 0,582               |
| Текущая стоимость денежного потока, руб.                                | 1 180 381            | 1 055 904           | 945 686             | 846 973             |                     |
| Сумма текущих стоимостей  | 4 028 944,00         |                     |                     |                     |                     |
| Ставка капитализации, %   | 12,00%               |                     |                     |                     |                     |
| Будущая стоимость реверсии, руб.  | 11 612 450,00        |                     |                     |                     |                     |
| Текущая стоимость реверсии, руб.  | 6 758 445,90         |                     |                     |                     |                     |
| Сумма текущих стоимостей  | 10 787 389,90        |                     |                     |                     |                     |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b> | <b>10 787 389,90</b> |                     |                     |                     |                     |

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 рассчитанная доходным подходом, по состоянию на 16 марта 2023 года без НДС составляет:

**10 787 389,90 руб.** (Десять миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч триста восемьдесят девять рублей 90 копеек)

## 12 РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

| Наименование подхода  | Значение, руб. | Весовой коэффициент | Итоговая стоимость, руб. |
|---|----------------|---------------------|--------------------------|
| Затратный   | не применялся  | 0                   | 0                        |
| Сравнительный   | 20 328 904,95  | 0,5                 | 10 164 452,48            |
| Доходный  | 10 787 389,90  | 0,5                 | 5 393 694,95             |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>            |                |                     | <b>15 558 147,43</b>     |
| <b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб. округленно</b> |                |                     | <b>15 560 000,00</b>     |

**Справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20, на 16 марта 2023 года без НДС округленно составляет:**

**15 560 000,00 (Пятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек )**

| № п/п | Наименование                          | Кадастровый номер | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Справедливая стоимость, руб. |
|-------|---------------------------------------|-------------------|--|----------------------|------------------------------|
| 1     | Нежилое помещение, 63:09:0101182:1323 | Нет данных        | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18, 20 | 598,60               | 15 560 000,00                |
|       | <b>Итого:</b>                         |                   |  | <b>598,60</b>        | <b>15 560 000,00</b>         |

### 13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

**Таблица 13-1 Расчет итоговой согласованной справедливой стоимости объектов оценки**

| № п/п | Наименование                                 | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС |
|-------|--|--------------------|--|----------------------|---|
| 1     | Нежилое помещение,<br>63:09:0101182:13<br>23 | 63:09:0101182:1323 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж:<br>комнаты<br>№№ 2,3,4,5,6,7,8,9,<br>13,14,15,16,17,18,20 | 598,60               | 15 560 000,00   |
|       | <b>Итого:</b>                                |                    |  | <b>598,60</b>        | <b>15 560 000,00</b>  |

*Источник информации: расчет Оценщика*

**Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 16 марта 2023 года составляет округленно без НДС:**

**15 560 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)**

## 14 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка проведена по состоянию на 16 марта 2023 года и представлена в Отчете об оценке 800-105-39-0323-03 от 16 марта 2023 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

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

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 16 марта 2023 года без НДС составляет:

**15 560 000,00 руб. (Пятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч рублей 00 копеек)<sup>3</sup>**

**В том числе:**

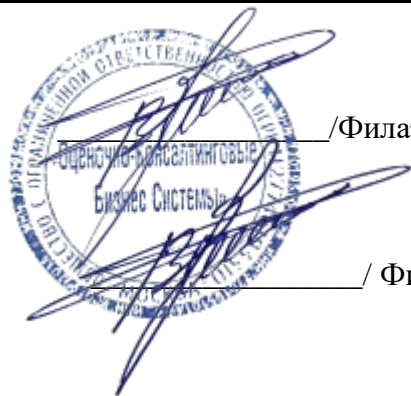
---

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



| № п/п | Наименование                                 | Кадастровый номер  | Адрес объекта оценки   | Общая площадь, кв.м. | Согласованная справедливая стоимость, руб. округленно без НДС |
|-------|--|--------------------|--|----------------------|---|
| 1     | Нежилое помещение,<br>63:09:0101182:13<br>23 | 63:09:0101182:1323 | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж:<br>комнаты<br>№№ 2,3,4,5,6,7,8,9,<br>13,14,15,16,17,18,20 | 598,60               | 15 560 000,00   |
|       | <b>Итого:</b>                                |                    |  | <b>598,60</b>        | <b>15 560 000,00</b>  |

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
 ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./

## 15 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Справочника оценщика недвижимости – 2021» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2022» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №31, 2022 под редакцией Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2030г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>).

## 16 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

**02.12.2022 № 07-05611/22@**

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 29.11.2022

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые Бизнес  
Системы»

Филатову В.Д.

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

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Ларионова Мария Сергеевна  
(495) 531-08-00 (13-26)

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.01.2023 №22-01/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.01.2023

Дата составления выписки 17.01.2023

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.01.2023 №21-01/23

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.01.2023

Дата составления выписки 17.01.2023

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

www.sroocenka.ru



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772975339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2023

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Национальный реестр оценщиков



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Муратов Алексей Сергеевич**

ИНН 503220180479

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

**3395-22**

ДАТА ВЫДАЧИ

**15.06.2022**

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

#### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:



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







**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

Россия, г. Москва

|  |   |
|--|---|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Омником-Консалтинговые Бизнес Системс»<br>Россия, 105082, Москва Город, ул. Бауманская, 49, стр.5<br>ИНН 7701951014<br>Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03   |
| <b>2. СТРАХОВЩИК:</b>  | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»<br>Россия, Москва, ул. Патюкова, 12 стр.2<br>Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.   |
| <b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ<br/>(СРОК ДЕЙСТВИЯ<br/>ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>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.<br>При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приводящие к предъявлению требований (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.  |
| <b>4. СТРАХОВАЯ СУММА<br/>(ЛИМИТ<br/>ОТВЕТСТВЕННОСТИ,<br/>ФРАНШИЗА):</b>   | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.</b><br>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 <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b><br>4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.  |
| <b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>  | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере <b>200 000 (Двести тысяч) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставленным счетами в следующие сроки:<br>- первый платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2021 г.</b><br>- второй платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2022 г.</b><br>- третий платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2023 г.</b><br>- четвертый платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2024 г.</b><br>- пятый платеж - в размере <b>40 000,- (Сорок тысяч) рублей</b> в срок по <b>10.10.2025 г.</b><br>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.<br>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.<br>Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору. |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ<br/>ПЕРИОД:</b>  | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), связанные с непреднамеренными ошибками и упущениями, допущенными Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.   |
| <b>7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>   | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности (оценщиков от 06.03.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия прочитаны. Правила ему разъяснены и понятны.   |

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

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

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

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

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

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

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

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

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

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования;

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

**13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

**14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

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



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

## 15. ПОДПИСИ СТОРОН

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

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

ИНН 7701931014

Расч. сч. 40702810499026070247 в Филиал Национальный ЦАО Банка «ФК»

Открытия-г. Москва

Кор. сч. 30101810943250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиала В.С. Александров на основании  
Устава



### СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ЦАО Банк ВТБ

Кор. сч. 30101810700000000187

БИК: 044525187

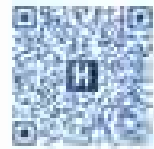
От Страховщика:

Секретарь/уп. филиальным отделом  
страхового, финансового и  
профессионального рисков

ИНГОССТРАХ-Москва



Нос. Т.Д. Иванова К.Н. тел. 27011  
А.А. Салыкин



## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

4 Мескел

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

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:  **Филарет Владимирович Дмитриев**

От Страхователя

СТРАХОВЩИК:  **САО «Ингосстрах»**

От Страховщика:  
Артюховский С.Ю., Руководитель филиала  
филиала и профессионального участника  
на основании Доверенности №7864557-420 от 24.06.2020



## ДОГОВОР

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

«26» марта 2021 г.

г. Москва

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

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

**9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

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

**10. ФРАНШИЗА:**

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**11. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муртин Алексей Сергеевич

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК: СПАС (Минск) Страхование

От Страховщика:

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018740-1 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Филатов Владимир Дмитриевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бузкин

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





012371-KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018828-3 от 09 апреля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 09 апреля 2021 г. № 195

Директор



А.С. Бункин

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

  
А.С. Бузникин

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

011678 - KA2

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018742-3 от 29 марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

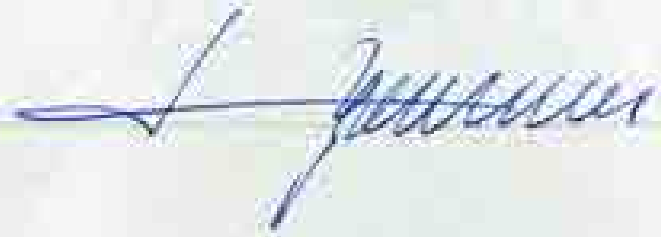
**«Оценка бизнеса»**

выдан **Муратов Алексей Сергеевич**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 29 марта 2021 г. № 193

Директор



А.С. Бункин

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



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1 от 18 июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

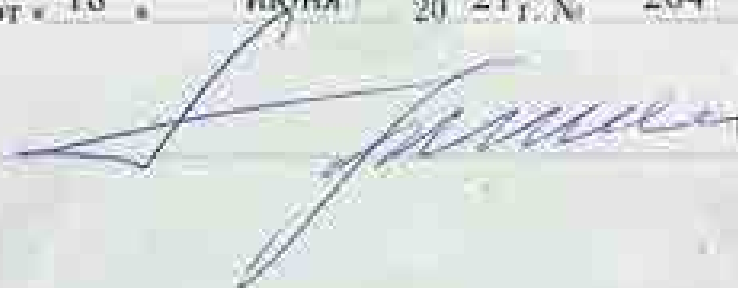
выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 2021 г. № 204

Директор



А.С. Бузин

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



014444 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2 от 03 декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Муратову Алексею Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 декабря 20 21г. № 229

Директор

 А.С. Бузкин

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





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.06.2011

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

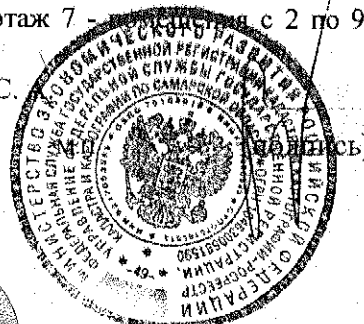
- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Первый Рентный", под управлением ООО Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент", (ИНН: 6316130695, ОГРН: 1086316002200, дата гос.регистрации: 13.03.2008, наименование регистрирующего органа: Инспекция ФНС России по Октябрьскому району г. Самары, КПП: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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: .. Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 598.6 кв.м7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,20, номера на поэтажном плане: этаж 7 - с 2 по 9, с 13 по 18, 20,

Регистратор

Сильченков С.



63-АЖ № 138737

156

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

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

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

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

Регистратор

Сильченков С



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

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

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

М.П.  
 : 499363085956246257604825293765649464434  
 : 04.02.2020 04.05.2021

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

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

М.П.  
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

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

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

М.П.  
: 499363085956248257604825293765649464434  
:  
: 04.02.2020 04.05.2021



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

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

М.П.  
: 499363085956248297604825293765649464434

: 04.02.2020 04.05.2021

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Самарской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2023, поступившего на рассмотрение 08.03.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

|                          |  |  |  |
|--------------------------|--|--|--|
| Помещение                |  |  |  |
| вид объекта недвижимости |  |  |  |

|                    |                           |                   |                         |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| 08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389 |                    |
| Кадастровый номер:                    | 63:09:0101182:1323 |
| Номер кадастрового квартала:          | 63:09:0000000      |
| Дата присвоения кадастрового номера:  | 12.12.2013         |

|   |   |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Условный номер 63-63-09/025/2005-035  |
| Местоположение:   | Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35, 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20 |
| Площадь:  | 598.6   |
| Назначение:   | Нежилое   |
| Наименование:   | Часть объекта   |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 7  |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют  |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 13936078.43   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 63:09:0101182:565   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:               | данные отсутствуют  |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:      | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:                 | данные отсутствуют  |
| Виды разрешенного использования:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:                 | данные отсутствуют  |
| Сведения о кадастровом инженере:  | данные отсутствуют  |

|   |
|---|
| <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347CFAD6FA78<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 |
|---|

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

|  |                           |  |                         |
|--|---------------------------|--|-------------------------|
| Помещение  |                           |  |                         |
| вид объекта недвижимости   |                           |  |                         |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 2  | Всего листов выписки: 5 |
| 08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389  |                           |  |                         |
| Кадастровый номер:   |                           | 63:09:0101182:1323   |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют   |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |                         |
| Особые отметки:  |                           | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют. |                         |
| Получатель выписки:  |                           | Филатов Владимир Дмитриевич  |                         |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 |                   |

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

|                                       |   |   |   |
|---------------------------------------|---|---|---|
| Помещение                             |   |   |   |
| вид объекта недвижимости              |   |   |   |
| Лист № 1 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3   | Всего разделов: 2   | Всего листов выписки: 5   |
| 08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389 |   |   |   |
| Кадастровый номер:                    |   | 63:09:0101182:1323  |   |
| 1                                     | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1   | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Первый Рентный"                |
|                                       | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:   | 1.1.1   | данные отсутствуют  |
| 2                                     | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:   | 2.1   | Общая долевая собственность<br>63-63-09/070/2011-999<br>06.07.2011 00:00:00 |
| 3                                     | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                    | 3.1   | данные отсутствуют  |
| 4                                     | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  |   |   |
|                                       | 4.1 вид:  | Аренда  |   |
|                                       | дата государственной регистрации:   | 16.11.2016 14:11:20   |   |
|                                       | номер государственной регистрации:  | 63-63/009-63/009/302/2016-1469/2  |   |
|                                       | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 16.11.2016 с 16.11.2016 по 08.09.2019   |   |
|                                       | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью "Капитолий", ИНН: 7325147224   |   |
|                                       | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют  |   |
|                                       | основание государственной регистрации:  | Договор аренды нежилых помещений, выдан 08.08.2016, дата государственной регистрации: 16.11.2016, номер государственной регистрации: 63-63/009-63/009/302/2016-1469/1 |   |
|                                       | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |   |
|                                       | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют  |   |
|                                       | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                 |   |   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

|                          |                           |                   |                         |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Помещение                |                           |                   |                         |
| вид объекта недвижимости |                           |                   |                         |
| Лист № 2 раздела 2       | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 5 |

08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389

Кадастровый номер: 63:09:0101182:1323

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |  |
| 4.2   | вид:  | Доверительное управление   |
|   | дата государственной регистрации:   | 11.04.2016 12:02:30  |
|   | номер государственной регистрации:  | 63-63/009-63/009/703/2016-2983/2   |
|   | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | Срок действия с 06.07.2011 по 01.06.2024 с 06.07.2011 по 01.06.2024  |
|   | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817   |
|   | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют   |
|   | основание государственной регистрации:  | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ретным "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 с изменениями и дополнениями, выдан 10.06.2009<br><br>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 20151105/ПР, выдан 05.11.2015 |
|   | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют   |
|   | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют   |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной: |   |  |
|   | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:  |  |
| 5   | Договоры участия в долевом строительстве:   | не зарегистрировано  |
| 6   | Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют   |
| 7   | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица  | данные отсутствуют   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

|                                       |  |                    |
|---------------------------------------|--|--------------------|
| Помещение                             |  |                    |
| вид объекта недвижимости              |  |                    |
| Лист № 3 раздела 2                    | Всего листов раздела 2: 3  | Всего разделов: 2  |
| Всего листов выписки: 5               |  |                    |
| 08.03.2023г. № КУВИ-001/2023-56947389 |  |                    |
| Кадастровый номер:                    | 63:09:0101182:1323   |                    |
| 8                                     | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:   | данные отсутствуют |
| 9                                     | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:   | данные отсутствуют |
| 10                                    | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:  | данные отсутствуют |
| 11                                    | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют        |

|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  | инициалы, фамилия |
|                               | Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023 |                   |

### Офис (В+), 52 м²

в офисном центре «Гранд-Сити»

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

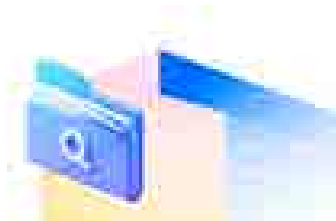


|              |               |                 |           |
|--------------|---------------|-----------------|-----------|
| <b>52 м²</b> | <b>3 из 3</b> | <b>Свободно</b> | <b>В+</b> |
| Площадь      | Этаж          | Помещение       | Класс     |

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

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

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

Войти

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

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Открыть сайт

**2 800 000 ₽**

Включены НДС

**+7 917 128-81-56**

Ещё 1 объект

♥ Доступ к избранному с любого устройства

✓ Неограниченное добавление в избранное

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

### Гранд-Сити

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Год постройки    | 2000                 |
| Категория здания | Действующее          |
| Площадь участка  | 0,04 га              |
| Общая площадь    | 1 200 м <sup>2</sup> |

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

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





## Свободное назначение, 91,2 – 102 м²

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



|                      |          |                 |
|----------------------|----------|-----------------|
| <b>91,2 – 102 м²</b> | <b>7</b> | <b>Свободно</b> |
| Площади              | Этажей   | Помещение       |

Онлайн-показ

от 3 830 400

до 4 284 000 ₽

УСН

**+7 987 817-11-68**

PRO

ID 3915280

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации [Купить](#)

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

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

**Доступно 2 площади**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| 91,2 м <sup>2</sup> | 3 830 400 ₽             |
| 3 этаж              | 42 000 ₽/м <sup>2</sup> |
| 102 м <sup>2</sup>  | 4 284 000 ₽             |
| 3 этаж              | 42 000 ₽/м <sup>2</sup> |

Предлагаю купить на 7 этаже в офисной части здания, 102 метра, на 3 этаже, 92, 98. На этаже: просторный коридор, два с/у и офисы разной площади. Этаж полностью обособлен. Помещения open-space от 73 до 156 кв.м. Панорамные окна. Отделка в офисах черновая. Коридоры - чистовая. Секция оборудована двумя лестницами и двумя современными лифтами. Дом введен в эксплуатацию в 2013г. Перед домом парковка более чем на 50 мест. Торгово-деловой центр АРТХАУС, расположенный в центре Автозаводского района на ул. Юбилейной 29. АРТХАУС это офисы и торговые помещения европейского уровня, удобное расположение обеспечивает бизнесу комфортное размещение, экономию времени и престиж.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



### Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

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

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Год постройки | 2013               |
| Тип здания    | Жилой дом          |
| Общая площадь | 102 м <sup>2</sup> |

📄 Экспорт 🖨 Печать

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

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

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



**50 – 250 м²**    **2**    **Свободно**  
 Площади    Этажа    Помещение

**Доступно 2 площади**

|        |             |
|--------|-------------|
| 50 м²  | 1 750 000 ₹ |
| 2 этаж | 35 000 ₹/м² |

|        |             |
|--------|-------------|
| 250 м² | 7 500 000 ₹ |
| 2 этаж | 30 000 ₹/м² |

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

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Онлайн-сделка

**от 1 750 000****до 7 500 000 ₹**

УСН

**+7 917 011-53-15**

Ещё 12 объектов

**A**



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

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

### Торгово-офисный комплекс на ул. Юбилейная, 25

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

Местное кондиционирование

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

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



### Свободное назначение, 96 м²

в деловом центре «Plaza»

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



96 м²      6 из 12      Свободно  
Площадь      Этаж      Помещение

#### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

Охват населения      Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Одного сайта      ый трафик

5 500 000 ₽

Включены НДС

+7 967 723-43-22



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Русская  
Жемчужина

Документы проверены



РИЕЛТОР  
Елена Гвоздева

Отчёт о привлекательности помещения и локации      [Купить](#)

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

Купить отчёт за 350 ₪ 500 ₪

[Посмотреть пример отчёта](#)

Многофункциональное помещение - в 3-б кварте Автозаводского района. Офисный центр Плаза. Удобная планировка помещения позволяет любую трансформацию. Свой сан. узел, 4 кабинета. Евроремонт, дорогие отделочные материалы. Идеальный вариант под студии красоты, мед. центр, respectableный офис....  
Рассмотрим Ваши предложения

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

[Войти](#)

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

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

### Деловой центр Plaza

Год постройки: 2009  
 Тип здания: Деловой центр  
 Категория здания:  
 Площадь участка:

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



Общая площадь

10 100 м²

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Спринклерная система пожаротушения

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться

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



## Свободное назначение, 148,8 м²

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



148,8 м²

Площадь

6 из 9

Этаж

Свободно

Помещение

6 500 000 ₽

УСН

+7 960 815-59-13

ID 78428298

Отчёт о  
привлекательности  
помещения и  
локации

[Купить](#)

### Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

#### Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагаю помещение на ПРОДАЖУ по улице Юбилейной в ТД АРТХАУС.

Основные данные:

Адрес: г. Тольятти, ул. Юби

Площадь: 148,8 м²

Цена продажи: 6 500 000 р

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

[Отзывы о сайте](#)



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

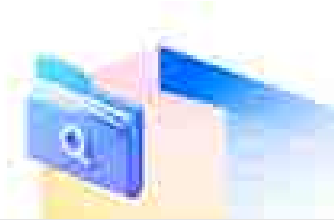
Характеристики помещения:

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

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления  
 и уточните необходимую информацию.

Позвонить



Войдите или зарегистрируйтесь  
 для просмотра информации

Войти

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

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

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

📄 Экспорт 🖨 Печать ⚠️ Пожаловаться

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании



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

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



|               |               |                 |          |
|---------------|---------------|-----------------|----------|
| <b>100 м²</b> | <b>2 из 2</b> | <b>Свободно</b> | <b>С</b> |
| Площадь       | Этаж          | Помещение       | Класс    |

Арт. 31697134

От собственника, без комиссии.

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

Основные характеристики и преимущества помещения:

- в собственности, свидетельство (нежилое помещение);
- располагается центре Автозаводского района с большим трафиком;
- первая линия, отдельный вход;
- свободная парковка;
- центральное водоснабжение;
- пожарная и охранный сигнализация.

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

помещен  
под арендатора;

**40 000 Р/мес.** ↓

Включены НДС; без комиссии

**+7 967 723-82-47**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Центр  
Коммерческой  
Недвижимости**



Документы проверены



РИЕЛТОР

**Наталья Тарасова**

Стоимость аренды 400 руб. за кв. м.

Подходит для организации офиса.

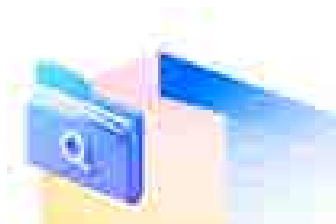
По всем вопросам Вы можете обращаться к консультанту: Тарасова Наталья

От собственника. Без комиссии.

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

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

### Торговый центр Голландский Дом

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Год постройки    | 2000           |
| Тип здания       | Торговый центр |
| Категория здания | Действующее    |
| Площадь участка  | 0,08 га        |
| Общая площадь    | 2 291,7 м²     |

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

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



## Офис, 64 м²

в торгово-офисном комплексе «Самара»

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



64 м²

Площадь

3 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

Сдам офисное Помещение 64 светлое чистое, ремонта не требует

### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



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

17 500 ₽/мес. ↓

Включены коммунальные платежи;  
без комиссии

+7 903 334-87-94

ID 83948477



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

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

### Торгово-офисный комплекс Самара

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Год постройки    | 2000                     |
| Тип здания       | Торгово-офисный комплекс |
| Категория здания | Действующее              |
| Площадь участка  | 0,11 га                  |
| Общая площадь    | 3 165 м²                 |

Центральное отопление

Сигнализация

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

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



### Офис, 334 м²

в торговом центре «Океан»

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



|               |               |                 |
|---------------|---------------|-----------------|
| <b>334 м²</b> | <b>2 из 3</b> | <b>Свободно</b> |
| Площадь       | Этаж          | Помещение       |

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

#### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



### Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

100 000 ₺/мес.

Включены НДС; без комиссии

+7 960 832-27-32



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Диалог**

🔗 Документы проверены



РИЕЛТОР

**Марина Геннадьевна Колонцакова**

♥ Доступ к избранному с любого устройства

✓ Неограниченное добавление в избранное

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

### Торговый центр Океан

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

Местное кондиционирование

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

**Офис (В+), 78 м²****в офисном центре «Гранд-Сити»**

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



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

Сдается в аренду офисное помещение в деловом центре Тольятти, Новый проезд 3, офисный центр Гранд Сити, площадь 78 кв.м оплата аренды + коммуналка, есть кондиционер, умывальник, туалет, сейф, кухня

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю инф объекте
- Сохраняйте файлы в папке

Мы используем файлы cookie. Соглашение об использовании

Онлайн-показ

**30 000 ₽/мес.**

Включены эксплуатационные расходы,  
УСН; без комиссии

**+7 967 723-86-11**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Деломаг**



♥ Доступ к избранному с любого устройства

✓ Неограниченное добавление в избранное

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

### Гранд-Сити

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Год постройки    | 2000            |
| Категория здания | Действующее     |
| Площадь участка  | 0,04 га         |
| Общая площадь    | 1 200 м²        |
| Статус участка   | В собственности |

Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

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

## Офис, 116 м²

в торгово-офисном комплексе «Самара»

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



116 м²

Площадь

2 из 3

Этаж

Свободно

Помещение

В офисе 2 кондиционера

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



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

40 000 ₽/мес. ↓

Включены коммунальные платежи;  
без комиссии

+7 903 334-87-94

ID 83948477



## Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

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

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

### Бизнес-центр Самара

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

Центральное отопление

Сигнализация

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

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



Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>